

# 商住房政策突變 寵兒頓成燙手芋

## 近兩月幾無成交 降價百萬難找接盤者



北京嚴格的限購制度，曾讓商辦房（商業、辦公類住房，又稱商住房）成為了很多尚無買樓資質的北漂們買樓安家的唯一選項。然而，3月26日北京新的樓市限購政策，讓這類房產一夜之間從寵兒變成了燙手山芋，近兩個月成交幾乎為零，市場報價也隨之出現暴跌。

■香港文匯報記者 馬琳 北京報道

降價80萬元（人民幣，下同），李女士最終在北京樓市調控三個月後賣掉了自己手裡位於北京南五環外林肯公園的一套小商辦房。「政策出來前，同戶型差不多賣到了270萬，不到兩個月，我的房子最後只賣了183萬。」由於終於有了北京住宅的買樓資質，孩子想要換一個大一點的住宅，李女士被迫忍痛割愛。「實在是沒辦法，要是沒錢我肯定是不賣的，同小區住宅單價都要7萬了，我這個也就一半的價格。」

### 業主盼當局 能區別對待

讓李女士的房子在兩個月內出現超過30%的降幅，是由於3月26日北京開始對商辦房啟動限購。根據北京市住建委等多個部門聯合發佈的《關於進一步加強商業、辦公類項目管理的公告》，已銷售的商辦類項目再次上市出售時，只能出售給名下在京無住房和商辦類房產記錄，在申請購買之日起，在京已連續五年繳納社會保險或者連續五年繳納個人所得稅的買樓者，而且商業銀行暫停對個人購買商辦類項目的個人購房貸款。新建商辦項目只能賣給企業單位或社會組織。

根據中原地產研究中心統計顯示，新政出台後，北京商辦房市場徹底冰凍，實際市場成交跌幅99.9%，接近於零成交。這與政策出台前市場的異常火爆形成鮮明對比，此前數月北京商辦類房產每月簽約都

■北京新的樓市限購政策自3月26日出台後，商辦房市場徹底冰凍，實際市場成交跌幅99.9%。  
資料圖片

在3,000套以上；今年2月北京商品房成交量中，近六成都為商辦類樓盤。雖然降價賣樓，但李女士認為自己還是「幸運兒」，很多商辦房業主即使降價百萬也難找到接盤者。同樣住在林肯公園的張女士今年過年時就將自己的170平方米的大三居掛牌出售，想給兩歲的女兒準備一套學區房。「3月中旬差一點就賣掉了，當時談到890萬，但是付款周期趕不上想換的學區房就沒賣，現在中介跟我說有業主報價680萬都難賣掉。」由於商辦房需要全款購買，張女士這樣的大戶型幾乎難以找到接盤者。

張女士希望有關主管部門能區別對待存量的二手商辦房市場。「像我們這種名下只有一套房，買來只是為了自住，能否按照相關規定，補繳土地出讓金，讓房子變成70年產權普通住宅。」

### 銷售壓力大 房企束手

政策突變也讓開發商措手不及。中原地產首席分析師張大偉稱，目前北京市場上的商業庫存大約為6萬套，其中2.3萬套為商住類物業，加上未開發、已開發未取得預售證等潛在供應，預計將有超過15萬套商辦類物業受到該政策影響。此前這類物業90%是賣給個人的，如今需要全部賣給企業，將給這些項目帶來極大銷售壓力。「我了解到的，目前還沒有一個房企有辦法應對新政帶來的影響。」



## 同在一小區 自住房商品房現矛盾

北京近年用自住房型商品房取代經濟適用房，為中低收入者提供住房，在內地是首創。但隨着自住房的建成，一些矛盾凸顯，比如同一小區自住房型商品房與普通商品房共存，房價和物業費差距大，令業主之間在小區內公共資源的享用方面產生糾紛。

高女士所居住的小區位於北京東五環外，去年初買時9萬元/平方米，而今均價已到11萬元，而與她的家間隔一個花園的4棟20多層的住宅樓是小區配建的自住房，去年售價為2.2萬元/平方米。物業管理費差距同樣大，商品房每月每平方米7元至8元，而自住房則不到2元。

### 兩類住房樓價外觀差距大

按照政府規定，只要具有買樓資格都可以申請自住房，因為價格低，目前每平米均價2萬元（人民幣，下同）左右，比河北燕郊還便宜，因此能搖號抽籤獲得購買資格如同彩票中了大獎。不過，作為代價，自住房5年內不得交易，5年後交易增值部分需繳納30%所得稅。

近年北京新建小區大多配建自住房，政府在賣地時就要求開發商打包捆綁開發，明文規定不得用圍牆區隔商品房和自住房，這就使得在一個小區中，經常出現一邊是低密度的花園洋房，一邊矗立幾棟外觀粗糙的高層住宅的情景。而商品房和自住房的價差可能比外觀更大。

