

# 寸土寸金的小河直街附近有杭州首栋折现入市的配保房

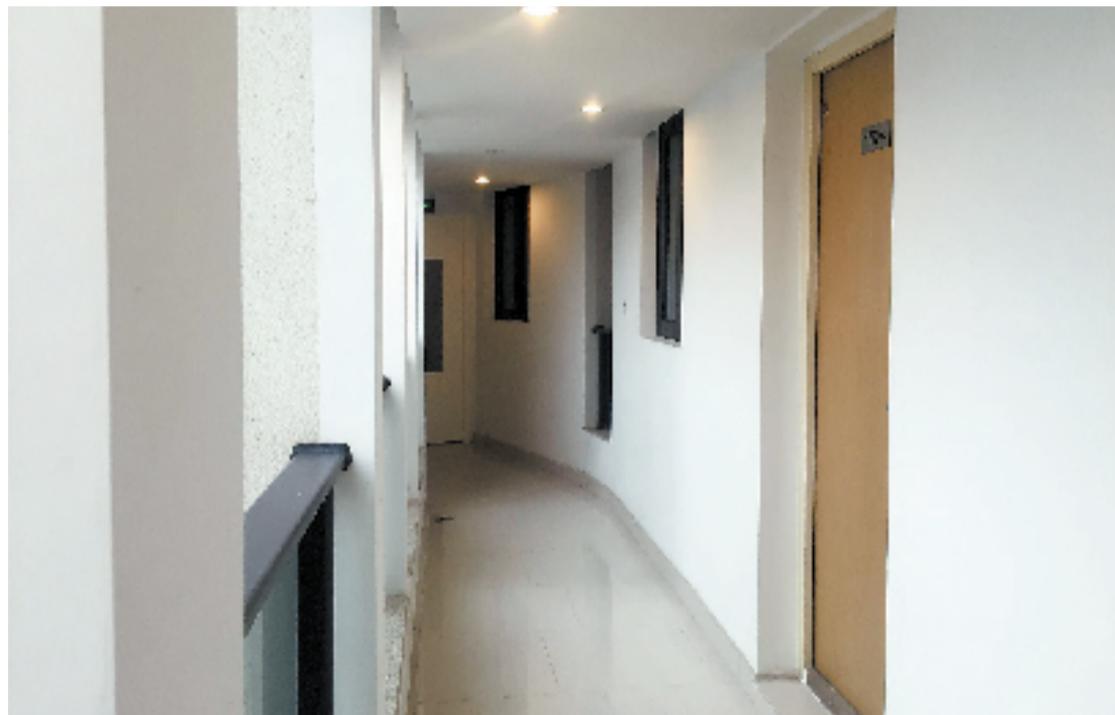
面积过小或较为高端的配保房可“折现”，滨江华家池项目也在此列

本报记者 赵红燕 印梦怡

寸土寸金的运河边，如今早已经成为了城北居民眼中的“宝地”。想在运河边买到一套房子，起码要花四五百万元。然而最近，有读者向钱江晚报记者报料：位于湖墅北路小河直街边上的高端楼盘凯德湖墅，最近出了一批“迷你”户型，不仅面积小，单价相比周边也很诱人，单套总价167万元起。

这样的小户型房源一共有144套。记者从杭州市住房保障办公室了解到，原来这批房子是该项目的配建保障房，刚刚于上个月完成了“折现”处理，即把配保房“折现”成资金，再将资金专项用于政府的保障性住房补贴，原配建房源则化身为商品房。

据了解，这是杭州首个整栋楼进行保障房“折现”处理的楼盘。



凯德湖墅配保房的过道。印梦怡 摄

## 50~60m<sup>2</sup>的配保房入市 低总价备受关注

近日，记者来到凯德湖墅项目一探究竟。穿过小河直街，就能看到9幢白色外立面的波浪形高层现房住宅，一线临着大运河。走进小区，可以看到1幢、9幢两栋楼东面紧挨运河，6幢、7幢两栋楼则是北面沿河，而3幢朝西南方向，面向湖墅路，部分房源可以看到运河景观。

置业顾问黄小姐告诉记者：“3号楼就是原来的配保房，当初是作为人才公寓设计，总共144套，两梯九户，户型有53m<sup>2</sup>的一居室，以及61m<sup>2</sup>、64m<sup>2</sup>的两居室。”

从项目现场看，3号楼相比其他几幢楼，整体少了北面的阳台设计，但内部细节品质感不错，入户电梯内有实木扶手，每一户的大门装了电子智能密码锁。

按照公租房的建造标准，房间内配有简装，墙面已刷白，厨房内有水槽等简单厨具设施。但因为面积小，每层有9户，虽然约每两户之间设置了过道门，但总体品质上跟项目其他楼幢仍有一定距离。

该楼盘销售负责人透露：“这批配保房的预售证在去年初就领出了，和1、2、10号楼一起属于第一批。但由于属于配保房，仍被限制出售。上个月我们终于把‘折现’手续办完，才解除了出售限制。”

