

这一周，关于单身公寓放开限购的事，在网上传得沸沸扬扬。

最先在市场上引发关注的，是御成府这个新盘。

该新盘位于南山区南山街道，在12月7日获批预售许可证，共推出295套单身公寓，建面约37-54平，备案均价约8.9万/平。

这些都不是重点，重点的是御成府号称打破常规，成为深圳首个限贷不限购的住宅项目。

总结就是：御随便买，不占用你的住房名额，但是限贷。

有媒体求证后，表示这个项目属于特批。

但没想到，二手市场也热闹了。



这类房产广泛分布在开发较早的莲塘、上步、八卦岭、车公庙、科技园、南头及南油等片区。

比如2020年曾引发深高南学区风波的8个小区：泰康轩、泰安轩、泰然公寓、财富广场、杭钢大厦、中国有色大厦、竹园小区、安华小区。

新房如南山的御城府、福田的深物业金领、西丽片区的丹华公馆和玖裕茗院等。

它们的名称让人以为是商务公寓、写字楼。

但在购买资格、纳税标准等流程上，却是严格按照住宅来走，连价格也是住宅价。

而这场学区风波的症结在于，“单身公寓”到底是不是“住宅”？

国土局也曾表示，这是历史遗留问题。

2018年福田阁林网苑业主向相关部门提出疑问，深圳市规土委福田管理局的回复是：“该项目用地上的‘单身公寓’非‘商务公寓’，属于‘居住性房屋建筑’。”

罗湖也曾出现类似的例子，当时，罗湖区教育局的回复是：

- 产权证明“用途”为“单身公寓”、“单身宿舍”的，可提供市产权登记中心出具的《不动产权资产电脑查询结果表》，如查询结果显示房屋“用途”为“住宅”，申请学位时视为住宅类商品房。
- 《不动产权资料电脑查询结果表》显示房屋用途为“住宅”、“居住”或“商住”，且使用年限为70年的，申请学位时视为住宅类商品房。