

标准模糊 愈限愈多

用地禁令催生“类别墅”

几栋别墅站成一排,中间有几十米距离,却又有天桥连接——这种似独栋别墅又非独栋别墅、似联排别墅又非联排别墅的高档住宅在重庆有个新名字:“类别墅”。

据置业顾问解释,别墅之间之所以要有天桥连接,是因为国土资源部禁止别墅用地,如果报独栋别墅批不下来,所以他们报上去的是联排别墅,但实际上建的是小独栋别墅。

事实上,国土资源部停止别墅用地供应的禁令已经下达了近7年之久,但无论是重庆还是全国其他大中城市,别墅并没有如大家当初想的那样已然绝迹,相反,独栋、双拼、联排、叠加等各种类型的别墅层出不穷。而今,别墅大家庭中又新添了“类别墅”这个新成员。

别墅类型报批“有学问”

2009年岁末,在重庆市龙湖悠山郡售楼现场,虽然天气有些寒冷,但看房的人络绎不绝。

据一位置业顾问介绍,该别墅小区占地200余亩,总共建了201栋别墅,目前已经卖得所剩无几。以一栋位于小区最外面的面积为216平方米的别墅为例,价格为350万元。

一位阿姨悄声告诉记者,她的儿子2008年年底买了一栋,算下来单价大概是7000多元1平方米。

记者问置业顾问:“价格怎么上涨得这么快呀?”

她回答:“国家禁止别墅用地,别墅几乎是一个月一个价,刚刚我们还接到经理的电话,说下个月价格还要往上调。我们这个小区虽然是按联排别墅报批的,但实际上是小独栋别墅。这个价格并不算高,像龙湖在大学城开发的东桥郡,都是联排别墅,已经卖到2万多元1平方米了。”

在该小区现场,记者看到,已经建成的一排排别墅之间原本有大约三四米的距离,但每一层都有天桥将相邻的别墅连接起来,这些天桥属于连接的两家之中的一家,只向一家开门。建天桥原本是无奈之举,现在天桥被开发商布置成供别墅主人休闲的花园和茶吧,成为一个卖点。

在中安长岛别墅区,记者看到这些新开发的别墅被分为独栋别墅和“类别墅”。这些“类别墅”相比独栋别墅占地要小一些,但别墅之间也没有共同的墙体,而有大约1米左右的距离。售楼小姐说,这样隔音效果和私密性会更好。

奥山别墅则是重庆奥林匹克花园在继花园洋房和高层公寓之后推出的纯别墅区域。12月11日,该小区第一批业主正在接房。据置业顾问介绍,已经推出的别墅,包括开发商装修完毕供看房者参观的样板房已全部售罄。

该小区已经建成的别墅与中安长岛的“类别墅”有异曲同工之妙,每栋别墅之间都有1.5米左右的距离,二楼有一个小小的天桥连接,这座小小的天桥也只向其中一家开门,并属该户私有。

据了解,该别墅区总共占地1800亩,一期占地大约400亩。已经建成并销售完毕的是200多平方米的小别墅,后期还会有双拼别墅。记者从规划图上看到,这些双拼别墅无论是建筑面积还是占地面积并不小于重庆市面上的独栋别墅,但有别于传统的双拼别墅有一面共墙的是,两栋别墅并没有挨在一起,而是由桥梁连接,估计长度有10多



并不相连的别墅之间架起了天桥,这样的别墅有个新名字:“类别墅”

米。

那么多别墅,难道都是禁令前拿的地?

中原地产一位姓向的主管说:“独栋别墅属于非商品房,也就是说和商业用房是一类的,无论是买一手房,还是二手房,税费都要高于普通商品房,比如商品房的契税是1.5%,而独栋别墅的契税是3%。这种‘类别墅’实际上与独栋别墅相差不大,却是按联排别墅报批的,仍属于商品房。但是千万不要以为开发商是为购房者着想,这么做,开发商自身在税费方面也能省下一大笔钱。”

但也有人认为,“类别墅”风生水起,更深层次的背景是国家三令五申禁止审批别墅用地,开发商打了个“擦边球”。

而這些,并非目前在售的别墅小区的原创。

早在2004年,在距离重庆市区大约30公里的海兰云天风景区就已经有开发商推出了此类别墅。数十栋别墅在海兰湖边一字排开,每两栋为一组,两栋别墅并不相连,却莫名其妙地由一座天桥连接在一起,双方各占一半。

究其原因,在于2003年2月18日国土资源部出台的一个紧急通知——清理各类园区用地、加强土地供应调控。国土资源部首次提出:“停止别墅类用地的土地供应。过量供应的地方,要认真进行清理。”

