

深圳6平方米小户型卖88万元

官方称是公寓不是住宅



“鸽子笼”是公寓不是住宅

记者查询多个房产中介网站发现，房产中介介绍该楼盘时称，侨城尚寓为原祥祺观景阁改造项目。有些网站称该项目为深圳华侨城集团所有。

但随后华侨城方面否认了这一消息，称该项目并不是华侨城的项目，是有人在假借华侨城的名义，公司将会依法评判该行为是否侵权。

而有媒体报道称，售卖的6平方米小户型确有红本房产证。房产证登记信息显示：这套房子实际产权面积是6.68平方米，1998年的土地使用权证，70年产权，属于标准的限购限贷住宅类产品。

而其实早在一个多月之前，《深圳晚报》在8月2日就曾报道，深圳市规划和国土资源委员会南山管理局复函称该“鸽子笼”户型不属于住宅户型，与房产预售无关。

复函中提到：“某某尚寓于1999年取得《深圳市建设工程规划许可证》，2006年取得《深圳市建设工程规划验收合格证》，该建筑功能为公寓和办公。”2007年该楼盘办理房地产初始登记，其中6到15层共169套公寓转让给陈某某等个人业主，同年办理二级转移登记。在这169套公寓中，有12套建筑面积在5.73到15.18平方米之间。目前，该楼盘被深圳市中执资本有限公司购买后重新装修，再向社会销售。那么这种房地产买卖行为即为市场三级转让行为，即俗称的二手房交易，与房地产预售无关。

同时，深圳市规划和国土资源委员会南山管理局还在复函中提到，该栋建筑1到5层为办公，6到15层为公寓，不属于住宅。且深圳市规划和国土资源委员会从未批准过类似“鸽子笼”住宅户型，在今后的规划审批中也将依法依规严格审查，确保住宅户型设计符合国家省市的建筑设计规定及规范。

据了解，公寓与住宅产权存在比较大的区别。

一般来说，公寓如果实在商业用地上建起的项目，是商业性质，将不能落户，因此也不能满足入学的需求。此外，按照《住宅建筑设计规范》的有关规定，居住产品中的住宅，必须满足日照、采光等相关条件。而公寓则不一定，因此同一幢楼中公寓的日照条件比住宅差。在建筑标准上，公寓不允许有外挑的阳台，户型显得封闭；公寓的水电往往是商用而非民用。与此同时，公寓类产品的贷款年限和住宅也有区别。

24日，记者以购房者身份再次来到项目售楼处。

在售楼处，销售员展示了整个项目的房产证面积统计表。根据上面的信息登记，该楼盘从6楼到15楼，几乎每一层楼都有一套面积大约为6.61平方米的极小户型，一共有9套，面积从5.73平米到7.48平米不等。

随后，售楼员带领记者来到样板间参观，狭小的空间中挤满了看房的人，有购房者就表示不一定买，就是看看6平方米房子长啥样。

从现场来看，整个小区一共有169套精装公寓。引起全城关注的那6平方米极小户型分布在楼层端头位置，全部朝东南方向，每套户型都有两至三个窗户。

另外开发商赠送了一些面积，实际使用面积大概有12平方米。功能空间齐备，厨房、卧室、卫生间等一应俱全，只是户型不方正，居住起来可能不会太舒适。

销售人员表示，6平方米左右户型仅推出4套（其余的内部消化），上午已经被抢购3套，现在仅剩1套了。

“你要赶紧下手，晚了就抢不到了！”工作人员反复催促道，至于价格方面，一口价88万，“这已经是特价房了，买了之后租出去，每个月租金随便4000左右。”

销售人员随后提醒到，虽然是极小户型，但是是住宅产权，只能贷款30万，首付在50万左右。

根据2012年8月正式生效的新版《住宅设计规范》规定：由兼起居的卧室、厨房和卫生间等组成的最小套型住宅，使用面积不应小于22平方米。

因此，记者对6平方米户型能办下产权证表示质疑，这位销售员直接表示“我们能买，老板肯定办下产权证的，等会给你看产权证。”

这位销售员进一步解释说，如今的政策确实是一套房小于20平米的话，产权登记中心有权拒绝发证。但这9套房，每一套都有红本房产证。

“这种极小户型属于历史遗留问题，当年各项规章制度还不完善，办了证就得认。现在是不可能了。”这位销售员说，这9套房也算是绝版的历史印证吧。

在回到售楼处找房产证时得知，仅剩的一套房源也被刷卡买走，售楼员遗憾地表示记者没机会了，可以考虑35平方米的小户型，并发给记者35平方米的房产证红本，表示6平方米的证件除了面积不同，其他一模一样。

记者在自媒体上找到一份6平方米户型的房产样本。房产证登记信息显示：这套房子实际产权面积是6.68平米，1998年的土地使用权证，70年产权，属于标准的限购限贷住宅类产品。

房价飙涨后小户型试水

一提起“鸽子笼”住宅，大概很多人首先想到的便是香港的一些袖珍户型，它代表了一种在寸土寸金和高房价的普遍境遇下，普通人不得不选择的一种居住和生活方式。

如今房价猛涨的深圳，更多生活在深圳的人恐怕不得不面临这样的现实。

据报道，美国经济咨询公司Longview Economics的一项最新研究显示，深圳已成为全球房价第二贵的城市，仅次于加州圣何塞。分析显示，深圳典型住宅的价格已达到80万美元左右。深圳中原研究中心的数据也显示，上周深圳新房成交均价达到60610万/平方米，8月份豪宅整体均价创新高至96765元/平方米。

