



至2017年4月,北京、上海、广州三大一线城市已全部出台对商住房进行限制的政策。

# 一线城市商住房走向终点

商住房露头于1990年代末,近20年来,它的起落经常与限购限贷的房地产政策相伴而行。简单的几百个字代表着调控的逻辑变了。过去是抑制房价过快上涨,但这次政策出来针对的不是价格,而是人口疏解。

## 一线城市叫停商住房

2017年4月,在一线城市暗自繁荣近20年的“商住房”,即将告别历史舞台。

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》。这份公告仅有667字,却在各个角度限制了商住房的生存空间:针对开发商,商业、办公类项目不得擅自变为居住用途,且最小分隔单元不得低于500平方米;针对个人,购买商住房需要名下在京无房,连续缴纳5年社保或个税,且银行暂停对商办类项目的个人购房贷款。也就是说,个人买商住房须全款交易。

接着,4月18日、19日,北京又连续发布了两个通知,对此前的公告进行补充。

随北京之后,3月30日,上海和广州同日发布对商住房的限制措施。

上海规定从4月10日起,出让合同中明确办公用地不得建设公寓式办公,商业用地未经约定不得建设公寓式酒店。同时提出,出让合同约定办公、商业可售部分以层为单元进行销售。

广州要求商业办公类项目不得改变用途,新项目最小分隔单元不小于300平方米。房

地产开发企业销售商服类物业,销售对象应当是法人单位;法人单位购买的商服类物业不得作为居住使用,再次转让时,应当转让给法人单位。也就是说,个人买家不得购买商住房。

这一系列规定,从“建”和“买”两端,限制了商住房的生存空间。

“商住房”,是将商业、办公的规划性质用地改建成住宅形式的房屋,它不是一个产权概念,而是使用用途概念。在法律界定上,中国并不存在商住房对应的土地使用性质。

中国城镇土地使用权出让

最高年限按用途确定:居住用地70年;工业用地50年;教育、科技、文化、卫生、体育用地50年;商业、旅游、娱乐用地40年;综合或者其他用地50年。

与普通住宅相比,商住房有一系列的限制:40年或50年后产权到期;不能落户,不能使用学区等住宅配套;首付50%,最多贷款10年,用不了公积金;水电气费贵,税高。

但另一面,它因为不受限购限贷的政策限制,价格也低于同地段的住宅价格,受到很多购房资格受限或难以支付住宅类房款的购房者青睐。

对便宜,现在税收也没有,大部分利润还给开发商拿去了”。

如今,面临房地产市场的系统性调控,商住房更顺理成章成了首先调控的对象。

“之所以在目前的时点开始整顿,跟过去一段时间大城市房地产市场调控升级的压力很大有关系。”杨红旭对记者说,因为北上广对住宅有限购、限贷、限价等措施,但如果不抑制商住房,就会有需求涌入这个板块,显然不利于房价稳定。

“从长期来看,这个口子一旦收紧了,就不太可能再次放开,因为它本来就是违规的。”他说。

套,其中商住类公寓接近5万套,占比大约为54.7%。商住房占据了北京房地产交易市场的半壁江山。

上海中原地产市场分析师卢文曦说,从上海房地产市场的整体来看,它的占比并没有北京多,按照套数来看,占住宅交易的一成左右。

“本来细水长流,日子蛮好过的。这样一改,没有长期稳定的收入了,是不合算的。”卢文曦说,住宅和办公的土地差价大约是一倍多,做成商住房卖的单价可以拉高一点,但这样其实大部分利润都被开发商赚取了,“本来商业用地本来就相

## 政策夹缝中的产物

实际上,商住房就是存活于政策夹缝中的产物。

“商住房本来就是一个违规的东西,现在这个政策就是把原来政策管理方面的漏洞补上了。”易居研究院副院长杨红旭对记者说,中国的土地用地性质划分很明确,包括住宅、商业、办公、工业用地等等,其中没有“商住”这个种类。用地规划决定着建筑规划,虽然用地规划没有这个类型,但过去很多年,很多开发商做出了违规的建筑规划。

他认为,商住房存在的原因有三:一是政府监管不到位,从开发商的角度讲,做商业、办

公用地利用率和需求没有住宅那么高,所以宁愿违规也要改成住宅;从市场需求来看,大都市确实有一部分需求,他们暂时买不起或买不了一般住宅,这种商住房价格偏低,又是小户型,最关键是一部分城市不限购,所以导致有人去买商住房。

据中原地产研究中心的统计数据显示,从北京2016年来的市场情况看,普通住宅平均单套总价467万,商住公寓平均202万。也就是说,商住房的价格大约是普通住宅的一半。

