

买一层送一层,一户可收两倍租金?

中冶逸璟广场销售话术暗藏“雷”

商业用房首付比例调整至三成,带动公寓市场关注度升温。新快报记者近日走访发现,部分中心区内4.5米层高的公寓通过搭建夹层、打造跃层空间吸引买家。中冶逸璟广场销售中心内显眼处打出“双钥匙一户两用”等宣传字眼,并于样板房内展示双层效果。销售人员则表示:“合同只注明建筑面积,相当于买一层送一层。”到底以单层报建的公寓,违建边界在哪里,购房者需要承担什么风险?

■新快报记者 何璐诗 文/图



■中冶逸璟广场销售人员表示,户型均以双层或跃层交付,目前是现房即买即住。

■中冶逸璟广场销售中心内,打出“双钥匙一户两用”等宣传字眼;并于户型图中标识“双钥匙空间上下分层独立”。

■中冶逸璟广场销售中心内显眼处和户型图打出“双钥匙一户两用”“一户可收两倍租”等宣传语。

单层报建、双层交付,但在购房合同里只字不提

随着商业用房首付比例下调至三成,广州公寓市场热度明显回升。新快报记者近日走访发现,部分商办项目借“双层空间”“高实用率”等概念吸引买家,并以“双钥匙LOFT”格局进行设计。然而,此类产品多以单层报建、双层交付,其改造行为是否合规、购房者权益能否保障,引发业内关注。

“海珠芯双钥匙LOFT,一户可收两倍租金。”“双钥匙空间上下分层独立。”位于广州海珠宝岗大道板块的中冶逸璟广场目前正出售30㎡至75㎡的4.5m层高办公产品,新快报记者以买家身份进行走访,看到项目内宣传物料显示该公寓进行了双层设计。记者实地走访多个样板房,发现其均呈现

上下两层或“跃层”格局。销售人员直言:“我们都是双层或跃层交付,现房即买即住。你所看的样板房就是实际交付的情况。”销售人员表示,以35㎡户型为例,其被设计为上下独立的“双钥匙”单元,“可分两户出租,甚至分别用于公司注册地址,月租金预期为每层2000元至2200元。我们这里还有酒店托管服务,月收益约3500元。”

值得注意的是,尽管样板间和宣传物料突出“上下分层独立”“一户两用”等卖点,但在项目宣传网页末尾,有一行几乎难以辨识的小字注明:“本广告仅为形象宣传,文中所有图片、数据仅供参考,不作为发展商的要约或承诺,一切以政府批准之法律

文件,和买卖双方签订的商品房买卖合同为准。”新快报记者查阅广州市住建局“阳光家缘”平台,发现该35㎡户型登记建筑面积为34.6㎡,套内面积仅24.6㎡,并无夹层或复式结构信息。

在被问及双层空间是否写入购房合同时,销售人员回应:“合同只注明建筑面积,相当于买一层送一层。”

为何报建为单层,却可以双层交付?北京金诉律师事务所主任王玉臣律师告诉新快报记者:“为避免验收不合格,开发商往往会将改建行为安排在验收之后。但也不排除开发商在建造期内申请规划变更。”他进一步提醒:“如果开发商的复式改造本就涉嫌违规,其相应的宣传自然也涉嫌违法宣传。”

一周资讯

两部门发文支持城市更新行动

1月20日,自然资源部、住房城乡建设部发布关于进一步支持城市更新行动若干措施的通知,提出建立政府引导、市场运作、公众参与的城市更新可持续模式。根据通知,相关部门将充分发挥街道、社区作用,调动公众参与积极性,鼓励产权所有人自主更新,支持企业盘活闲置低效存量资产,引导多领域专业力量和服务机构参与,同时健全相关体制机制与风险防控措施。

信达地产预计2025年净亏损76亿至82亿元

1月21日,信达地产股份有限公司发布2025年年度业绩预告。根据公告,该公司预计2025年度实现归属于母公司所有者的净利润为-82亿元到-76亿元,扣除非经常性损益后的净利润预计为-81.7亿元至-75.7亿元。业绩预告期间为2025年1月1日至12月31日。上年同期,该公司利润总额为-6.43亿元,归属于母公司所有者的净利润为-7.84亿元,归属于母公司所有者的扣除非经常性损益的净利润为-8.17亿元,每股收益为-0.27元/股。本期预亏的主要原因包括房地产开发项目交付规模减少,导致营业收入和毛利率同比下降,以及部分房地产开发项目及对外财务性投资存在减值迹象,公司计提相应减值准备。

