



始于2017年3月26日的一场针对北京商业、办公类项目的重拳调控,时至今日余威仍在。

行至年末,北京商办市场现状如何?区域市场是否有所利好?存量商办的“去化难”又能否迎来破局?

商办怎样了

两年半前的3月26日,北京市出台《关于进一步加强商业、办公类项目管理的公告》(以下简称“3·26”商办新政)。

两年内,北京商办类项目的供应套数及成交量较限购前两年分别下滑73.5%及81.04%;中原地产研究中心数据也显示,“3·26”商办新政施行以来,北京商办项目成交量同比跌幅超九成。

行至2019年最后一个月度,回顾今年以来的北京商办市场,在项目成交及去库存表现方面虽然小有起色,但整体成交数据也在一定程度上再度证实了商办项目元气难复、成交艰难的残酷现实。

来自研究机构“地产营销人”的一组“北京1-11月商住供销存统计”数据,足以反映出当下“商改住”市场的状况。该统计显示,2019年1-11月,北京商业新增供应713套,同比下降56%;成交2487套,上涨9%;成交面积37.53万㎡,下降23%;成交均价30846元/㎡,上涨8%;成交金额115.76亿元,下降16%;目前存量21161套,同比下降8%。

事实上,“3·26”商办新政施行以来,骤降的不止是商办类项目的销量,整体成交价格亦呈现出较大下行。根据诸葛找房方面提供的数据,自“3·26”商办新政出台后,北京商办类项目价格上涨动力不足,2019年前10个月,北京公寓平均成交价格34013元/㎡,与2018年相比下降41.1%。

单个项目的价格变化,更能反映出政策对商办项目的价格影响。诸葛找房数据研究中心通过监测旭辉·26街区、远洋·新天地这两大北京典型公寓项目样本的方式,得出了“政策时间点是其价格的分水岭”,“3·26”商办新政禁止商改住后,价格呈现明显下滑趋势”的结论。

据监测,旭辉·26街区2016年7月开盘,2017年4月成交价格为34599元/㎡,2017年4月后该项目一直无成交,之后该项目成交价格水平维持在22000元/㎡,低于政策之前价格水平。远洋·新天地于2015年8月开盘,开盘初对外售价29000元/㎡,至2017年2月价格破40000元/㎡;“3·26”商办新政施行后,该项目持续无成交;目前项目价格维持在28000元/㎡左右。

自2017年3月26日以来连续两年断崖式态势的成交下跌,几乎让北京商办项目全面陷入“去化危机”。在北京,在“3·26”商办新政调控力度未见松动的现实情况下,有条件的“商改租”(即商业办公转化、改建租赁住房项目)正在成为可能。

据市住建委副主任李荣庆透露,北京已初步确定了第一批共计19个商业办公转化、改建租赁住房项目,约可提供房源5400多套。

李荣庆透露,上述19个商业办公转化、改建租赁住房项目的初步确定,是北京市不断拓宽渠道提升租赁住房供应,旨在积极维护租赁市场供需平稳。

在业内人士看来,在商办新政持续高压以及房管部门层面表态“商办类房产项目调控不放松”的现实情况下,部分符合条件的商业办公转化、改建租赁住房项目,似乎为北京既有的商办项目存量去化提供了一个较为可行的思路。

存量去哪

面对投资客离场、刚需止步的逐步“去投资化”的市场,未来商办产品如何实现去化,成为摆在京城房企面前的一道难题。

根据“3·26”商办新政内容,商办最小分割单元不低于500平方米;在建在售商办项目不得出售给个人;二手商办项目出售给个人时买家需具备等同于住宅同样条件的购买资格;银行暂停对个人购买商办类项目的购房贷。这就意味着,所谓“商住两用”的流通性和金融属性已经被政策大大削弱,商办项目的购房门槛甚至全面超越普通住宅,甚至成为“零杠杆”产品。

对此,包括易居研究院智库中心研究总监严跃进在内的多位行业人士曾指出,本质“去投资化”的“3·26”商办新政调控,虽对平抑房价快速上涨起到了积极作用,但严格的限制政策在打击投资客的同时,也“误伤”了

部分刚需客户:如,部分购买力有限的中小企业主和创业公司,无力承担500平方米以上的办公面积。同时对于普通购房者来说,是否能给出一个更合理的退出机制也应予考虑。

而需求端担忧的“无法变现”作用在销售端,则意味着商办项目开发商的房子越来越不好卖。机构数据显示,随着成交速度的减慢,北京商办项目去化周期较长。据诸葛找房数据研究中心统计,截止到2019年10月,北京商办项目库存面积为135.5万㎡,同比下降4.3%,去化周期116.9个月,同比下降91.8%。

根据“3·26”商办新政落地两周年之际的调查,存在部分商办项目选择通过“囤盘”(拖着不拿证,或拿到销售证暂时不卖)的方式静待市场出现转机,一旦政策和市场有变化再随时调整策略。

“地产营销人”出品人韩乐分析指出,上述方式仅适用于一些资金实力较强、财务和拿地成本较低的项目大房企,持有项目资金压力很大的中小企业,特别是手上

商办项目较多的开发商则并不适合。

存量房源转自持经营——变身长租公寓,也是部分开发商应对“去化难”的方案之一。据悉,位于大兴的某商办项目规划建设有12座楼栋,为应对市场变化,该项目特别将2栋未售楼盘从整个项目中划出,通过重新规划和设计,打造成长租公寓产品,采取自持经营。

上文提到的北京19个商业办公转化、改建租赁住房项目,似乎也商业办公类项目的去化提供了一个可供借鉴的方案:已建成商业、办公用房或可改为租赁住房。根据媒体12月3日报道,武汉市已发布《关于允许商业和办公用房等存量用房改造为租赁住房的指导意见》,该征求意见稿已公开面向社会征求意见。

“商改租”是最好的出路吗

业内对于“商改租”是否为存量商办项目的最好出路,仍然持有保留意见。

路,仍然持有保留意见。

合硕机构首席分析师郭毅指出,“商改租”在现实中的推进或将遇到两方面阻力。一方面是,商办项目若改成租赁住房,原本规定的“商用水电、无燃气”是否能够按照民用标准收取及施行。

另一方面是,商办类项目转化、改建租赁住房项目,其后的租金定价与开发商建设及持有成本间或将不好平衡。

“如果水电燃气不能按照民用标准收取施行的话,租赁人群日常的生活成本会过高,那么这就可能要求项目在房租上做出让步。但之于开发商层面,项目的拿地成本、开发及改造成本以及多年财务成本的累加,几乎决定了其所能接受的租金水平会相对较高。那么,如何平衡租客端和房企端对于商办项目改造的租赁住房的租金期待,需要再探索一个方案。”郭毅概述道。

北京商报记者 董亮 荣蕾



150m地铁站 8万方购物中心
长安街 建筑面积89-113㎡稀缺纯商品房

建筑面积89㎡ 三室两厅一卫

建筑面积113㎡ 三室两厅两卫



长安街上



新首钢冬奥板块



TOD双枢纽



8万㎡自持商业



纯商品房



南向三面宽



010 8571 8888

接待中心: 石景山古城地铁站西行400米 金融街长安中心C座

项目地址: 西长安街 S1地铁桥户营站A口

预售证号: 京房售证字(2018)169号 / 开发商: 北京骏腾房地产开发有限公司

本广告仅供参考,不作为要约,最终以政府核准为准。所有数据仅供参考,不作为要约,最终以政府核准为准。所有数据仅供参考,不作为要约,最终以政府核准为准。