2006年5月31日,国土资源部下发《关于当前进一步从严土地管理的紧急通知》。再次重申,从即日起,全国一律停止别墅类房地产项目供地和办理相关用地手续,并对别墅进行全面清理。国土资源部有关负责人在该部举行的新闻发布会上说,房地产开发用地必须采用招标投标挂牌方式公开出让,合理确定用地面积。各地要编制年度土地供应计划,科学合理确定房地产开发用地供应规模和结构,优先保证中低价位、中小套型普通商品房(含经济适用住房)和廉租住房的土地供应,供地计划要向社会公布。严格限制低密度、大套型住房的土地供应。坚决执行停止别墅类房地产开发项目土地供应的规定,从即日起,一律停止供地和办理相关用地手续,进行全面清理。

2008年1月,国务院下发《关于促进节约集约用地的通知》,要求“合理安排住宅用地,继续停止别墅类房地产开发项目的土地供应。供应住宅用地要将最低容积率限制、单位土地

面积的住房建设套数和住宅建设套型等规划条件写入土地出让合同或划拨决定书,确保不低于70%的住宅用地用于廉租房、经济适用房、限价房和90平方米以下中小套型普通商品房的建设,防止大套型商品房多占土地。”

但是让人疑惑的是,7年过去了,别墅市场依然火爆,推出的新别墅层出不穷。而在售楼现场,常有置业顾问以此为卖点加以推销:“您知道吗?国家已经不允许建独栋别墅了,以后就没有独栋别墅了,您现在要是投资别墅,肯定会有很大收益。”

2009年岁末有两则新闻能成为重庆别墅市场火爆的佐证。一是庆隆南山高尔夫别墅小区一位名叫盛勤的售楼小姐,凭着135套别墅、总金额3.179亿元的销售业绩,成为金牌售楼王,创下了重庆楼市之最,堪称“重庆最牛售楼小姐”。而包括盛勤在内的10名金牌置业顾问,2009年平均销售业绩超过1亿元,其中多为别墅小区的置业顾问。

另一则仍然与庆隆南山高尔夫别墅有关。该楼盘在2009年相继推出了橘香郡、柏翠庄、叠滢岭、荟澜山、山外山5个组团,纷纷上演开盘售罄的传奇,取得了14.1亿元的销售业绩,占据重庆独栋别墅销售50%以上的份额。

2005年在重庆保利高尔夫别墅小区购置了一处独栋别墅的陈女士说:“当时的售价大约是8000多元1平方米,因为房子不好卖,几乎提什么条件开发商都答应。而我买房除了自住,当然也要考虑投资价值,最让我动心的就是国家停止供应别墅用地的政策。但是这都过去好几年了,仍然不断有新的别墅推出来,实在令人困惑:难道这些新推出来的别墅都是2003年以前就拿到地的吗?”

就在离陈女士居住的保利高尔夫别墅不远处,保利即将推出一个新的独栋别墅项目——白云山庄,有媒体称之为“给富豪们献上纯正的北美新古典风格的别墅大宅”。据称,占地193亩的白云山庄只有58套独栋别墅,平均每套别墅占地3.32亩,面积在370平方米至470平方米之间。充分考虑多级高差的规划设计,每一个房间都可享受270度无遮挡的高尔夫一线景观。

而市面上,不断有新的别墅推出,而且地理位置之优越、规模之壮观总是超越人们原来的想象。高山流水别墅建在了国家级森林公园南山的山腰上,为此还伐去了不少树木;协信阿卡迪亚别墅则高高矗立在重

庆的心脏、寸土寸金的渝中区365米高的虎头崖上,俯视着脚下的嘉陵江和芸芸众生;而近郊的上邦高尔夫国际社区的各类别墅虽没有交通便捷的地理优势,却以占地1.5万亩的大手笔令人惊叹,更以紧邻国家AAAA级旅游景区、600亩的海兰湖再加上一望无际的高尔夫球场的开阔视野,吸引了众多追随者。

禁令为何成了别墅市场的一把火

“2003年,对重庆市场来说,有‘别墅元年’一说。”重庆市一位资深房地产人士说,“重庆的别墅发展可分为3个阶段,1995年前是市场萌芽期,1996年至2002年是平淡期,从2003年开始才进入了市场成长期。而国家对别墅用地的禁令可以说成了一把火。”

一份由专业人士撰写的《重庆别墅市场分析》介绍,龙湖香樟林别墅2003年6月完销,并创造了重庆别墅市场每平方米超过万元的历史记录,这一事件点燃了重庆别墅市场的战火。尤其是国家45号文件对别墅市场用地的叫停,对手中握有可供别墅开发用地的开发商来讲不啻一针兴奋剂,市场供应量随即翻番。虽然这个阶段国家宏观政策频出,从土地、金融等方面全方位调控市场,重庆市政府也给别墅等高档商品房供给画上“20%”的红线,但从市场反应来看,作为别墅高端物业受到的影响相对较小,市场供应量剧增,仅2003年至2004年,新增别墅供应量就超过以往供应的总和。