与房价再创新高相反的是，深圳规土委新近公布的2016年计划供应宅地125公顷，较去年减少26.5%，其中城市更新用地77公顷，占比62%。

来自链家地产的统计数据显示：今年第二季度深圳二手房一共成交20275套，其中单套总价400万元以上的成交量继续增加，而单套总价300万元以下户型则继续减少。对应的是，单价5万元以上的单位占比最高，占比43.5%。而单价2.5万元以下的单位几乎绝迹了。

数据透露出一个趋势：深圳人想买房，高单价下低总价的“上车盘”已经越来越小了。因此，功能齐全、人性化的小户型被称为楼市中的一股清流。

目前，深圳新房市场上出现的小户型，大多在30平方米以上，但在其他城市，早已有房企试水超小户型，在广州，万科推出18~33平方米小户型公寓；在昆山，绿地也有18平方米的极小公寓入市。

/ 每日经济新闻

南京市民有两套房不得再买新房

9月25日南京市政府出台了主城区住房限购政策，于9月26日起实施。

限购政策明确，在主城区范围内，已拥有1套及以上住房的非本市户籍居民家庭，不得再新购新建商品住房和二手住房；拥有2套及以上住房的本市户籍居民家庭，不得再新购新建商品住房。针对不同的购房需求，采取差别化措施，保护刚需和改善性购房，打击投机购房。

限购政策要求，执行限购的主城区包括玄武、秦淮、建邺、鼓楼、栖霞、雨花台、江宁和浦口八区，不包括高淳、溧水和六合三区，体现了调控政策的差别化和精准化。

限购时间明确，新建商品住房以合同鉴证时间为准，二手住房玄武、秦淮、建邺、鼓楼、栖霞、雨花台六区以存量房网签时间为准，江宁、浦口两区以存量房合同网签或受理时间为准。

限购政策的操作细节已经明确，对于在9月26日之前已经完成认购手续，交付定金、签订认购协议，并上传到网上房地产的商品住房，买受人可正常办理后续签约及合同备案登记手续；对于在9月26日之前购房人（非本市户籍居民家庭）已与卖方签订存量房买卖合同，合同信息已上传至存量房网签系统的，买卖双方可继续正常办理交易登记手续。

限购政策的工作流程也已明确，南京市房产和国土部门联合确立了限购政策执行具体操作流程：房地产开发企业、房地产经纪机构应凭不动产登记机构出具的确认信息（《本市户籍居民家庭购房证明》和《非本市户籍居民家庭购房证明》）签订商品房买卖合同或存量房买卖合同。违反限购规定的，房地产交易部门不予办理交易手续，不动产登记部门不予办理登记手续。

/ 扬子晚报

长三角三城市一天卖地近千亿

据不完全统计，9月23日南京、苏州、合肥同时出让大规模土地，一天卖地收入已接近千亿元，其中南京仅出让了20宗地，土地溢价率频频高企。

9月23日，104家房企参与南京20宗地摇号，其中11幅地突破所在板块最高价，成为新地王。当天，苏州也上演土拍速度与激情，鲁能和仁恒置地分别刷新了相城和新区的楼板价纪录，新城地产也以106亿元制造了当地的总价地王。合肥则集中供地11宗（含商业用地），平均溢价率244.6%，四个区县地价都被刷新。据不完全统计，南京、苏州与合肥三个城市一天卖地收入已接近千亿元，其中南京仅出让了20宗地，就卖了474.58亿元，土地溢价率更是频频高企。

9月23日苏州的土地拍卖自下午5点起，历经3小时35分，104轮，最终诞生了总价106亿的地王，竞得者为新城地产下属的常州万方新城房地产有限公司，溢价79.29%，成交楼板价7946元/平方米。

9月23日，合肥出让的11宗地（含商业用地）共1050.52亩，平均溢价率达244.6%，单日吸金168.8亿元。万科、融创、海亮和安徽当地房企华地、金大地分别将肥东楼板价刷新至11250元/平方米、肥西为12681元/平方米、庐阳为18149元/平方米，新站区为10364元/平方米。

9月23日，104家房企聚集南京国土局，参与20宗地的摇号，政府限价之下仍有11宗地突破所在板块最高楼板价，成为新的地王。

/ 每日经济新闻

建行在津出台按揭新政提高外地人购房首付

天津市建行此次推出的按揭贷款新政策具体为：

1、京、冀户籍的政府机关、事业单位职工或在所在地区正常缴纳住房公积金的优质企业员工，可以受理贷款申请。即首套首付比例不低于30%，利率执行基准利率0.85倍，非首套首付比例不低于40%，利率执行基准利率的1.1倍；

2、对非京、冀户籍客户，建行要调查核实其真实性的购房需求，严控投资、投机购房行为，并结合收入水平以及征信情况，给予选择性贷款支持，同时还要满足以下条件：具有长期稳定的工作（工作三年以上，现单位工作两年以上）、住所及联系方式；能够提供真实合规的家庭财务状况证明；借款人及配偶无不良信用记录。贷款原则为：首套首付比例不低于40%，利率执行基准利率0.9倍，非首套首付比例不低于50%，利率执行基准利率1.1倍。/ 证券时报