

商业产权限制多 生活交易成本高

LOFT热销背后的冷思考



关注温州商报
市周刊官方微信平台
“好多房”，更多房情动态资讯，一手掌握。
1. 搜索微信公众账号 wzedhdf
2. 扫一扫二维码

近期，市区多个LOFT公寓项目上市销售，不仅丰富了楼市产品，也迎合了部分市场需求。由于“一层当两层用”带来的灵活户型及低总价，引起了市民的关注。然而，也有市民对于LOFT公寓的商业属性、实用性及消防安全等方面表示担忧，对此记者进行了解。



B 商业产权诸多限制

记者前往该楼盘售楼处进行了解。销售人员表示，该LOFT公寓属于40年年限的商业产权，无法落实户口及学区，仅提供居住功能，拥有天然气管道，同时水电费较住宅要高，物业费与该盘住宅部分相同，同时二手房交易税由于属商业产权需上浮10%。对于宣传上所称的“五星酒店服务”及“双层格局”，该销售人员表示没有提供酒店服务，仅享受酒店公寓的感觉，房子在交付时，中间没有隔层，需自行安排，也可以委托房开进行隔层，但需另外支付费用。

记者从该盘户型图上了解到，该LOFT公寓大致分为约50㎡、约100㎡两种户型，对此该销售人员表示，约100㎡户

型为两套房源组合而成，有两个商业产权，交付时为独立的两套房源，可自行打通或委托房开进行打通，但也需另外支付费用。该销售人员还表示，购买该LOFT公寓的购房者基本用于居住，少数购房者会选择低楼层房源用于办公等，车位将做到1:1，但由于尚未启动销售，目前尚无具体方案。

由于该LOFT公寓为商业产权，销售人员表示，购买LOFT公寓若需贷款，首付为50%。记者向银行方面进行咨询，一位陈姓客户经理告诉记者，商业产权用房贷款额仅评估值的60%，较住宅低10%，而利率需要看面积与评估价，一般60㎡内属于小产权商业用房，月利率需上浮3%。

C 生活、交易成本增加

温州正合房产营销有限公司董事长陈鸿认为，LOFT公寓可以视为类住宅项目，在一二线城市较为普遍，由于总价较低，较适合年轻白领作为单身公寓临时居住。与一二线城市相比，温州的白领群体没有那么庞大，但也存在一定量的此类客户群体，当前类住宅项目在温州仍属于新鲜事物。

陈鸿表示，类住宅项目较为灵活的结构，宜居宜商，确实有一定的优势与特点，也有特定的客户群体，但与住宅项目相比仍有一些区别。首先，类住宅项目虽然售价较低，但后期生活成本较高，如水电费等以商业标准计算，较住宅高出不少。其次，原则上商业产权项目不允许接入天然气管道，消防、智能管理等方面较住宅更为严格。第三，一般情况下建筑每100㎡会配

置一个车位，而类住宅项目一般以50㎡左右居多，若车位配置不足将来可能会出现车位紧张的情况。此外，类住宅项目原则上要求阳台封闭，也会带有较长的走廊，部分类住宅项目会出现没有房间朝南的现象。

温州大学建筑工程学院副教授潘安平认为，将商务金融用地作为住宅进行销售严格来讲是违规的，更多的是开发商的一种销售策略。作为商业产权，购房者需考虑40年后的续期、将来转手时的土地增值税等问题。室内隔层在增加房屋使用面积的同时，也会增加项目的容积率。购房者若将该项目用于居住，需接受可能会出现商住两用现象及可能出现的安全、便利等问题。

