

# 限购两年来 北京商住房成交量暴跌94%

据《北京青年报》报道,2017年3月26日,北京出台新政,规定“商业、办公类项目限购,新建、在售项目禁止向个人出售”。随后,“商住房”成交量大幅下降。对此,中原地产首席分析师张大伟在接受记者采访时指出,2017年的新政出台了最为严格的商办限购政策,对北京楼市之前过热的商办市场打击非常明显。两年过去,北京的商住市场成交冷清,价格下跌也超过40%。

## 买房人发现: 有人亏130万元卖房

2019年农历新年后,王阳就开始了漫长的看房之旅。他手里的钱有限,又不甘心买个小户型,有朋友建议,可以看看商住房,“单价低、总价低”。

简单地说,商住房就是本应用于开发写字楼或者商铺的地块,但开发商却做成了住宅。如今北京市场上大部分商住房不通燃气,还是商业水电,但也有少数商住房是民水民电。曾经因为不限购、价格又相对偏低,商住房一度在北京住房市场上相当活跃。

“550万元买的房子,420万元卖?”王阳有些不敢相信,得到中介肯定的答复后,王阳有些动心了。按照王阳的介绍,这是一套位于北京亦庄比较有名的商住房,120平方米,均价仅3.5万元。

王阳是个行动派,看房之后,他意识到,商住房较两年前的价格已经低了不少,确实可以作为购物的考虑了,“亏着卖的还不少”。

实际上,不仅是商住房交易市场出现了明显的降温,土地市场商办类也出现了明显的退烧:商办限购后出让的数宗商办地块,溢价率明显下调,特别是最近,多年未出现的流标现象再次出现。张大伟说,限购前商办土地平均溢价率115%,而最近一年溢价率只有57%，“多宗流标”。

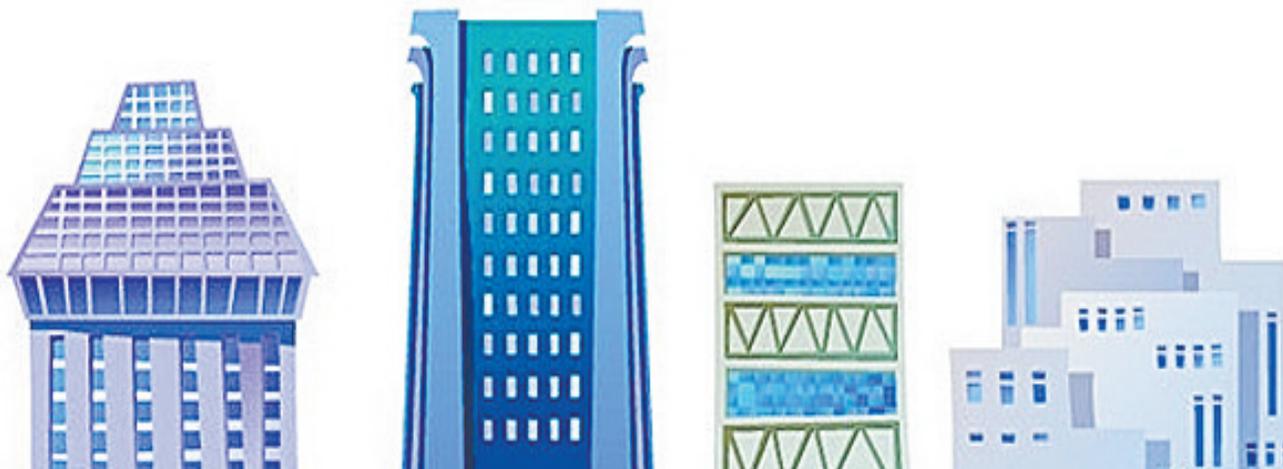
## 商住房房主: 曾拒绝卖房 如今后悔不已

与王阳不同的是,2016年初,马东毫不犹豫地买了一套类似的LOFT小户型商住房,但现在却“卖不掉了”。“我买的时候每平方米54万元,首付了100万元,贷款差不多150万元。”

“我当时就想只要房价过7万元每平方米,我就把这房子卖了。”但很快限购令来了,马东一下子蒙了,他不停打电话咨询中介以及对房地产市场有研究的朋友。

几十个电话之后,马东都要后悔死了,“每平方米6.5万元的时候,有朋友建议我出手,但我觉得房价还会涨,就拒绝了他的提议”。之后的两个月,马东依旧每天关注商住房的价格以及成交量,但看完心里就很堵,“几乎没有成交,房价也开始下跌”。

