

北京市再出楼市调控新政

在建在售商办房不得卖给个人

已售商办房可卖给个人 但购买者须名下无房且纳税或缴社保满五年

据《北京晚报》报道，短短10天之内，北京市针对楼市密集出台调控措施。3月26日傍晚，北京市再出新政：北京市住建委、市规土委等五部门联合发布《关于进一步加强商业、办公类项目管理的公告》(以下简称《公告》)，明确从3月26日起，商业、办公类项目(以下简称商办房)应当严格按照规划用途开发、建设、销售、使用，未经批准，不得擅自改变为居住等用途。开发

企业新建商办房，最小分割单元不得低于500平方米；不符合要求的，规划部门不予批准。开发企业在建(含在售)商办房，销售对象应当是合法登记的企事业单位、社会组织，不得将房屋作为居住使用。

在建、在售商办房禁止卖给个人，而已销售的商办房再次上市交易时，虽然可以出售给个人，但购房人必须符合名下无房且纳税或缴社保满五年的资质。

新政要点

1. 新建商办房至少500平方米

《公告》首先重申了规划层面的要求，提出商办房应当严格按照规划用途开发、建设、销售、使用，未经批准，不得擅自变为居住等用途。特别是针对新建环节，《公告》明确，开发企业新建商办房，最小分割单元不得低于500平方米；不符合要求的，规划部门不予批准。

“将商办性质用地改建成住宅形式的使用产品，即通常所说的‘商改住’，此前一直是刚需的替代型产品，其优势就是户型小、低总价。”北京市亚豪机构营销总监郭毅告诉记者，据统计，2016年至今

的商住项目供应中，从户型上看，100平方米以下的小户型产品占到了供应总量的90.06%，而500平方米以上的户型只占到供应总量的1.07%。从价格上看，商住项目的套均成交总价为199万元，仅相当于同期住宅套均总价的35%。

“为了控制总价，就算是商墅，单套产权面积往往也规划在100到200平方米之间。”郭毅表示，此次要求未来商办房最小分割单元不得低于500平方米，意味着99%的商住购房需求将被摒弃在外，还原商办原本的商业、办公功能。

2. 在建在售商办房不得卖给个人

与此前通州版的商办限购类似，此次也对商办房的销售对象进行了限定。

《公告》中明确，开发企业在建(含在售)商办房，销售对象应当是合法登记的企事业单位、社会组织。购买商办房的企事业单位、社会组织不得将房屋作为居住使用，再次出售时，应当出售给企事业单位、社会组织。

“通州在执行商办限

购后的10个月时间里，商办房销量大跌了74%，而此次从全北京范围限制商办房的流通，商办房的投资功能将被极大削减，预计销量将很快出现断崖式下跌。”郭毅预测。

值得一提的是，此次将在售项目也划入到限定销售对象的范围之内。也就是说，即便开发商此前已为商办项目拿到了预售许可证，但只要还没销售出，依然不能卖给个人。

3. 买二手商办房需“房票”且停贷

北京市场上近几年卖出了不少“商改住”项目。对于这些未来将作为二手房在市场上流通的商办房，《公告》中明确，既可出售给企事业单位、社会组织，也可出售给个人，但个人在购买二手商办房时，无论属于京籍还是非京籍，都必须符合两项规定：一是名下在京无住房和商办类房产记录；二是在申请购买之日起，在京已连续五年缴纳社会保险或者连续五年缴纳个人所得税。同时，商业银行暂停对个人购买商办房的个人购房贷款。

《公告》也提出，对规划用途为商办类的房屋，中介机构不得以任何方式宣传房屋可以用于居住。

对违规代理商办类房屋销售或者虚假宣传商办类房屋居住用途的中介机构，依法注销机构备案，直至吊销营业执照。中介机构依法受到处理的处罚信息也将纳入本市企业信息信用系统。



新政分析

业内人士：商办房成交量或将“腰斩”

个人购买二手商住房不仅需要“房票”，还不允许使用任何金融杠杆。“这样严格的约束，将导致个人购房者基本放弃购买商办类公寓。”北京中原地产首席分析师张大伟告诉记者，北京“商改住”成交活跃主要发生在2011年以后，住宅限购政策给了商办房市场空间，无购房资格的部分刚需和被限购抑制了的投资者，纷纷进入商办房市场。从2016年1月1日到2017年3月23日成交的所有居住功能属性的物业看，在90112套的总成交量中，商办房类公寓接近5万套，占比大约为54.7%。

