

惠州禁墅令升级 六层以下别墅项目不再获审批

2014-01-14 08:39 南方都市报 古优裕

【摘要】在国土部10年来3次禁止报批别墅用地之后，惠州首次传出关闭别墅项目审批通道的消息。南都获开发商独家爆料，由于2013年后出具项目规划告知书要求不能建低于6层的产品，惠州的别墅项目现已无法获得审批。市国土局回应，惠州早已按国土部规定执行，住宅项目容积率不得低于1.0。

在国土部10年来3次禁止报批别墅用地之后，惠州首次传出关闭别墅项目审批通道的消息。南都获开发商独家爆料，由于2013年后出具项目规划告知书要求不能建低于6层的产品，惠州的别墅项目现已无法获得审批。市国土局回应，惠州早已按国土部规定执行，住宅项目容积率不得低于1.0。市住建局则证实，惠州早已不批独栋别墅，联排别墅层高现在也规定不能少于6层，基本限制了建别墅的可能。

10年3次禁令，仍未遏住别墅风

上周三，南都获开发商独家爆料称，惠州已不再审批别墅项目，惠城区有些别墅项目在审批时无法获批，其中小金口一占地多达数十万平方米的别墅项目在报批时被告知因已不再审批别墅而无法通过。这是国家屡次出台规定禁止批别墅用地以来，惠州首次传出关闭别墅项目审批通道的消息。

刚报批了一别墅项目的某惠州开发商称，从2013年开始新挂牌的项目，新的规划告知书里一般规定不能低于6层，如果是旧项目但没有出规划告知书，要重新出规划告知书，基本上也规定不能建低于6层的产品。2013年之前的项目有规划告知书的，没有特别规定的基本上都可以建别墅。

10年以来，国土部和发改委至少3次下达“禁墅令”规范别墅市场，但别墅违规的现象依然屡禁不止，全国各地包括惠州在内的别墅建设依然大行其道，频繁爆出各种违规违建别墅的案例。例如惠州，去年惠阳半岛一号小区就违规建造出售50栋独栋别墅。惠阳区住建局表示，别墅2006年获批，但当时领导或退休或调离，难以查实谁经手。

层高要求大于6层，无法做别墅

昨日，惠州市国土局用地科负责人李先生接受南都记者采访时称，国土局方面不管是否别墅用地，从2012年6月起，已按国土部规定执行，只要容积率低于1.0的用地都不再批了，至于开发物业类型的具体审批环节，则由住建局把关。

这一规定，其实与国土资源部近两年为规范房地产用地供应管理，对用地容积率控制标准作出的限定保持了一致。因此，为了拉高容积率，许多项目用一部分地来建高层洋房搭配别墅，近几年惠州几乎已无纯别墅项目。

市住建局规划科一负责人谢某则向南都记者证实，独栋别墅惠州几年前就不再报批了，但有些项目打着模糊概念来建别墅，比如仿照欧美的Townhouse与其它类型住宅组合建设，这种类似联排别墅审批把关上有一定难度。另外有些项目则是比较早批下来的，按之前的规定可以建别墅。

他表示，几年前起，国家就规定低密度低容积率的项目不再报批。理论上，对于联排别墅，规划告知数和控规没有限制的可以报批，但从前段时间以来，在联排别墅上基本都作了限制，层高规定大于6层，如此条件限制基本不可能做别墅。

业内观点

别墅受限，变形产品或将激增

一些开发商坦言各地方政府实际上并未严格执行国土部的“禁墅令”，在别墅审批方面依然留有一定弹性，而近段时间惠州开始严格执行，市区的别墅项目已很难获批。因此不少项目纷纷打擦边球，建了叠墅产品，包括万科城华府和海伦堡院子，都建了叠墅产品。

金宝集团营销总监余鹤皋指出，地块的容积率限制了别墅的开发，容积率不能低于1.0，大地块一般都用高层洋房搭配别墅来拉高容积率，但如果是只有几万平方米的小地块，在地块容积率低于1.0的情况下，别墅一般就无法布局。联排别墅如果层高规定不能小于6层，那就不是别墅了。

在他看来，如果别墅项目不能再获批，从长远看，一方面在售的别墅产品会很吃香；另一方面，类型介于普通住宅和别墅之间的叠墅产品，因为既绕开了别墅开发的限制又具备高端品质，供应量会激增，也会受到市场的更多关注。

光耀金源集团营销总监李建锋亦持类似观点，他认为从目前情况看，由于惠州目前多个超大型项目都是2013年以前出具的规划告知书，都可以建别墅，如雅居乐白鹭湖、佳兆业东江新城这样项目还有大量别墅没有建设，短期内对别墅市场供应影响不大。长远来看，“禁墅令”才会使别墅供应受到影响。

另有地产观察人士认为，尽管国家不再批准容积率低的别墅用地，但是在解决这一问题上，开发商还是有很多办法，比如将独栋、Townhouse与小高层住宅组合建设，利用小高层来提高容积率，从而达到地块规划的要求。

“禁墅令”十年路

1994年，为提高土地利用效率，国家就出台规定限制别墅用地。2003年，国土部明确表示，将对别墅项目、高尔夫项目进行限制。2005年，发改委发布的《产业结构调整指导目录》规定，别墅类项目、高尔夫球场被限。政府禁止投资，投资管理部门不予审批、核准或备案，各金融机构不得发放贷款。2012年6月，国土部、发改委联合印发《限制用地项目目录(2012年本)》和《禁止用地项目目录(2012年本)》，首次提出住宅容积率不得低于1.0的标准，从操作层面将别墅挡在门外。