见习记者 王而凡

■ 楼市综述

物业地址	楼层	面积㎡	单价(元/㎡)
上陡门3组团	2	72	9700
来福大楼	3	50	11800
上陡门5组团	5	53	11800
裕达大楼	3	88	12000
雪山桥村	1	96	12400
龙沈新村	3	87	13000
下吕浦柳园	1	59	13600
新南小区	5	40	14000
横河南新村	1	89	14600
城南花园	2	127	14800
名人花园	10	140	15000
下吕浦兴浦	3	150	15200
锦江家园	4	76	15400
下吕浦夏华	7	86	16100
名人花园	16	134	16400
新田园1组团	3	64	16400
望江东路	5	68	16400
下吕浦画彩	6	123	16500
华峰大厦	6	172	16800
凯裕花园	7	176	17700
南塘E地块	15	137	17900
下吕浦夏华	6	96	19700
新田园1组团	13	106	20100
城开花苑	5	110	20500
朝霞大楼	5	122	20900
香缇半岛	10	79	21000
金轩嘉园	10	84	21000
双莲小区	3	76	21000
万岁里公寓	2	65	21000
瑞霞公寓	3	92	21700
广府商厦	4	80	23000
新田园6组团	24	113	23200
名座公寓	22	175	24500
芳景大厦	11	38	25000
欣翔大厦	5	55	25000
东明锦园	6	80	25100
墨斗小区	25	80	29700

以上信息由平安安居、万豪地产、天浩置业、21世纪不动产提供，仅供参考。

据市住建委房管局商品房网上销售系统数据显示，上周(4月20日-26日)我市一手房成交量为802套，共计成交建筑面积为86168.6平方米，环比上上周的567套上涨了29.3%，也刷新了4月份以来的周成交量新高。上周成交的房源主要位于市区，占据周成交量的半数以上。尽管上周我市有瑞安和乐清两个新盘开盘，但成交的房源仍是以一些库存老盘为主。尤其是市区一些尾盘项目在楼市新政的助推下消化速度加快。

二手房方面，在营业税“5改2”、二套房首付比例下调、央行降准等政策的频繁刺激之下，二手房市场便快速反应，前期观望的购房人群加速入市，使得市场成交量得以回升。目前，无论是首套、购买二套房还是卖一套买一套的市民，都享受到了政策放松所带来的便利。成交房源仍以报价相对合理的房源为主，议价空间较政策前有所收窄。

建波

A 商服用地销售公寓

日前，市区东片一楼盘推出LOFT公寓上市，并取得了热销的成绩。该盘宣传“层高5.4米，100㎡仅39万起”。根据市住建委房管局商品房网上销售系统显示，该盘房源建筑面积在45-51㎡之间，均价为12974元/㎡，设计用途为办公用房。因此，该盘所宣传的100㎡为单间房源隔层后所取得的面积。

根据市规划局网站相关信息显示，该地块用地性质为商业用地，兼容二类居住用地和商务用地，但开发居住建筑面积不大于4万㎡。根据市公共资源交易中心网站相关信息显示，该地块土地用途为商务金融用地、批发零售用地兼容城镇住宅用地，批发零售面积不得大于29600㎡，城镇住宅面积不得大于36000㎡。根据市住建委房管局商品房网上销售系统显示，该项目总建筑面积115144.01㎡，含29444.45㎡商业、35994.7㎡住宅，除去用于安置的办公用房外，对外销售办公用房25994㎡。因此，该LOFT公寓部分在规划中土地用途定性为商务金融用地。

除该楼盘外，龙湾中心区、瓯海中心区等地也有多个楼盘将商务金融用地进行“商住两用”设计后作出售的，包括SOHO、LOFT公寓等形式，甚至直接以住宅进行出售。

浙江房产销量增幅由负转正

日前，省统计局公布了我省一季度GDP数据：同比增长8.2%，高于全国1.2%。省统计局副局长王杰表示，互联网、金融和房产等第三产业是有力的增长点。

其中，房地产的“翻身”表现，是我省一季度“三产”快速增长的一个原因之一。一季度，我省商品房销售面积达903万平方米，增幅从去年同期的下降25.6%转为增长15%。同时，

商品房销售额达908亿元，增长9.5%。

“去年一季度，房地产对GDP的贡献率是-0.3%，今年一季度转为0.3%。”王杰说。

那么，浙江楼市回暖了吗？

事实上，销售量提升的背后，是库存压力之下、房企的降价促销动作。“今年，楼市价格呈现稳中有降的态势。在全国70个大中城市新建商品房销售价格中，浙江的城市同比都有

不同程度地回落。”王杰说。比如，今年3月，杭州新建商品住宅销售价格跌幅位居全国之首，达-11.2%。“降价让想要改善住房的刚需得到一定释放。”

尽管楼市销量有增，但王杰还认为，部分房企仍面临困难，如库存增加、信贷趋紧。此外，他观察近年的数据发现，房产开发投资增幅呈逐年回落状态。

据《今日早报》