

# “2字头”买东方文德广场“一手公寓”？ 实为写字楼二手房源改建 产权年限缩水

“离北京路步行街200米，一手公寓，现楼交付，28500元/㎡起……”近日，一些中介在社交平台上发出广州市越秀区文德路东方文德广场公寓的出售信息，称“2字头”单价可购50年产权的一手公寓。真有这样的好事？新快报记者实地走访发现，东方文德广场的所谓“一手公寓”，实为写字楼改建而成，以“公寓”之名重新包装入市。值得注意的是，目前在售的16层、17层多个房源已于今年年中完成司法拍卖流程，实际上属于二手出售，且其产权年限已从原来的50年缩水至约30年。

■新快报记者 何璐诗

►东方文德广场公寓内部情况。



▲部分中介宣称东方文德广场是“50年产权一手公寓”，实际上是二手房源改建，产权仅剩30年。

## 1 中介宣传与实际不符，实为写字楼“已过户”房源

东方文德广场落成已久，近日在社交媒体上，裕丰地产、德城行地产等多个中介称该项目有39㎡至146㎡的一手公寓产品在售。“位于北京路的产权公寓，大概能租100元/㎡，买给子女以后收租，多一个保障。”热衷于买公寓的梁阿姨告诉新快报记者，目前已购5套公寓，“虽然住宅已经不限购，但公寓产品转手更难，就算子女‘败家’也败不走……”梁阿姨还向记者展示了心仪公寓的介绍视频。

不过，新快报记者实地走访发现，实情与梁阿姨想象的相差甚远。东方

文德广场的租售中心目前并无销售人员驻守，记者以购房者名义联系相关工作人员，参观目前在售的16层至17层单位。只见多个单位仍在改造过程中。该工作人员坦言：“此批房源原为写字楼，目前重新间隔，改造成公寓，可住可办公，每个空间会有独立洗手间。”而对于这些房源是否一手产品，工作人员直言：“16层至17层均为抵押品，目前并非开发商持有，只是开发商代售。”记者查阅广州市住建局官网发现，东方文德广场A栋16层至17层除了1614单元和1619单元为“确权不可售”，其余单位

均已过户，并非中介所说的一手物业。

不仅如此，16层至17层的多个单位其实在今年年中已被法拍。根据阿里资产司法平台信息，今年6月，广州富春东方地产投资有限公司所持有的越秀区文明路71号16层、17层的18套房产已被法拍，一位姓陈的竞买者以约2317万元底价竞拍成功。有业内人士告诉新快报记者，此类法拍通常是因为开发商无能力处置债务，以物抵债。“但这些资产包一般会多次转卖，购房者要留意房源是否被再次抵押，交易时要进行第三方资金监管。”

## 2 房价真的便宜吗？物业费需12元/㎡，税费也较高

新快报记者了解到，目前一些购房者热衷于购买公寓产品，除了不限购外，重要原因之一就是投资门槛低，低成本自住或将其出租后收租金。不过，这类土地性质为“办公”的物业，除了水电费为商业水电标准外，物业费成本也较高。在社交媒体上，有意向购房者对东方文德广场公寓的物业费提出疑问。裕丰地产的一名中介在视频中表示，物业费为6元/㎡。但很快有网友指出，实

际物业费为20元/㎡。对此，开发商工作人员解释称，写字楼楼层的物业费确实为20元/㎡，而16层、17层由于已改建成小单位出售，物业费定为12元/㎡。该工作人员进一步透露：“中介所说的6元/㎡实际上是通过提高房价，由中介自行补贴物业公司的差价部分。”以一套39㎡的公寓为例，按照12元/㎡的标准计算，每月的物业费为468元，这比普通公寓约6元/㎡的物业费高出不少。

此外，由于16层、17层房源显示“已过户”，再次交易属于二手出售。这意味着购房者在买房时需承担额外的税费。新快报记者查阅发现，东方文德广场A栋土地性质为办公，土地用途为商服用地。根据相关规定，购买非住宅用途的办公产品，买家需支付3%的契税和0.05%的印花税。以一套总价100万元的公寓为例，买家需额外支付30500元的税费。