“从过往市场看，商办类物业中约50%到60%是以‘商改住’的形式直接销售给个人，而其他40%左右的办公类产品，大部分也作为居住用途。”张大伟解释，由于商办房市场通常是同区域商品住宅价格的五到六成，且总价多数在200万元以内，因此投资属性很强。而如今，“零杠杆”和再流通的限制，都将极大抑制投资需求，而之前购买商办房的投资者有可能面临巨大的投资风险。“初步预测，此次调控政策实施后，商办房的市场成交有可能出现50%以上的跌幅，价格也可能下滑30%以上。”

专家释疑：买商办房无上学资格

专家指出，大众熟知的商住房，实际上是开发商改变商业、办公类项目的土地使用性质和立项规划，以“不限购”的噱头进行销售，实际上产权证上写的都是商业办公性质。

市住建委有关负责人说，商办房的水、电、气、热都与住宅的收费标准不同，而是商业办公的标准，不能落户，没有配套教育设施，自然也不会有上学资格。但是有些中介和开发商在销售过程中违规炒作，让购买

者误以为和住宅一样，实际上是让购房者吃亏上当。

据介绍，商办房的土地出让年限一般只有40年或50年，住宅则是70年。购房者购买商办房的贷款期限一般不能超过10年，贷款利率至少上浮10%，不能申请住房公积金贷款，而且在购买和使用过程中都不能享受住宅的税费减免优惠。此外，由于商办房不是住宅，用作居住时业主维权也很困难。

马上就访：多家中介下架商办房源

就在调控政策发布之后，北京市住建委也开始突击检查开发企业和中介机构是否存在违规代理。3月26日傍晚，链家已开始陆续下架商办物业房源。

位于朝青板块的北京像素，就属于50年产权的商办房。2016年，该小区一度曾占据北京楼市月度成交的第一名，被网友戏称为“神盘”。昨天晚上9时，记者登录链家APP，在二手房中搜索北京像素小区，原本挂牌出售的97套房源，已显示“全部下架”。随后，记者又查询了绿地启航社、卡夫卡公社、林肯公寓等几个商办类项目，均显示房源已下架。

另据了解，市住建委已于3月26

日下午停止了三个违规商办类项目的网签，分别是万科天地、恒大未来城和泰禾中央广场。这三个项目在宣传材料或样板间中，均设计有卫生间和厨房，与商办类项目的用途相悖。

一些投资者也在严苛的政策下打消了投资的想法。“这么严格的调控政策下，商办房价格怕是要下降了。”一位投资者告诉记者，因为看好其不限购的特点，她原本打算投资一套商办房，待攒两年升值后可以转让给没有购房资格的外地群体。可现在，接盘群体没了，房子买到手没人可卖，“这个投资风险太高，肯定要放弃。”

【政策盘点】北京市10天内密集出台楼市政策

从3月17日到3月26日，短短10天之内，北京市针对楼市密集出台调控措施，涉及住建委、发改委、规划委、地税、银监会、公积金管理中心等多个部门。

●3月17日

发出《关于完善商品住房销售和差别化信贷政策的通知》，提出“认房又认贷”、二套房首付比例提高、房贷最高期限降至25年。

●3月21日

发出《关于加强国有土地上住宅平房测绘、交易及不动产登记管理的通知》，明确平房中具有院落居民通行、应急救援功能的部位应标注为“通道”并写入不动产登记。

●3月22日

发布《关于进一步严格购房资格审核中个人所得税政策执行标准的公告》，将购房资格从满五年提升为连续满60个月，且每月纳税额不得为零。

●3月23日

要求具备居住条件的过道、车库、廊道等“异形房”，执行“三不政策”：在不动产登记中一律不能单独办理过户等转移登记；在公安机关户口登记环节一律不能办理落户；在子女就学环节一律不能作为入学资格条件。

●3月24日

发出《关于加强北京地区住房信贷业务风险管理的通知》，提出离婚一年内买房算二套，已成年无固定收入者申请房贷可算二套。

●3月25日

北京市教委表态，除了京津冀协同发展项目外，本市所有中小学校未经北京市教委同意不得到外地办学，各中小学不得与房地产商合作办学。

●3月26日

发布《关于进一步加强商业、办公类项目管理的公告》，商办房实行限购。(赵莹莹)