### 提高商品房定價轉嫁成本

記者在小區內看到，自住房與商品房以花園做隔離，自住房的樓前還種植了帶刺灌木，「當初開發商承諾花園歸商品房這邊，用帶刺植物做軟隔離，不讓自住房主過來，不過最近自住房主拉橫幅要求共享花園。」高女士稱，雖然公共資源佔用應平等，但有開發商承諾在先，樓價和物業管理費的差距又是現實，令她感覺不公平，自住房和商品房住戶都有不滿。

業內人士指出，過去政策性住房由政府補貼建設，而現在讓開發商捆綁開發，政策性住房的一些成本由開發商承擔了，開發商肯定會把這些成本轉嫁到同小區的商品房中，這就使得商品房定價提高，同一小區的兩類住房矛盾凸顯。  
■香港文匯報記者 海巖 北京報道



## 房企自持住宅禁外銷 盈利前景不明

為了控地價抑房價，去年底以來北京在全國首創了一種新的土地拍賣方式，推出多塊自持地，要求房屋建成後不得對外銷售，需開發商全部自持70年，也不能以租代售，最長租期不超過10年。開發商競拍自持地的熱情高漲，但在租金低、又不可變現的現實背景下，這

些自持地塊未來如何運營盈利，業內均表示目前還看不到出路。

所謂自持地，不能出售，本質上就是長期租賃，拿地開發商變成了房東。去年11月北京首創了自持地這一土地拍賣形式，當地價競拍到封頂價後，就轉為由開發商自持住宅，迄今北京已累計出讓近十個

自持地，萬科、中鐵、保利等知名開發商和央企均積極競拍拿地，而這一土拍方式也在其他城市開始複製。

### 租金難抵成本變現受阻

早前曾傳聞萬科與小米等企業有意合作建房，開發自持地塊，但隨着本輪樓市調控收緊，北京市住建委和規土委明確發文要求開發商自持住房持有年限與土地出讓年限一致、最長租期不得超過10年、不得以租代售，將合作建房等開發商變相銷售、快速回籠資金的通道堵死。

由於現時內地租金收益率較低，業內普遍認為開發商難以靠租金實現自持地塊的盈利。中原地產北京市場總監張大偉指出，由於樓價和地價過高，目前北京租金收益率只有1.88%，遠低於融資成本。「無論怎麼測算都是賠錢的」。另外，開發商如果以自持項目抵押融資，因為不能轉讓限制了流通，銀行也只能以租金收益評估，而不能以物業交易價評估，抵押變現價值會大打折扣。而在資本證券化方面，租金成本也很難覆蓋證券化的成本，

自持住宅通過資產證券化方式變現也很難實現。

### 業界冀有配套政策支持

「除非未來政策鬆動，不然沒有回本的可能。」張大偉稱，從其與開發商、銀行、政府和市場方面溝通結果看，目前自持地塊基本沒有出路。

萬科高級副總裁譚華傑表示，由於地價、稅負和融資成本等因素的制約，開發商做房東收益率更低。開發商持有運營的稅率太高，營改增後對自持部分土地出讓金無抵扣方案，所得利潤需扣除25%的企業所得稅，很難盈利。

按照北京市規劃，未來五年計劃保障150萬套住房供應，其中租賃住宅佔三分之一。隨着土地出讓自持比例越來越高，從賣房子到物業運營，以後租賃市場很可能成為開發商的主流市場。業內認為，目前房企自持地，最核心的問題是如何最大化和穩定租金收益。而降低租賃產品的成本、提高相應的收益，需要政府相關配套政策支持。

■香港文匯報記者 海巖 北京報道



■業界認為，由於樓價和地價過高，目前北京租金收益率只有1.88%，遠低於融資成本。  
網上圖片



## 高價購入學區房 大批家長感焦慮

作為過去一年北京樓市暴漲中領漲的「旗手」，學區房成為此輪樓市調控政策打壓的頭號對象。有關部門強力遏制對學區房炒作，並明確「過道學區房」、「廁所學區房」不得入學，並採取以實際入住為條件的「多校劃片」等政策，使得一大批已經以高價購買了學區房的家庭陷入空前焦慮。

張先生家有六歲兒子今年即將入小學，由於沒有北京市戶口，去年初花了600多萬元人民幣在西城區買了套30多平米的學區房，按當時政策可以上距離小區500多米的北京市重點小學，不過今年3月西城區調整了學區政策，他所在的小區由直入重點小學改為面對多所小學、派位入學。現在小學入學報名已結束，但兒子能否進入重點小學還在等待學校通知。

張先生說：「當初買樓合同中寫明了有該重點小學入學資格，但政府政策一變學位就沒了。我跑過教委、諮詢過律師，都沒有結果。律師建議起訴房主違約，但房主也很冤枉呀，起訴政府部門更沒把握。但兒子要是上不了重點小學，起訴勝了也沒意義。當初買樓時，這套有入學資格的住房比同類的貴了200多萬元人民幣，也相當於打水漂了。」

■香港文匯報記者 海巖 北京報道



■政策改變令高價購入學區房的家庭不知所措。  
資料圖片