## 3 真有“50年产权”？实为2004年拿地，产权缩水20年

新快报记者还发现，多名中介在社交媒体上宣传东方文德广场的办公产品为“市中心50年产权公寓”，但在记者走访时，项目工作人员坦言“项目是2004年拿的地”，这意味着“50年产权”至今只剩下30年。北京金诉律师事务所主任王玉臣告诉记者，产权年限缩水，物业的市场价值就会下降，将来出售时也会受到影响。“还会直接影响到贷款额度和周期，年限短的房产在贷款额度和年限上也会相应降低”。

“现在很多开发商或中介以‘公寓’为名销售办公用房，有不少涉及违法宣传。”王玉臣进一步指出，“住宅和商业办公用途是两种完全不同的规划用途，

有着明确的法律规定。如果没有办理相关手续进行改造，可能涉及违规改造违法施工问题。购房者买了，将来如果相关部门进行追究，可能会要求恢复房屋原状，使房屋价值受到影响。”

近几年，市场上办公需求减少，有公司将一些办公性质的产品改头换面，重新调整内部分割，借“公寓”之名出售。新快报记者了解到，这种“商改住”的做法在政策层面正受到严格管控。今年4月，广州市规划和自然资源局发布《广州市规划和自然资源局关于停止审批商务公寓等类住宅项目的通知》，其中规定在全市范围停止新的公寓等类住宅项目的规划审批，编制土地出让

方案时不得出现有关公寓等类住宅的表述。而目前市面上的存量办公产品，则依然游走在“待监管”地带边缘。

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉指出，商务公寓等类住宅项目，土地用途是商办，规划按照商办项目审批，但实际用途是住宅，违反了土地用途管制和项目审批规划，导致本来用于实体产业和招商的空间被发展成房地产，导致脱实向虚的趋势。“非住宅类项目的消防安全标准不同于住宅项目，而且也没有住宅类的生活配套。未来，不再有横跨住宅、非住宅之间的商办类，以后住宅就是在70年产权的用地上建设，要按照生活需求配套公共设施”。

一周资讯

### 信达 14.1 亿元拍卖 北京顺义 180 套枫桥别墅

阿里资产信息显示，北京市顺义区枫桥别墅项目180套别墅将于11月25日拍卖，起拍价为14.1亿元。此次拍卖申请执行人为中国信达资产管理股份有限公司福建省分公司（福建信达）。资料显示，枫桥别墅项目全部为独栋别墅，总建筑面积10.2万平方米，评估价20.2亿元。其中134套登记在北京瑞鸿地产名下，剩余46套权利人分别为北京精达地产和北京东祥投资。福建信达债权处置公告显示，该笔债权本息合计19亿元，由瑞鸿地产和精达地产作为共同债务人，泰禾投资、黄其森和叶荔（黄其森妻子）提供连带担保。

### 融创旗下成都最大五星级酒店 由东方雨虹接手

融创旗下的成都环球中心天堂洲际大饭店已按以物抵债的形式转给了东方雨虹。公开资料显示，成都环球中心天堂洲际大饭店是环球融创会展文旅集团旗下资产。而环球融创会展文旅集团是融创旗下子公司，其中融创西南集团持股51.65%，环球融创会展文旅集团有限公司董事长邓鸿个人持股23.03%。在经历两次流拍后，成都环球中心天堂洲际大饭店最终按以物抵债的形式，将酒店所有权转移给了东方雨虹。成都环球中心天堂洲际大饭店建筑面积合计10.5万平方米，是成都市区体量最大的五星级豪华酒店，近五年经营收入约1.9亿元，业主考核利润为5000万元。目前，该酒店仍正常日常经营，租期至2041年。

### 深业原董事长吕华退休 新任董事长尚未任命

11月11日，深业集团发布关于董事长及董事发生变动的公告。根据公告，深业集团原董事长吕华因退休被免去董事长及董事职务，新任董事长尚未任命，公司会尽快确定人选。与此同时，深业集团原董事田均被免去董事职务，新任董事为李真。深业集团表示，公司董事长及董事的变动属于正常人事调整，对公司日常管理生产经营及偿债能力不会产生重大不利影响，不影响公司董事会已通过决议的执行，公司治理结构仍符合法律法规及《公司章程》规定。

（何璐诗 据公开资料整理）



扫码了解  
广州楼市最新动态