中信信托接手融创旗下天津置业公司

1月21日,天眼查工商信息显示,天津融创致成置业有限公司发生工商变更,原股东天津融创置业有限公司、广州原伟创新投资有限公司退出,新增中信信托有限责任公司为全资股东。同时,崔世杰卸任法定代表人,由王成接任。

(何璐诗 据公开资料整理)



扫码了解广州楼市最新动态

律师提示违规风险,已有项目遭法院判决退房拆除

近年来,以“买一层得两层”为卖点的LOFT公寓在商办市场中屡见不鲜。然而,此类产品暗藏的违法改建风险正不断引发法律纠纷。

2024年广州南沙法院公开的一宗公寓纠纷中,广州一位买家在付清全款后,才发现买来的公寓是违建。该案中,一位广州买家参观了位于市区黄金地段的商住两用双层LOFT公寓样板房后,支付10万元定金认购该物业,但在付清全部购房款验收房屋时,发现实际交付的房屋存在面积不足的问题,才知悉该物业实际上是通过违法改建实现的“商住两用”功能。南沙法院最终判决双方解除合同,出卖人退还买家全部购房款。判决指出,该公寓出卖人在未获得相关

部门批准的情况下,擅自拆除了原有的商用办公用房,并将其改建为多个所谓的“商住两用”LOFT公寓进行销售。根据合同约定,交易房屋应为具备居住功能的双层结构,但由于该物业的实际改建行为属于违法建设,依法应当予以拆除,故法院认为合同目的无法实现。

新快报记者梳理发现,近年已有多起“复式公寓被认定为违建并被强制拆除”的物业纠纷,多是由于房屋超出产权登记的建筑面积以外的违法建设,未取得规划行政主管部门批准许可所引起。王玉臣告诉新快报记者,在销售阶段,根据《城市房地产开发经营管理条例》第二十三条等规定,需要提交预售商品房分层平面图

等才能办理商品房预售登记;在此过程中,如果涉及规划变更也需要向相关部门提出申请。因此,开发商需要向相关部门提交一系列如楼层平面图、结构图等,开发商也需要按相关图纸施工,如果在施工或者销售过程中将单层房屋改建为双层或者跃层,也没有申请规划变更,则很有可能涉嫌违建。

王玉臣建议,购房者在购买房屋、签订协议前,可先对照购房合同后附的房屋平面图与样板间是否一致,或者申请政府信息公开了解房屋设计方案等,如果发现开发商的改造与规划不一致,需要避免签订相关协议,防范后续因改造完收房后却被认定为违建需要拆除的风险。

链接

业内呼吁打出政策组合拳促公寓去化

为何这类游走于合规边缘的产品模式屡禁不止?有业内人士向新快报记者透露,目前开发商对公寓进行改建,为的是提高回报率,吸引购房者购买,实现去库存。

来自普睿数智广佛数据显示,去年广州公寓供应33.60万㎡,同比减少18%,荔湾区为供应主力,依托白鹅潭商务区建设释放商办公寓项目;成交43.50万㎡,同比减少28%,成交均价30978元/㎡,同比下

降9%。从区域表现看,海珠区等区的项目凭借核心区位优势,在成交榜上占据前列,显示出核心资产一定的韧性。

普睿数智广佛区域首席分析师肖文晓表示,商业用房的去化周期偏长,一方面与市场交投活跃度有关,另一方面也是因为很多商业用房都是可租可售的状态,因此不能完全用销售去化周期来衡量市场的健康度,空置率、出租回报率等运营指标也是非常重要的标

准。“不过,整体来看目前国内各个城市的商业用房普遍存在供应过剩的问题,因此政策上除了降低首付以外,包括降低交易税费、降低贷款利率、延长贷款年限,以及支持商改住、商改租,支持以居住为目的的公寓享受民用水电待遇等,都可以考虑作为化解商业用房库存,提升商业用房运营效率的政策组合拳,同时也有利于进一步降低实体经营的地租成本,提升市场的商业活力。”