

## 新政满月·楼市观察

## 商住开发商自救的N种路径

寻找企业买家 改建租赁 众创中心

商住楼盘利空的消息正在进一步发酵。

4月18日,北京市住房和城乡建设委员会、北京市规划和国土资源管理委员会联合发布《关于严格商业办公类项目规划建设行政审批的通知》(以下简称《通知》),《通知》细则规定,建设单位在3月26日前,已取得建设工程规划许可证但未取得施工许可证的,应按《通知》要求修改设计方案后,重新申领建设工程规划许可证。

业内人士表示,除行政性政策从严执行之外,包括“禁止商用公寓做抵押贷款”等金融领域的“打击”措施也在不断出台,商住楼盘休克已成定局。对于旗下拥有大量商办库存的房企而言,寻求自救已是当务之急,从当前的实践上来看,寻找企业买家、改建成租赁项目、打造众创空间都不失为好的选择。

## 寻找公司买家

“史上最严”的商住调控政策再一次遭遇“撒盐”。

4月18日,北京市住房和城乡建设委员会、北京市规划和国土资源管理委员会联合发布《通知》。其中,《通知》表示,建设单位在3月26日前,已取得建设工程规划许可证但未取得施工许可证的,应按《通知》要求修改设计方案后,重新申领建设工程规划许可证。

“这意味着相当多的商住项目在调控伊始,以为规划较早,至少在产品端仍有‘变通’空间的商住项目同样陷入绝境。”一位专业人士告诉北京商报记者,北京市场上有不少商办类项目已取得建设工程规划许可证,但没拿到施工许可证。按照最新规定,它们必须修改之前产品规划上采取小户型、类住宅的设计。按照规定,最小分割单位不得低于500平方米。这一数字比当前北京市场上销售的主力商住类产品——50平方米左右户型面积大10倍之多。

这无疑也将大大增加单套户型的销售总价。以一套位于大兴板块的商住项目为例,该项目此前销售单价为5万元/平方米左右,以45平方米的最小户型计算,总价在225万元左右,这样的总价对于个人客户而言压力并不算大。然而,按照新规定,楼盘最小分割单位不得低于500平方米,在单价不调整的情况下,单套总价将飙升至2500万元,已达北京豪宅项目的单



套水平。对于以往的商住楼盘买家中主要购房者:刚需和投资客而言,完全是“不能承受之贵”,而且还不让贷款。更重要的是,一套没有卫生间的500平方米的商办户型,有人会买来住吗?

上述人士表示,将个人买家挤出市场是本轮调控的重要目标。除了价格门槛空前提高,新政还规定,新商住楼盘不得向个人销售。

实际上,市场上已有中介指出可以为个人代办公司,购房的个人成为公司法定代表人,由公司来认购商办房产。然而,这样持有商办房产的税费无疑要更高。公司购置房产时会缴纳企业所得税,当房产出手后,资金分给作为股东的个人时,个人还要再缴一次个人所得税,这让投资收益空间进一步缩水。

“公司客户对后续商办类项目来说可能更为现实。”一位写字楼项目代理公司负责人表示,500平方米以上商办户型,持有及退出成本都很高,个人买家,甚至小微企业都难以承受。对于商办类项目而言,从根本上打消小户型散售的念头,转而定位开发市场上需要的写字楼、办公类产品,寻找有置业实力的大中型企业,制定新的营销思路,打通新营销渠道才是当务之急。

## 改售为租

易居研究院智库中心研究总监严跃进认为,从北京此类政策来看,个人认购此类住房不能贷款、要有五年社保、无房

产记录等要求,直接使得此类物业的认购价值几乎压缩为零,商住项目正在从香饽饽转变为烫手山芋。

一旦难以实现交易,租赁将是退而求其次的选择。如果经营得道,项目可以取得稳定的租金收益,也不失为一个积极的经营选择。实际上,这也是一些理性的开发商对北京商用土地依然抱有兴趣的原因。

在“商改住”遭受史上最严厉调控后,商业用地拍卖一度被外界看衰,然而近来土地市场的表现却有些出乎人们意料。

4月14日,朝阳区金盏乡商办地块竞拍激烈,金地经过28轮的交锋,击败多家企业,以29.2亿元的总价拿下地块,溢价率达28%;4月11日,北京亚通和北京城建联合体以28.5亿元拿下朝阳孙河乡西甸村综合性商业金融服务用地;当日,国开东方万科联合体以58.5亿元的价格拿下丰台区青龙湖地块,该地块有相当一部分商业用地;4月6日,经过90轮厮杀,石榴集团以12.9亿元竞得大兴西红门开发区商用地块。

