# “商改住”新政 助开发商去库存

去库存是当前房地产市场调控的主要任务，由于实体商业不景气，商业地产等非住宅去库存形势比住宅更为严峻。记者采访了解到，不少二三线城市商业、办公用房可售周期已达50个月左右，对此，福建、四川、昆明等地出台“商改住”政策。有关专家和业内人士建议，各地可通过供地、规划控制增量，支持待开发用地、已建商业用房使用性质变更等多种办法，推进商业地产去库存。

## 商业地产“入冬”

去年以来，我国百货业态出现集中关店潮，百盛、天虹、王府井、万达等知名百货公司关闭部分门店。同时，另一零售主力业态——“大卖场”也陷入业绩下滑困境，大润发超市首次停止了增长，永辉超市业绩也出现了小幅下滑，其他一些卖场因为业绩不佳，纷纷放慢甚至暂停了开店计划。

根据中华全国商业信息中心数据，2016年上半年全国50家重点大型零售企业零售额同比累计下降3.1%，相比上年同期回落了4.2个百分点。

实体商业不景气，使商业地产陷入“寒冬”。记者驱车沿成都城南的天府大道、益州大道行驶，不时可以看到处于停工状态的商业楼盘。据统计，四川商业地产等非住宅库存尤为突出，不少二三线城市商业、办公用房可售周期已达50个月左右，成都市中心商业地产可售周期时间则更长。

业界反映，现在各地去库存主要关注住宅，商业地产还未引起足够重视，但实际上商业地产去库存形势更加严峻。“商业地产去库存的压力比住宅地产还要大。”商务部市场运行专家、中国商业地产联盟秘书长王永平说。

中国指数研究院常务副院长黄瑜分析，目前成都、沈阳、重庆、天津等二线城市的写字楼空置率均超过30%，明显高于其他城市；部分城市的短期商办库存已经超过住宅，如2016年5月成都的商办可售面积为1007万平方米，而同期住宅库存仅为749万平方米。

国家统计局数据显示，截至7月末，全国商品房待售面积71382万平方米。与6月末相比，住宅待售面积减少415万平方米，但同时，办公楼待售面积增加26万平方米，商业营业用房待售面积增加196万平方米。业界人士认为，商业地产去库存形势比住宅更加严峻。

今年上半年，继福建、昆明之后，商业库存较高的四川省也推出“商改住”新政策。按照四川的新政，已全部缴清土地出让金的待开发商业用地，可根据土地使用权人申请，在符合规划和有关规定条件下，经审批转型为商品住宅用地，重新核定出让价款；已建在建的商业用房在不改变其他规划条件的前提下，经法定程序批准并向社会公示无异议后，可改变建筑使用功能，用于教育培训、幼儿园、康养、文化、旅游等经营性、公益性用途。

该政策正在逐步实施落实。近日，成都市高新规划建设局发布的一则《成都高新区南部副中心科技创业中心片区控规划（第8.1版）、石墙片区控规划（第4.2版），锦江区裕民片区控规划、包江桥片区控规划（第3版）、潘家沟片区控规划（第1版）控规更新方案公告》的图纸文件引发业内密切关注。规划中涉及金融城三期土地全方位调整规划，引人瞩目的是，调整范围内大量商业性质土地变更为住宅用地。

## “商改住”有助开发商谋求“出路”

王永平说，目前，商业地产行业呈现整体性困难，问题既来自行业内部，如商业规划失控、地产商业项目供应量过大等，也有电商冲击、经济下行等外部因素。因此，商业地产去库存效果，直接关系到市场是否能健康发展。

“开发商最大的压力来自于投资后大量物业的库存。”阳光100集团常务副总裁范小冲说，因为开发商本身的资金成本很大，如果租金不能超过资金利息、物业不能很快变现，开发商压力还是很大的。

在这些压力下，商业地产开发商开始纷纷谋求“出路”。北辰实业股份有限公司总经理曾劲说，北辰一直以北京为中心在发展，但近年来，也进入了武汉、杭州、南京、苏州、长沙等全国多个城市，开发了20多个项目，其中不乏大体量的商业地产项目。“按眼下形势，我们不排除出售或出租一部分商业资产，以盘活商业资产。”

以“酒店+地产”模式经营为特色的成都明宇实业董事长张建明表示：“面对当前的市场形势，需要有新的商业业态来填充，商业地产项目一定要创新才有出路。”

四川的新政受到业界欢迎。成都一位开发商说，政府出台这个“商改住”政策犹如“雪中送炭”，通过“商改住”政策，给部分开发商提供了一个合法“转舵”的机会。

“四川新政出台后，一些符合条件的商业用地开发商会尽快进行‘商改住’的变更。”长期研究土地和住房市场的西南财经大学经济学院副教授刘璐认为，由于住宅本身供应量巨大，这些商业项目“变性”后，不会对原有住宅市场形成大冲击，但是商业用地一般位置较好，在转变为住宅用地之后，会建设一些较受市场追捧的高性价比住宅产品。

