



新北京楼市周刊

Estate Weekly

总第647期 今日4版 每周四出版
新闻热线 64101886
执行主编 阿茹汗



地产周刊订阅号

B1-B4

2017.3.9

商办唱主角 北京楼市新格局

在北京新房供应锐减、价格不断攀升的情况下，商住两用楼盘成为一年多来北京楼市的焦点，对于购房者来说，低总价的商住两用俨然已成为先“上车”的无奈之选。数据显示，2月北京商品房成交中，近六成为商办类楼盘，入市的商办类楼盘均表现较好。实际上，自2016年二季度开始，关于商住全面限购的传闻不断，自此商住市场成交也进入快车道。业内认为，限购政策、大量购房需求的存在、北京新房市场中低价位产品的匮乏以及调控预期的刺激是商办类市场成交火热的主要原因。



商办成楼市主角

2014年夏天，小郭从北京某高校毕业后来选择留京工作，进入一家互联网公司，开始了“北漂”的日子。能在北京安个家，是小郭一直的心愿。对于他来说，安家就需要买房。2016年9月，毕业两年后，小郭有了点积蓄，再加上家里能拿出一部分钱，小郭开始筹备购房的事情。

当时，恰逢“9·30”新政出台，房地产市场成交开始放缓，小郭就决定等2016年底或者2017年再说。数月时间过去了，在小郭看来，房地产市场虽然成交放缓了，但价格还是很稳定的，再加上之前联系的销售人员都在说房地产价格不会出现下跌，想到从自己读书开始到现在，北京的房价涨了几倍，小郭突然有了一种想法：“如果再不买房的话，可能再也上不了车了。”

春节过后，小郭下定了买房的决心。因为北京的限购政策，小郭暂时不具备购买70年住宅的资质，因此，市场中存在的商住房成为小郭唯一的选择。2月，在市场中兜兜转转看了许多个在售商住项目后，小郭在大兴区某商住项目购买了一套LOFT房屋。

北京商报记者走访市场时了解到，类似小郭这种情况的购房者并不在少数，在经过一段时间观望后，购房者的集中入市，导致2月下旬北京房地产市场阶段性回温。值得注意的是，根据统计数据，2月北京商品房成交量中，近六成为商办类楼盘，去年同期的商办成交占比还不到四成。

实际上，2016年是北京商住市场成交最热的一年。据统计，2016年北京商住市场共计成交63703套，这一成交总量超过了之前三年的总和。有数据显示，2010-

2015年期间，北京商住公寓项目的成交量相对平稳；除2014年因市场降温而下滑至1.3万套以外，其余几年的成交套数均维持在2万-3万套之间。

有业内人士分析认为，一直以来，商住房都是作为房地产市场的一种补充产品存在着，不过在2016年上半年，北京商住房成交量首次超过住宅，随后商住房市场经历过几次起伏，但是，在北京纯住宅供应较少的情况下，商住房开始超过住宅产品成为北京楼市的主角，这也成为目前北京楼市的特点之一。

多因素叠加效应

“北京商住房的‘上位’并非偶然”，一位从事房地产营销工作近十年的业内人士认为，北京市对纯住宅产品的限购政策、大量购房需求的存在、新房市场中低价位产品的匮乏以及调控预期的刺激是商住类市场成交火热的几个主要原因。

第一太平戴维斯华北区住宅销售部助理董事梁爽在接受北京商报记者采访时认为，商办类产品受使用成本高、土地年限短等条件限制，相比于住宅并没有优势，增值速度也低于普通住宅，然而受限购政策限制及北京楼市供给不足的影响，导致有自住及投资需求的客户都需要这种资产配置。因此，针对普通住宅的限购政策是商办成交火热的主要原因。

业内人士认为，除了针对普通住宅的限购政策之外，北京拥有中国最顶级的教育、医疗等资源，包括首次置业以及改善型置业的购房需求均较为旺盛。不仅如此，房地产是目前资产保值增值的一种重要工具，因此，北京房地产市场也存在一定规模的投资需求。同时，受限购政策影响，暂不具备购房资质的投资者就会流入

商住房市场，这部分需求支撑着商住房市场的成交热度。

此外，北京新房市场中低价位产品的匮乏也是导致商住房走热的原因之一。近年来，北京市土地供应逐渐减少，2016年北京土地市场仅成交经营性用地（不包含3宗棚户区改造）28宗，备受关注的住宅类用地，仅成交15宗，其中可售纯商品住宅用地只有7宗，规划总建筑面积仅39万平方米。同时，土地成交价格不断攀升，地价高企导致北京新房市场豪宅化。因此，受到购房承受能力限制，低总价的商办类产品开始受到刚需购房者的青睐。

还有一个不得不提的原因是，关于商住房将全面限购的几度传闻。自2016年5月通州商住限购政策实施后，全市商住房将限购的消息几度传出，尽管政府部门曾辟谣，但开发商利用传言作为营销噱头，还是加速购房者涌入商住房市场。

何时停下脚步

事实上，所谓的商住房，其实是将非住宅用地开发建设成可居住房屋的通俗叫法，本质上属于非住宅，而且其房产证上也注明了是商业、办公类产权。明明不是住宅，却当住宅来销售，购买这种“伪住宅”存在一定的风险。此外，包括上海、北京等地对商住房的调控或者整改，也是为了让商住房回归原有的商业办公性质。

2017年1月，上海市住建委宣布，自1月6日起对商业办公项目进行集中清理核查，在此期间暂停此类项目的网上签约，当时有100多个商住项目被暂停网签。继暂停百余商住项目网签之后，2月上海市商住项目的新政落实落在了闵行区，一份《闵行区“类住宅”分类处置总体工作方案》的传

出再度引发业内关注。

不仅是上海开始对商住房进行整改，北京市对商住房的监管也更为严格。事实上，早在2016年8月规土委和住建委联席召开的商住房专题会议上，就流传出“不再新增商住”的高层表态。此后两部门相继展开了针对商办类住宅的整顿，各项连夜下刊广告、封存物料、锁上样板间，一时间，“商住”成为开发商缄口不提的“禁词”。

“目前北京楼市需求旺盛，商住成交量上涨属于受政策导向影响所产生的一种现象，如果对商住产品进行调控，可能会导致市场中的大量自住需求得不到解决。然而，从政府过往的楼市调控手段来看，如果商住市场持续升温，被调控应该是一种趋势。”梁爽如是说。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示，对商住房市场进行管控是有必要的，建议学习上海的做法，对于已经入住的物业采取既往不咎的做法。而对于还没有开盘的项目，积极进行管控，或通过拆除违建设施，或通过加收土地出让金等方面进行整改。

严跃进进一步认为，从此类产品的“进化”过程来看，本质上还是住宅销售火热而商办类项目销售冷清等因素造成的。所以对于此类项目来说，后续要突破难点，关键要继续解决好住宅居住的问题。只有这样才能真正使得此类项目的认购不至于那么疯狂。

从库存方面来看，商办类市场中类似大兴、房山等区域库存规模相对高，但去化压力并没有预期的大。对于房企来说，近期推盘节奏会明显加快，毕竟上海的例子给了很大的暗示，如果不销售，若遇到整改，那么会面临无法销售的尴尬境地。

北京商报记者 彭耀广/文 宋媛媛/制图