他也曾试着把房子挂到网上,房价从每平方米6万元一路降到52万元的成本价,但几乎无人问津。



## 北京开全国对商住房限购先河

2017年3月26日,北京市住房和城乡建设委员会发布了《关于进一步加强商业、办公类项目管理的公告》,对北京的商业、办公类项目进行监管,其中对个人购买商住房类项目的限制措施,更是在全国范围内开启了对商住房限购的先河。

## 两年成交量暴跌94%

在严格的限购政策下,中原地产的统计数据显示,新政后的第二个月——2017年4月,北京商住房的成交数量仅为194套,这较之前每个月数千套的成交量,跌幅超过95%,而成交均价从2017年3月的每平方米51036元,下落到每平方米40898元,下跌幅度接近20%。

对于两年之前的那次限购,北京某中介公司的小王至今还

记忆犹新。小王所在的门店就在某商住楼盘,当天下午自己还在协调几名客户和房东之间的首付以及贷款等相关事宜,晚上新政就出台了。这让小王特别郁闷,几名客户他跟了不少时间,已经到了最后的阶段,但随着限购政策的出台,客户全都放弃购买了。

现在,马东已经不再考虑卖房了,他不想再降价,“实在不行,

只能先出租了,等合适的机会再说”。

公告明确,商业、办公类项目(以下简称商办类项目)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。公告还要求开发企业在建(含在售)商住房类项目,销售对象应当是合法登记的企事业单位、社会组织。购买商住房类项目的企事业单位、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。公告还强调,在政策执行之前,已销售的商住房类项目再次上市出售时,可出售给企事业单位、社会组织,也可出售给个人。

但个人购买同时限制了诸多的条件,比如“在京名下无住房和商住房记录”,“在申请购买之日起,在京已连续缴纳五年社保或个人所得税”等。与此同时,北京各商业银行也暂停了对个人购买商住房的购房贷款。

经济学家宋清辉指出,对于北京商住房这个市场来说,房价如此下降,让很多人始料未及。“有的投资者想按原购房价出售房产,基本就是有价无市。”

中原地产研究中心统计数据显示:从2017年3月26日开始,北京针对商住房公寓类房源限购执行24个月,截至今年3月25日,网签只有6550套,成交量暴跌94%。

## 房主选择低价出售或继续出租

对于没能在调控政策出台之前脱手出售的投资客来说,低价出售或是继续出租是他们必须面对的一个选择。

张雪就选择了继续出租。她的商住房在通州临河里,60平方米的房子一个月的租金是5500元,这比去年高了一点,“如果要带注册地址,还要再贵一些”。

尽管商住房出租的价格并不低,但李芳算了一笔账后,还是放弃了。李芳看的房子是不到50平方米的平层,差不多每平方米35000元,连税费算下来要支付差不多180万元,每个月租金6500元,一年78000元,除去物业、取暖等各类费用,一年的收益差不多是68000元,“27年才能回本,确实不合算”。

## 专家解析:整体市场全面萎缩

数据显示,在过去两年,北京商住房合计网签只有167.89亿,而在调控前两年,这一数字高达1943.99亿。与调控前相比,整体市场成交量全面萎缩,“从平均价格看,商办市场二手房价格已经平均下调超过35%。”张大伟说。

而在易居研究院智库中心研究总监严跃进看来,新的交易风险又会放大,因为开发商自己都在担心是否可以抛售,这实际上是把交易风险转嫁到个人购房者身上。“对于购房者来说,有时候宁可不买或者宁可让房价涨,也不随便去接受一个未来转

让有困难的房产。”

合硕机构首席分析师郭毅则认为,随着未来小户型商住房产品库存的逐渐减少,此类产品的稀缺性会逐渐体现。郭毅说,未来的商办类产品基本上都以大户型为主,注定了小户型的商办类产品会越来越少,现在小户

住房的总价为200万元,那么一年的房产税为16800元,土地使用税最高为3000元。

不过也有中介提醒,按照目前的政策来说,2017年6月之前的商住房,可以卖给公司,也可以卖给个人。但2017年6月之后的商住房,就只能卖给公司,不能卖给个人了,“这样的话,交易的时候会比较麻烦,想买商住房还是二手房比较合适”。

型商办类产品的价格并不高,所以还是具有很好的投资价值。

而宋清辉则认为,在“房住不炒”背景下,商住房成交量下跌、成交价持续下跌的情况属于正常现象。

(文中购房者为化名)  
(张蕊)