相关人士分析,严控“商改住”后,北京商业用地依旧受到关注。一方面,北京商住用地对企业而言,依然能给企业增加一线城市资产货值。同时,出让的这些地块,所在区域商业配套相对不足,未来发展潜力较大。这些出让的商业地块位于五环周边,根据北京市的供地计划,未来五环外将是主力方向,这就意味着未来五环

至六环是人口的集中地。这些商业用地项目,企业通过持有经营的方式,依旧取得稳定的租金收益。

此外,值得注意的是,去年国务院曾发布文件,允许将商业用房等按规定改建为租赁住房,土地使用年限和容积率不变,调整后用水、用电、用气价格也是民用价格。这也可能是改变存量商住项目僵局的办法之一。

## 打造众创空间

对于失去投资价值的商办楼盘而言,卖给公司客户以及对外出租,可能是最直接产生资金收益的办法。然而,什么产品才是市场最需要的项目则是企业最为头痛的话题。

业内人士分析,从当前市场上商住类楼盘的在售、库存、未开工、近期成交地块来看,商用类项目大多集中在五环周边。对于商办类产品而言,位置和交通是商用物业的核心要素。这些项目在地理上与城市核心区高端写字楼相比毫无优势,整栋、整层销售给大型企业的几率更是渺茫。尤其是2017年,北京甲级写字楼供应已呈现过剩趋势。

统计显示,今年一季度北京甲级办公楼整体空置率进一步环比上升0.5个百分点至6.1%;新增供应加大市场竞争,新入市项目为达到快速去化水平,在租金上给予较大优惠,以争夺大面积优质客户。一季度全市甲级写字楼租金环比下降0.2%至每平方米每月335.1元。“面对商住市场的激烈竞争,错位经营不失为明智之举。”一位写字楼代理机构人士表示,当前,联合办公领域发展迅猛,开发商将项目推荐给一些中小企业,或者打造成“双创”办公平台等不失为理性之选。资料显示,以北京和上海为例,仅在过去的两年里,已经建成了超过500处的联合办公空间。为数不少的开发商也投身该领域开发。包括北京龙湖打造的“一展空间”;远洋集团联手WeWork打造的众创空间等。

面对当前客户的个性化、租户的年轻化,开发商应该尝试打造独有特色的企业孵化平台,在解决旗下商业用地开发问题的同时,寻求行业多元化发展。

一位地产开发商表示,当前多数商办项目还处于观望期,看政策是否会出台配套政策。但值得注意的是,商办项目经营模式的改变将是必然,企业越早行动越主动。当然,一些商办项目的资金杠杆较高,一旦限购长期保持,项目引发资金链断裂危机,长期持有的风险同样很高。因此引入REITs等创新金融工具,帮助房企回笼资金,也是一项不错的尝试。

北京商报记者 董家声

## 牵手华为 华夏幸福推动产业新城发展

北京商报讯(记者 彭耀广)4月19日,华夏幸福基业股份有限公司(以下简称“华夏幸福”)与华为技术有限公司(以下简称“华为”)在北京正式签署战略合作协议。双方约定,在华夏幸福全球范围内投资运营的产业新城进行全方位合作,以共同推动华夏幸福产业新城智慧城市、智慧园区、智慧社区等业务的发展。

据了解,此次合作以“智慧大厂”项

目作为切入点,将借助华为完整的技术架构和领先的生态领导力,正式展开产业新城智慧化升级的全面合作。

其中,华为将提供智慧城市的顶层设计,负责与政府的对接以及后续项目的具体实施落地。最终,双方将通过技术升级,共同推动产业新城智慧化进程,实现城市产业、运营、民生的全面融合。

北京商报记者了解到,华夏幸福的

产业新城目前已与40余家行业龙头企业结成战略联盟,与30多家科研院所达成校企合作,与100多家研发机构深度对接,其中包括清华大学、中科院、航天科技集团、京东方等多家产学研龙头。

华夏幸福聚焦高端装备、电子信息、新能源汽车、航空航天、生物医药、新材料、节能环保、都市消费品、文化创意、生产性服务业10大行业打造了百余个产业集群,努力构建“技术导入-技术

研发-中试孵化-技术商业化”的创新生态体系。

“华为是国内提供智慧城市解决方案首选合作伙伴,具有完整的技术架构和领先的生态领导力,此次合作正是看中华为作为信息与通信方案供应商的强大技术能力。”华夏幸福执行总裁叶表示,未来将继续深化与华为的战略合作,为区域发展提供更为有效的发展解决方案。