

地产商力推“小公寓”户型

专业人士提醒:购买须谨慎

—— 本报记者 吕占伟 ——

“鹰城市场不缺公寓,缺的是蕴藏礼遇与私享的独立生活空间。XXX项目,建筑面积21-191平方米的洋房式小公馆……”最近,市区建设路中段街头的这类户外广告分外惹人注目,相关的广告宣传单在户外也是“撒得很欢”。

地产商力推的“小公寓”价值几何? 专业人士为您“起底”

记者日前发现,上述项目采用企业微信公众号、户外广告展示和在街头雇用流动人员分发广告宣传页等方式,强力推介其“小公寓”户型。其宣称“小公寓”的优点有“梯户比低,层高约3.3米,比普通住宅层高出30厘米”“总价低,租售比相对较高”等。项目开发企业的企业微信公号中还透露,这种“小公寓”户型的每平方米单价比该项目其他稍大的户型要低1000多元。

“‘小公寓’投资的优势是买房成本低,多为精装修,配套完善,租金收益高;但‘小公寓’也有不少缺点,一定要根据自身情况谨慎购买,切勿盲目投资。”12月18日,我市地产界资深从业人士王先生告诉记者,“小公寓”持有成本高,增值潜力一般,流动性较差。“其实在中国的房地产法规里,并没有‘小公寓’这种说法,只有住宅和办公楼(写字楼)之分。所谓‘小公寓’,就是用本该建写字楼、

商铺的40、50年产权的土地,建了用来居住的房子。”

市场上为何有这么多公寓,为何有公寓盘不断上市?王先生说,这跟市场的“自动矫正机制”有关。“在城市规划学里,凡是新开发一个地段,一定要讲究配套齐全,比如住宅、医院、学校、商铺和写字楼等。写字楼和商铺尤其重要,因为它可以孵化出灵活的企业主体,促进就业和增加地方政府的税收,激活区域发展的活力。

但是当写字楼建起后,城市的经济却并非总能‘跟上趟’,特别是对于三、四线城市来说,往往产业结构单一,经济活力不足;再加上电商经济对实体经济的冲击,造成写字楼空置率较高。”

“这种现象一线城市都屡见不鲜,更何况三、四线城市?开发商为了处理眼前棘手的存量房,就出招把商铺和写字楼装上卫生间、洗浴等满足日常居住的设施,当成住宅售卖,打相关政策的擦边球。”

购买“小公寓”要谨慎 记住它与普通住宅的三点区别

王先生认为,投资或自住购买“小公寓”一定要谨慎,需要弄清楚它与普通住宅的区别:

一是土地属性及年限。普通公寓是住宅用地,使用年限一般为70年;商务公寓用地性质是商业用地,产权一般为40年,这类公寓即可用于居住,又能办公,在部分

城市可注册公司;酒店式公寓的用地类别归属为商业用地,使用年限40年。而普通住宅是70年产权。

二是居住成本。居住型公寓的不动产权属登记参照住宅有关规定办理,水电费同普通住宅一样按民用计算;商务公寓、酒店式公寓的不动产权属登记参照非住宅

的有关规定办理,水电费按商用计算,费用更高;公寓的物业费也往往高于住宅。普通住宅的水电费均是按照民用计算,物业费也相对较低。

三是贷款方式及首付比例。公寓首付一般为50%,首付比例较高;公寓“不限购、不限贷”,不受首套房、二套房首付比例限制;公寓只

能用商业贷款,公积金是购买个人住房的专用款项,非居住物业是不能使用的;普通住宅根据首套房、二套房的不同有不同的首付比例,一般首套房首付比例30%,二套房40%。普通住宅可使用公积金贷款,不少城市受限购政策的影响,需要达到一定的标准才可以购买住宅产品。

导读

鹰城2020首场相亲大会
主题活动多
只待你到来

[B6]

地产公司年末众生相:
员工内购冲业绩
调整架构不停歇

[B4]

虚房虚价“引君入坑”
为何屡禁不止

[B5]



健康视界



平顶山金融圈