据透明售房网显示，其他楼幢房源的成交均价约43221元/m<sup>2</sup>，单套总价约在300万~400万元左右。这批配保房的二居室备案均价约35000元/m<sup>2</sup>，而53m<sup>2</sup>户型的一居室单价31000元/m<sup>2</sup>起。透明售房网的备案价显示，总价最低的一套房源303室，建筑面积52.13m<sup>2</sup>，总价仅为167.328万元。大部分房源总价也都集中在200万元左右。记者了解到，目前这批房源已经开盘，但截至目前，透明售房网上还未有显示销售信息。

2011年2月28日，杭州市政府出台《关于进一步做好房地产市场调控工作的实施意见》，提出商品住房供地总量中安排10%的土地用于建设或配建保障性住房。凯德湖墅地块是在2011年8月被竞拍的，地块地上建筑面积80105m<sup>2</sup>，需配建10%建筑面积的保障房。也就是说，有8010.5m<sup>2</sup>用于建配保房。

## 哪些配保房可折现 滨江华家池项目也在此列

在杭州市住房保障办公室里，公示着杭州商品房项目内含配保房的项目列表，共有26个之多。

而今年杭州公租房选房的配租房源清单中也可以看到，商品房身影频现，如龙湖春江郦城的1号楼共321套、万科璞悦湾的1号楼共350套、景瑞申花郡的1号楼共105套等等。

为何这些楼盘并没有选择“折现”处理？

记者从杭州市住房保障办公室了解到，其实杭州配保房“折现”并非从凯德湖墅开始，最早已完成折现的楼盘有两个，分别是首开望宸、莱蒙水榭春天，配建保障房面积分别为100m<sup>2</sup>、550m<sup>2</sup>。按照配保房面积约45~60m<sup>2</sup>进行折算，这意味着首开田园地块可建的保障房仅2套，莱蒙水榭春天在10套左右。这么少的面积，难以在小区内独立成栋或成单元。

杭州市住房保障办公室政策处负责人解释，由于在2012年10月，杭州土地出让规则出现了变化，宅地竞价溢价率达到49%后，即转为竞投保障性住房面积。

由此导致了此后不少地块需配建的保障房房源面积各异，多则过万平方米，少则仅100平方米。

从2014年初起，杭州市政府同意部分配建公共租赁住房面积过小的商品住宅，可采用“一事一议”的办法予以折现处理，其价格委托中介评估机构评估，折现收益上缴财政专户，专项用于保障性住房方面的支出。

而凯德湖墅作为杭州第三个完成配保房“折现”的商品房，面积并不小，已独立出一整栋，此次折现又是什么原因？

这位负责人表示：“由于个别项目所处的地段好，是以高端项目来定位的，这样的楼盘后期作为公租房和其他普通楼盘的公租房一起进行摇号选房，虽然选房过程可以做到公平，但结果还是容易出现不必要的矛盾。所以后来政府也同意土地等级四级以

内的项目可以申请配建‘折现’。除了凯德湖墅，目前也还有两个项目正在走‘折现’程序，分别是滨江华家池项目，以及世茂天宸项目。”

## 商品房配建公租房已成历史 未来保障房以货币化补贴为主

回顾商品房配建保障性住房的历史，自2011年出现“配保房”开始，2013年到2014年上半年期间是杭州土地出让的火热时期，因此也是出现配保房最多的时间段。

但进入2014年下半年后，随着开发商拿地热情减退，导致溢价率均未再突破上限，配保房也销声匿迹。直到今年9月，杭州主城区推出的杭政储出[2015]23号地块，即万科文晖单元地块的出让会上，“保障房竞投”这一环节已悄悄从杭州挂牌出让书面竞价规则中取消。

而今年9月26日的土地新政中，设置了三道“门槛”，分别为当溢价率超过100%（含）时，需在签订土地出让合同起一个月内全额付清土地出让金；当溢价率超过120%（含）时，除需满足上述第一款条件外，还须在取得不动产登记证后方可销售；当溢价率达到150%时，不再接受更高报价，转为在此价格基础上投报配建养老设施面积，并需同时满足上述第一、二款条件。

新规没有出现“配建公租房”的内容，也意味着“配保房”这一阶段性产物已成为历史。

杭州市住房保障办公室相关负责人表示，杭州市从2010年大力发展公共租赁住房以来，针对实物配租受限于房源数量、区位等因素，难以做到“应保尽保”。所以，2015年11月，上城区率先进行了公租房货币化补贴试点，2016年货币补贴在市本级全面实施。

如此一来，实物配租和货币补贴并行，既能合理利用现有资源，又能最大程度地满足申请人的需求。从目前的实物房源建设分配周期看，当公租房实物房源基本分配完成后，未来杭州公租房发展将进入货币补贴为主的新阶段。



扫描二维码  
更多精彩内容  
请关注微信  
“杭州房产”