

# 杭州“多证并一证”案开庭,让人想起楼市众多变迁 一房多证、神户型、现房销售 那些记忆,并不遥远

印梦怡 詹慧雯 蒋敏华

9月6日上午9时,以明月江南业主为代表的“一房多证”业主起诉相关部门要求“多证并一证”案,在滨江区人民法院开庭。

庭审未当庭判决。原告律师北京京师(杭州)律师事务所史慧锋告诉记者:“当事人的最终诉求是要求双证及多证房的产证合并为一本证,但被告以原告没有提供并证所需的相关部门的批准文件为由,不同意并证。目前来看,前路仍不明朗。”

“一房多证”是杭州房地产发展历史的阶段性产物之一。房地产市场向来是一个“政策市”,不同阶段的政策大相径庭。纵观杭州楼市,那些阶段性的政策为市场遗留下了哪些产物呢?



## A 70/90政策 留下“一房多证”和“神户型”

本次案件的矛盾焦点是“一房多证”。这一现象的根源,绕不开“70/90”政策。

2006年,为遏制高房价,加大中小套型供应比例,建设部、发改委、国土部等9部门联合发文,要求一个楼盘中70%以上的房源须为90㎡以下的中小户型,即“70/90”政策。

政策初衷是为了满足刚需购房者的需求,然而这显然与中高端改善楼盘的客群需求发生了错位。改善楼盘的开发商为了规避“70/90”政策,使出了各种招术。较为普遍的做法是将两套或多套小户型合并成大户型进行售卖,由此也就产生了“一房多证”现象。由于当年还有限购,一本证还是多本证对购房者影响并不大。但到了限购时代,这些多证房源成了烫手山芋,就比如2021年一套有“五本证”的富越香墅排屋法拍,当时购房者要动用祖孙三代的购房名额拿出5张房票才能参拍。

“70/90”政策直到2014年才退出杭州楼市,8年间大约诞生了数十个多证房源小区,比如碧玺、远洋公馆、艮山府、西溪诚园、明月江南、昆仑公馆、田园牧歌、蓝庭、东方福邸、相江公寓、慧园、翡翠城、文溪鼎园、臻园、香槟国际、东方御府、城市芯语、华元和庄等。

如今虽已取消限购,但多证房源贷款及契税与正常房源有一定的差别,仍会让买家心存顾虑,二手房价也比一本证的房源低不少。

虽然“70/90”政策影响了改善购房者,但对于刚需购房者却带来一定红利。由于市场上到处都是小户型,因而竞争激烈,开发商为了争夺购房者,在户型设计上上下下,诞生了许多小面积的“神户型”。

比如中海钱塘山水的89㎡户型可以做到五房两厅,赠送面积高达30㎡;绿都御景蓝湾的89㎡户型赠送面积多达43㎡;顺发和美家更是“买一层送一层”,可达170㎡。

直到2017年之后,杭州开始严禁“偷面积”,“神户型”才告一段落。但是,因为“70/90”政策而诞生的超高得房率的小户型房源,至今仍是二手房市场的香饽饽。



“一房五证”的富越香墅法拍房

## B 现房销售,是让业主更放心的举措

9月4日深圳挂牌了一宗涉宅地,在出让环节就要求“商品住房需全部实行现房销售”。一线城市的领头试水,被视为国内新一轮商品房销售制度改革探索。

其实早在2017年,杭州就曾短暂地实行过一阵现房销售制度。

2017年3月24日,融信、恒大双双将市北两宗宅地楼面价推上了3万+,坊间戏称“萧山萝卜干变人参”。当晚,杭州发布土拍新规:溢价率达到50%时,地块所建商品房需现房销售;溢价率达70%时,转入竞投自持比例。

不过,“溢价50%需现房销售”这一条规则,在2017年7月12日挂牌宅地中就已取消,仅短暂延续了约4个月。这期间,杭州诞生了20个现房销售住宅项目,包括天汇、中杭府、锦绣华府、紫璋台、前滩名邸等红盘。

## C 自持房源,开发商成为“房东”

对比短暂的现房销售制度,土拍竞自持规则直到2021年7月才退出。在这4年多的时间里,杭州一共诞生了208个开发商有一定自持比例的项目,其中自持比例在30%以上的项目就有37个。按照规定,自持房源不得分割、销售、转让,且单次收租期限不得超过1年。

这些自持房源让开发商做起了“房东”。从2020年10月开始,紫璋台、翡翠江南、玖峯汇等开发商自持房源陆续登录杭州市住房租赁监管服务平台统一招租。在充实杭州保障性租赁住房的同时,也催生出了像滨江暖屋、金地草莓社区、联发尔

对购房者而言,现房销售项目有诸多好处。比如达到现房销售条件后,首先是眼见为实,其次是从买房到收房,基本只需要半年左右时间。比如申花售价5.4万元/㎡的养云静舍,2020年9月摇号,2020年12月交付,买房3个月即交房。

对开发商而言,现房销售也是对品质的倒逼,因为一旦质量出现问题,就面临卖不出去的境况。整体来看,杭州的这些现房品质都还不错,相比期房不仅少了业主维权的困扰,且在二手房市场中有一定的品质溢价,成交价略高于同板块的期房销售项目。

杭州的现房销售证明了这是善政。但是,现房销售意味着更长的资金回笼周期与更大的资金压力,在市场的下行期,若没有相应的政策辅助,短期内难以成为市场主流,只能出现零星的试点。

## D 限价和摇号结合,“万人摇”成为阶段性产物

杭州摇号政策始于2018年4月,初衷是为了终结托关系、茶水费等市场乱象,建立一个公开透明的新房市场。随着市场不断变化,摇号政策也在不断调整优化。比如,对无房家庭的认定,对人才以及多孩家庭的政策倾斜,在城西科创大走廊内实施差异化购房政策,廊内购房家庭优先摇号,以及红盘的拼社保,照顾在杭工作多年的人。

当摇号结合限价,在楼市火爆之时,催生了众多“万人摇”楼盘。但随着市场下行,新房和二手房价倒挂的不断缩小,以及报名入围方式的改变和红盘对冲,万人摇基本成为“过去式”。

寓等开发商长租公寓品牌。

不过,开发商成为小区大业主后,由于物业和开发商往往是一家,有的小区面临业委会难成立等问题。此外,还出现因为自持出租房源面积改小,导致小区户数大增等问题。

值得关注的是,今年5月西安在楼市新政中提到:“土地出让合同中约定的企业自持租赁住房,由企业提出申请,经住建、资源规划部门审核并核算补缴相关费用后,可转为商品住房上市交易。”这为解决自持房源问题提供了一种参考思路。

2019年7月起,杭州土地“双限”政策正式落地。限价帮助不少人以能承受的价格买到房子,但也在一定程度上影响了改善项目的品质,以至于杭州已多年没有出现令人眼前一亮的创新性产品。

去年11月,临安、富阳、临平、钱塘四区率先取消新房限价。

今年起,杭州“限价圈”不断缩小,2月余杭和萧山部分板块取消新房限价,6月滨江区的白马湖宅地取消新房限价,8月上城区的丁桥宅地取消新房限价。随着市场不断变化,杭州新房限价政策逐步退出也是大势所趋。