业内人士认为，“商改住”有望加速商业地产去库存。成都业内人士分析说，首先，有助于缓解商业地产积压，有利于盘活城市资源。其次，商业项目改成住宅产品后，产权有望从原来的40年变成70年，这可以增强开发商和投资者的信心。第三，成都等地多年来推行高容积率指标，尤其是商业用地，这次“商改住”政策，或许是政府进行产业深度改革的机会。

## 去库存宜分类施策“有保有压”

住建部住房专家委员会副主任、中国商业地产联盟理事长顾云昌说，当前去库存呈现“三大”特征：库存大、分化大、难度大。政府的责任是真正管控好土地的供应量，不要什么地段好什么地段就卖商业地产，不要“这个地方一定要搞写字楼、这个地方一定要搞购物中心”，而是要根据市场需求，该扩大的扩大，该减少的减少，有保有压。

对于商业地产去库存，相关专家和业内人士建议：

一是优化供应结构，通过供地、规划等途径控制增量。按照“一市一策”“一县一策”的原则，因地制宜制定商业地产去库存措施。对于库存量大的三四线城市，要暂停商业用地出让。而在供需紧张的一二线城市，适当加大土地供应，防止价格上涨过快。

二是参考福建、四川、昆明等地做法，支持待开发用地、已建商业用房使用性质变更。刘璐表示，一般来说，商业用地价格要低于住宅用地价，如果改变土地用途，土地出让金的补缴标准是什么？是按照起拍价还是按照周围其他地块的参考价？这在“商改住”政策中要细化落实。

三是降低房企资金压力。业界盼望减免非住宅房产税，取消企业所得税及土地增值税预征，降低“营改增”增值税税率，明确利用地下基础设施形成的有产权可售车库、无产权可售车库均能作为公共配套设施在企业所得税前扣除等。

# 住建部：完善房地产宏观调控 推三大“清单”制度

6日，住建部发布《法治政府建设实施纲要(2015～2020年)》的实施方案指出，将完善房地产宏观调控，坚持分类调控，因城施策，并建立全国房地产库存和交易监测平台。同时，推行权力清单、责任清单、负面清单制度。

实施方案表示，将根据房地产市场分化的实际，完善宏观调控政策。并建立全国房地产库存和交易监测平台，实施住宅用地分类供应管理，完善和落实差别化税收、信贷政策。建立公开规范的住房公积金制度，改进住房公积金提取、使用、监管机制，支持居民合理住房消费。

方案还表示，加大对建筑、房地产等企业和人员的监管，依法查处和曝光违法违规行为。健全新建商品房预售许可管理和现售备案制度、商品房买卖合同网签制度、商品房交易资金监管制度。加强信用体系建设，建立多部门守信联合激励和失信联合惩戒制度。

# 30城住宅成交量反弹 地产股或掀第二波行情

近日，易居房地产研究院公布8月份30城市新建商品住宅市场成交数据。当月，受监测的30个典型城市新建商品住宅成交面积为2287万平方米，环比增长9.2%，同比增长27.2%。今年5–7月份商品住宅市场交易呈现逐月下降态势，到了8月份出现反弹。另外，若对比历史同期数据，今年8月份市场成交量同比大致增加三成左右。

具体来看，8月份，30个城市中有20个城市的成交量出现环比增长态势。其中苏州市场环比增幅为30个城市最高水平，达到93.9%。不过，苏州7月份市场交易陷入低谷，因此8月份的环比增幅相对较高。从环比跌幅看，包括泉州、深圳和北海的跌幅较大，分别为38.5%、26.9%和21.4%。

同时，30个城市中，有22个城市的成交量出现同比增长态势，而其他8个城市则有所下跌。易居研究院智库中心研究总监严跃进表示，8月份市场交易相比7月份有所上升，反映了8月份购房者入市积极性在提高。对于购房者而言，除了担心房价上涨以外，也担心信贷等政策收紧，所以加快购房节奏是锁定购房成本、规避政策调整风险的最优策略。

在成交量反弹的同时，房企上市公司业绩也表现趋好。中银国际证券统计，2016年1–6月地产板块主营业务收入同比增长37.52%，比去年末上升32.3个百分点；板块净利润同比增长7.73%，比去年末上升13.48个百分点。但政策调控出台将使得后续增速降低，可关注具有稀缺优势资源且利润率保持高位的资源型房企。

中金公司认为，预计九月地产销售将迎来强劲增长，新房销售额同比增长40%，环比增长5%；销售面积同比增长30%，环比增长10%。考虑到近期地方性政策影响，且港股地产股已积累较大涨幅，预计股价短期内可能面临获利了结压力，但强劲的销售增速有望进一步拉升股价。推荐基本面良好且股息收益率较高的个股：华润置地、龙光地产、龙湖地产、深圳控股、中国金茂。

华泰证券表示，房地产板块已经出现大幅调整，开始启动地产第二波行情。推荐三类板块：1.传统个股，包括招商蛇口、首开股份、北京城建、泰禾集团；2.具备土地储备和安全边际的个股，中国武夷；3.彻底转型个股，包括华业资本、阳光股份、嘉宝集团。