

# 火爆的商业大平层,打了“擦边球”

## 土地出让时,大多明确规定“不得建设带居住功能用房”

印梦怡 蒋敏华/文 视觉中国供图

由于不限购、无需摇号,今年杭州的商业大平层可谓异军突起。

克而瑞数据显示,今年1-5月杭州300㎡以上商业大平层共成交601套,累计成交面积26.4万㎡,累计成交金额近60亿元,套均成交价1030万元。要知道,去年杭州300㎡以上商业大平层成交总量也才661套,也就是说今年5个月的成交量就已接近去年9成。

值得一提的是,这些商业大平层无一例外都是打着“精装类住宅”的标签。但当钱报记者翻查这些大平层项目的土地出让条件时,大多明确规定“不得建设公寓式办公、酒店式办公等带居住功能用房”。也就是说,开发商拿地后,违背了这一土地出让的规定。那么,开发商究竟是如何打“擦边球”的?



### 土地出让时的规定 开发商并未遵守

酒店式公寓,即商业类住宅产品,市面上遍地开花,大家并不陌生。

但早在2012年1月,杭州就曾出台《关于进一步规范商业办公等非住宅类项目规划设计与管理的实施意见》,要求非住宅类项目的卫生间要按每层集中设置。以常规的单层1000㎡的商业建筑为例,每层最多隔出3个带独立卫生间的单元。这一新政曾一度使得杭州新批酒店式公寓项目遭到禁绝,但最终还是收效甚微,小面积的酒店式公寓仍大行其道。

2018年4月24日,杭州市规划部门再次发布《关于拟出让商业商务用地规划条件增加类住宅限制要求的函》,文件明确“对杭州市区(含十区)范围内拟出让的商业商务地块,增加类住宅的限制要求”。

在该函发布至今,除了个别规划条件明确允许建设酒店式公寓等类住宅的地块,杭州十区范围内出让的商业商务地块,规划条件中均明确写明“不得建设公寓式办公、酒店式办公等带居住功能用房,最小产权分割单元不小于300㎡”。

这正是300㎡以上商业大平层的由来。此后,尽管小面积酒店式公寓不再新批,但300㎡及以上酒店式公寓却有遍地开花之势。目前,杭州在售的300㎡级大平层项目就已超过45个,此外还有大量待入市的项目。

这几年的商业项目,大多被打造成具有居住功能的大平层公寓,这已成了业内的普遍现象。从市场需求的层面来说,不限购的商业大平层成了无房票人士的资产配置对象,同时商业大平层不限价,相比“高地价、限价房”的住宅楼盘而言,品质上更胜一筹,因此也更能满足一部分高端改善客群对高品质居住的需求。对开发商而言,打造大平层这样的“类住宅”产品,利润空间也比写字楼大得多。

### 以毛坯写字楼形式验收 精装后作为类住宅销售

土地出让时的规划条件明确写明“不得建设公寓式办公、酒店式办公等带居住功能用房”,可

为何开发商最终卖的还是大平层(酒店式公寓)产品?

一位开发商告诉钱报记者:“目前的常规做法是,开发商以毛坯写字楼的形式先完成验收,后期再自行装修成类住宅进行销售。只要住建、规划等部门毛坯验收完,后期就没有部门监管了,除非有人投诉。装修完要消防验收,但消防验收并不管项目性质和用途,只看是否符合验收标准。”

即便如此,可写字楼和住宅的建筑功能差别不小,大平层要具备住宅功能就必须配备卫生间,甚至还需要通燃气,这又是通过什么方法做到的呢?“项目验收前普遍会预留污水管道,一般每户会留三个。竣工验收之后想通燃气的话,不需要经过规划部门,只要向燃气公司提出申请,一般都可以通。”一位开发商透露。

也就是说,虽然规划部门下发了禁令,但是开发商仍然可以通过一系列操作,使商业大平层成为类住宅产品。商业大平层虽然户型面积达标(300㎡以上),但除此之外跟之前的酒店式公寓没有任何区别。

### 满足了改善居住需求 但也牺牲了长远利益

从之前的小户型酒店式公寓,到如今的商业大平层,开发商和相关部门一直在较劲。

站在开发商的角度,如果严格按照相关规定执行,不得打造具有居住功能的类住宅产品的话,意味着销售难度大增,利润空间锐减。

杭州的写字楼产品并不好卖,这是不争的事实。况且同样的地段,写字楼的售价和租金都比不上酒店式公寓和商业大平层。在利益驱使之下,开发商一定会铆足劲去钻空子。

对购房者而言,当前高端改善类住宅产品稀缺,面积大、装修高档的商业大平层一定程度上满足了改善需求。

但从一座城市的发展来看,当大量原本规划为写字楼的项目被开发商改头换面为大平层后,日后里面不是一家家公司,而是一户户居民的话,一锤子买卖取代了税收,牺牲了长远的利益。

### 省内多地楼市调控接连升级 绍兴限售年限最长

本报讯 今年以来,房地产调控一直是热门话题。据钱报记者统计,目前浙江共有5个城市出台了住房限购和限售的相关楼市政策,分别是杭州、宁波、嘉兴、湖州和绍兴。另外,衢州、台州以及金华的义乌也出台了住房限售的政策。相比之下,究竟哪个城市的调控比较严呢?

从调控力度来看,宁波是全省最严的城市。4月16日,宁波扩大限购范围,同时提高购房门槛,非宁波市户籍的购房者购买限购区的房源时,需提供3年内连续缴纳24个月及以上、且无补交记录的社保证明。目前在限购区域内,宁波本地户口限购2套,外地户口(社保满2年)限购1套;限售方面,宁波市区住宅房源限售2年,以无房家庭名义优先认购限售5年,均按照拿到不动产证日算起。宁波二手房也加入限售范围,这一点比杭州更严。5月21日,宁波楼市政策升级,“拆迁户”也被加入限购限售队伍,这一规定“严格”程度也超过杭州。

在限售的年限上,绍兴更长。6月3日,绍兴发布房产调控新政,新政规定,在市区范围实施限购政策,暂停向在绍兴市区已拥有3套及以上住房(拆迁安置房除外)的本市户籍家庭、拥有1套及以上住房的非本市户籍家庭出售新建商品住房。无论是新房还是二手房,绍兴都限售3年。

事实上,这一轮密集调控是在不少城市地价、房价普遍上涨情况下出台的。2020年绍兴柯桥区最高的一块地拍到20545元/㎡,而今年,同样板块的最高地价已经飙升至26719元/㎡,上涨约30%。而越城区27818元/㎡的地价也创下绍兴地价新高。今年4月绍兴新建商品住房以0.97%的环比涨幅,高居全国百城房价排行榜第四。

而国家统计局的数据显示,宁波4月的二手房价格同比上涨10.4%,高于杭州的8.7%。

业内人士分析,如果地价、房价继续上涨,省内某些重点城市可能还会加码调控政策。

本报记者 孙晨 李毅恒