北京从2016年1月1日至2017年3月23日的所有居住功能属性物业看,合计成交90112

## 与限购政策相伴而行

商住房露头于1990年代末,近20年来,它的起落经常与限购限贷的房地产政策相伴。

卢文曦对记者梳理了上海商住房的历史:大概在2000年前后,刚刚经历了1990年代末的楼市金融危机,市场上有很多烂尾楼,经济回暖后有人收购了这些烂尾楼,改成很小面积、有配套服务的酒店式公寓。房间小、服务好、租金高,一时间成为房地产市场新宠。那时候甚至有拿到住宅用地的开发商,看到商住房卖得那么好,也把房子隔成小房间,对外宣传是酒店式公寓。

后来随着住宅用地的红火,面积小、水电气成本高的商

住房又不温不火,甚至销声匿迹。直到2010年之后,上海出现限购限贷政策,很多人不能买房了,商住房又突然被人们惦记起来。2013年,随着住宅房的回暖,再度冷清下去。

2016年,限购限贷政策升级,商住房再度进入了人们的视野。根据卢文曦提供的数据,2016年上海商住房的交易量是207万平方米,比2015年增加了67%。

“限购限贷升级一次,商住房就有短期的脉冲式上行,但过段时间又不行了。”卢文曦说。但是,反复了几次之后,市场上知道这种产品的交易风险,所以商住房的交易以新建

的为主,二手的商住房交易量很小,远不是市场主流。

北京的商住房市场也是如此。

易居研究院智库中心研究总监严跃进在一次采访中给出过一组数据:北京的酒店式公寓在2008年供应套数为11511套,到了2009年就上升到了22349套。经历了2011年限购政策调整、2012年普通住宅市场的复苏,到了2013年开始呈现出供应套数逐年攀升的态势,说明限购政策下此类产品潜在的投资价值增加。

商住房供应从2015年的29547套增加到2016年的41739套,创下历史新高。拐点

出现在2016年下半年,北京对商住房的购房政策和供地政策都开始收紧,此类政策的效应在2017年初就得到了体现,1月、2月供应总套数仅为770套,跟半年前完全不是一个数量级。

其实在过去的这些年,政府对商住房也有过警示。2007年,北京市住建委就曾针对“商住房”项目发出风险提示。2011年,北京市下发相关通知,要求商业、办公类项目不得设计成住宅的格局,不能设立单独的卫生间,开发商自己打隔断出售的商铺无法办理房产证。

然而,这些警告都被开发商和购房者选择性忽视了。

## “调控的逻辑变了”

2017年1月,上海开始对“类住宅”进行整顿,大量的商住类项目被停止网签。据界面报道,对于现有商住项目的整顿以闵行区和嘉定区为试点展开,要求试点项目“拆墙、拆煤气、拆上下水”以恢复其商办功能。

2016年10月刚刚搬入上海市闵行区浦江镇“绿地峰尚汇”购买了一套商住两用房的陈师傅在一次采访中对记者申诉,2017年1月小区门口贴出《业主告知书》,要求15日内恢复商办用途,拆除具有居住功能的插层、隔墙、上下水和燃气管线等设施。他和新搬入的四五百户业主一样,新年过后就陷入房子设施被拆的噩梦中。

“购买商住房的业主多是限购对象,退房就代表没房住。并且上海近两年的房价涨了太多,就算退款,我们也买不起房子,这中间的损失谁来承担?”一位业主代表说。

结果此后两个月,上海关于商住房的“红头文件”正式推出,控制了商住房的增量,限制了它“滚雪球”式的发展。卢文曦认为,这个文件是定性定调了,接下来应该会有针对商住房存量的政策出台,治理现有的商住房。

这一轮调控,北上广都动了真格的,市场反应也很迅速。

根据中原地产研究中心数据显示,北京“3·26”新政后接近一个月的时间里,北京商住房市场彻底冰冻——实际市场成交跌幅99.9%,市场接近0成交。

具体来看,新政后的三天,整个北京商住房网签量仅为个位数。只有位于通州区的个别项目企业签约5套,另外门头沟和丰台各有一宗企业购买,其他北京所有项目一夜之间消失了。

中原地产首席分析师张大伟告诉记者,在过去几个月,北京商办类物业每月签约都在3000套以上,但预计在二季度可能快速跌到500套以内。过去商办类物业中90%都是个人购买,游戏规则完全变化。

“‘3·26’新政的内容条款很新颖,文字很少,简单的几百个字代表着调控的逻辑变了。过去是抑制房价过快上涨,但这次针对的不是价格,而是人了,要人口疏解了。北京只是开始,上海、深圳都难免。”他说。

近日,根据央视财经频道的一则报道,与住宅房的自动续期不同,商住房产权到期后须主动申请续期,且有可能被驳回。北京市不动产法研究会副会长尹飞在媒体采访中,由于“商住房”本身并非住宅性质,按照物权法相关规定,住宅性质的住房土地在70年产权到期后自动续期,而商业供地或工业用地不仅土地使用期只有40年或50年,而且到期后需要主动申请续期,续期也有可能被驳回。如果没有主动续期或申请续期被驳回,不仅土地产权要被国家收回,连房子也可能会被国家无偿收回。

针对商住房的这组重拳,对于购买商住房的投机客们来说无疑是一大打击。(南方周末)