

借你一双投资慧眼 ——透视公寓式酒店与酒店式公寓

文/韩静，山东德衡

韩静，德衡律师集团事务所建设项目部主任、合伙人，侧重于房地产项目开发、建筑工程承包、工程造价、工程监理等方面的诉讼以及房地产开发全程法律服务非诉业务。她拥有建筑工程预算资格证书，熟悉房地产开发领域从设计到施工、监理和工程造价设计的整个流程，在房地产开发、建筑工程承包以及房地产非诉事务方面能提供专业化、全方位的法律服务。韩律师是青岛市法学会会员。电子邮件：hanjing@deheng.com

近年来，房地产市场异常火爆，房产不再是为了满足居住需要，而变成了像股票、黄金一样的投资品。催热了房地产市场的房产投资也催生了各种模式的投资概念性房产和过渡性产品。其中引人瞩目的就是“公寓式酒店”或“酒店式公寓”。

使用期限不同

酒店式公寓，意为“提供酒店式服务的公寓”，一般拥有独立产权，由特聘的管理公司提供酒店式的物业管理。投资者既可以像购买普通住宅一样用于自住，又可以由管理公司以酒店形式对外出租，获得投资回报。

公寓式酒店，是设于酒店内部的公寓形式的套房，具有居家的格局和良好的居住功能，客厅、卧室、厨房和卫生间一应俱全，并配有全套家电，能为客人提供酒店的专业服务，既有公寓的私密性和居住氛围，又有高档酒店的良好环境和专业服务。

但二者在法律性质上迥然不同。2003年12月1日，《上海市城市规划管理技术规定（土地使用建筑管理）》中，首次对二者进行了解释：“公寓式酒店”，指按公寓式（单元式）分隔出租的酒店，按旅馆建筑处理；“酒店式公寓”，指按酒店式管理的公寓，按居住建筑处理”。有些地方政府虽没有做出明确规定，但实际工作中也是按照上述原则予以掌握。

根据建设部颁发的《城市用地分类与规划用地标准》和国土资源部颁发的《全国土地分类》，公寓式酒店的用地性质，应归类于商业金融用地或商业服务业设施用地。而这两类土地的使用权期限一般为40年。酒店式公寓则属于居住用地，土地使用权期限一般为70年。

行政审批不同

酒店式公寓和公寓式酒店间的法律区别直接导致两者的市场地位和投资价值都存在相当的差距，这也是某些开发商竭力模糊二者性质的主要原因和驱动力，此时政府部门的行政审批监管作用显得尤为重要。

政府的审批监管作用在建设项目立项之初即凸现。根据《城市房地产开发经营管理条例》，开发企业在被确定为项目开发者后，应向开发管理部门领取房地产开发项目手册和开发经营权证明。各地政府虽然使用的《房地产开发项目手册》不尽相同，但均需确定项目的具体性质，分类如经济适用房、商品房、商业、工业、公建或其他等。如开发项目为酒店式公寓，则划归于商品房类；如开发项目为公寓式酒店，则会依据当地的项目手册内容划归于商业类或其他类。

至商品房预售时，开发企业申办《商品房预售许可证》，必须提供《房地产开发项目手册》，如开发项目为酒店式公寓，则政府部门发放商品房预售许可证，待项目竣工后，购房人即可顺理成章的取得房屋小产权证。如开发项目为公寓式酒店，则政府部门可能因项目开发手册中记载的项目性质认定不属于商品房，而拒绝发放商品房预售许可证。更有甚者，公寓式酒店项目竣工后即使成为现房，政府部门仍可能会因酒店的房间不存在空间和权属的独立性，而拒绝为其发放小产权证，从而使开发商规避预售、转为分割现售的想法化为泡影。

投资价值不同

酒店式公寓，作为住宅，有着公寓式酒店不可比拟的先天的优越性。如根据某些地方政策，购房人在购买住宅超过一定建筑面积或者购房款超过一定金额，即可办理户口迁入手续；酒店式公寓可以享受地方政府针对住宅出台的税收优惠政策,如契税、营业税减半等，可以享受首付款比例较低的优惠银行贷款政策，可以按照住宅标准缴纳相对较低的物业管理费用；酒店式公寓，可以依据相关法规享有大寒日不少于 2 小时的采光权特殊保护，如采光权被侵害，可以向侵权人主张赔偿责任;酒店式公寓，可以享有物权法规定的 70 年土地使用权到期后自动续期的权利。

这些以上优势，公寓式酒店都不存在。另一方面，如把酒店式公寓作为投资产品来看，新实施的《物权法》却使酒店式公寓的投资价值大打折扣。

《物权法》实施前，酒店式公寓的投资卖点在于：业主购房后如不自住，可以将其交由管理公司以酒店形式统一对外出租经营，以获取明显高于住宅出租收益的投资回报。而物权法实施后，依据规定：“业主不得违反法律、法规以及管理规约，将住宅改变为经营性用房。业主将住宅改变为经营性用房的，除遵守法律、法规以及管理规约外，应当经有利害关系的业主同意。”这实际上限制了酒店式公寓作为酒店或者其他形式的经营方式，使酒店式公寓作为投资产品的市场优势大大降低。