这份《重庆别墅市场分析》认为,重庆别墅供应量激增现象背后,开发商的开发动机主要表现为两种心态:一是为做别墅而做别墅,二是不得已而做别墅。前者,专为富人而做,可谓有的放矢。而后者,是明知不可而为之。

后者不得已为之的难言之隐主要表现在:一是在当前大力倡导城市化进程的情况下,重庆地价陡升,许多开发商纷纷跑到城市外环周边拿地,虽然地价下去了,但是周边市政配套却远未跟上,与中心城区较远的距离,自身花巨资打造公共设施的不可能或不划算,都迫使项目在前期的产品定位上与“大众化”擦肩而过。二是重庆多山地,地形坡度大,做普通住宅平场开挖土石方等工程量巨大。而这些刚好与别墅产品对周边配套依赖度低、对资源唯一性要求高的特性相契合,这是目前大多数别墅最主要的开发动机。当然,也不排除部分开发商有趁别墅土地供应叫停而改建别墅的投机逐利性动机。重庆的别墅项目包装、市场推广、通路营销与发达地区相比仍有不小的差距。尤其是重庆许多用于搞别墅开发的土地性质,并非别墅性质用地,正所谓“名不正言不顺”,这也是重庆别墅腰杆儿不硬、底气不足的一个重要因素。

国家对别墅用地的调控政策不仅没有令别墅市场萎缩,反而推动别墅无论是供应量还是价格都持续走高。而这一现象并非只出现在重庆,全国其他城市也大多如此,甚至有有过之而无不及。

《2008年长沙别墅市场调查分析报告》指出:“迄今为止,长沙别墅开发已经走过了10多个年头,但近年来,长沙别墅的开发才逐渐呈现规模,市场体量一直未见缩减,2007年长沙各大板块别墅项目竞相入市。据

不完全统计,别墅类项目总占地680多万平方米(包含其他物业),总建筑面积580多万平方米。如此巨大的放量,对于一个只有200多万常住人口的内地城市,其竞争无疑将异常激烈。”

上海可以说是国内别墅的发源地。业内人士对2008年1月至11月上海别墅市场的回顾分析发现,别墅市场供应增大,成交低迷,价格逆势而上。2008年1月至11月,上海别墅市场供应累计为216万平方米,成交累计为121万平方米,供求比为1比0.56。受全球经济下行和市场观望的影响,新增供应量和成交量的大幅萎缩是导致供求比下降的主要原因。观察上海市别墅市场供求价格月度走势图,可发现上海别墅市场在供大于求的局面下,非但未造成价格的大幅跳水,反而有一轮明显上涨,究其原因,上海别墅成交价格不降反升的总体走势,是因为调控对于别墅的“禁令”发生了作用,凸显了其“物以稀为贵”的投资价值,强化了别墅的市场预期,在客观上,吸引了人们对别墅的追捧。

《2008年中国别墅市场咨询报告》认为,2008年,国家继续停止别墅等低密度住宅建设用地的供应,并出台措施严查尚在违规批出的别墅用地。截至2008年第三季度末,全国供应商品房建设用地共约3.7万公顷,其中普通商品房用地约占30%,经济适用房用地约占10%,别墅、高档公寓用地约占0.16%。实际上,从国土资源部赴各地实地调查的结果来看,全国已经批出和正在批出的别墅、高档公寓用地要远远高于这个比例。

一位不愿意透露姓名的业内人士对这一现象作了分析,认为市场上对别墅的定义也没有统一,有人认为是独门独院,占地面积大的独栋别墅,也有人认为是容积率低的高档住宅,如联排别墅、叠加别墅,这也使开发商有空子可钻。虽然土地在出让时有容积率方面的规定,但是开发商可以通过部分建容积率高的电梯公寓、部分建低密度的别墅等各种招数加以规避。这也是市场上纯独栋别墅小区较少,而各种类型房屋混杂的小区较多的主要原因。

他说:“国家多次下达禁令是出于我国人多地少需要集约化用地的现实考虑,但一刀切的行政命令收效并不明显,主要是由于后期的市场监管不力,但也有别墅存在市场需求的现实原因。”

“就算国家三令五申,只要土地出让金和房地产税收是地方财政收入的主要构成部分这一基础没有发生改变,就不可能避免地方政府默许迎合了市场需求的别墅类高端物业出现。尤其是一些相对市区较为偏远的地方,如果不允许建容积率低的住宅,就失去了招商引资的竞争力。”

(据《中国青年报》)

