

各地加码限购,“商住房”或将成历史

# 商住房,你还敢买吗?

一直以来,商改住项目就是市场发展的畸形产品,不过时至今日,伴随着本轮调控政策的升级,这一产品或将成为历史。

继北京全面叫停商住产品后,上周五,上海和成都进一步出台政策,明确要求严禁把办公用地更改为居住用途,并对项目产品的开发、销售等方面进行了严格的限定。如此严格的限购政策,将给市场带来怎样的影响,“商住房”还会有人买吗?



## “商住房”长期处于“灰色地带”

按照1990年颁布的《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》,我国城镇土地使用权出让最高年限按用途确定:居住用地七十年;工业用地五十年;教育、科技、文化、卫生、体育用地五十年;商业、旅游、娱乐用地四十年;综合或者其他用地五十年。由此可以看出,法律界定十分清晰,法律意义上的“商住房”的土地使用性质并不存在。

然而,在北京、上海等一线城市,由于常住人口居住需求巨大,2000年以来,一些以商业、酒店、办公为名立项的项目,通过分割产权,以“酒店式公寓”或者“公寓式酒店”为名,改变商业立项的使用属性,将“类住宅”作为卖点。

从需求层面来看,2010年以来,北京、上海等一线城市出台严格的住宅限购政策,“商住房”由于不限购而变得更加抢手。特别是在房价一路上涨的大环境下,“商住房”也成为无购房资格家庭的过渡之选,同时也不可避免地成为炒房者的“天堂”。

对于“商住房”的风险,决策部门早有提示。2007年,北京市住建委就曾针对“商住房”项目发出风险提示,强调这种销售方式不符合《商品房销售管理办法》中的相关规定,应谨慎投资。然而,出于利益驱动和迅速回款的需求,再加上有关部门审批和后续验收环节把关不严,大量开发商将商业、办公项目改为类住宅产品销售,相关风险被各方选择性忽视了。

买房前一定要弄清:

## 商住房和住宅房有区别

专家提醒,市民买房之前一定看清《商品房预售许可证》里所批的房屋性质是住宅还是商业,因为商业性质的楼盘项目的土地使用年限、水电收费标准等都不同于住宅项目,具体包括:

1.商业房和住宅建设规划的目的和

使用性质不同,二者的公共配套设施指标不同,产权证标的内容也不同;

2.土地出让年限有区别,商业综合楼和公寓式酒店只有40年,住宅类土地出让年限是70年,商业用房后期要面临土地使用权需要续期的问题;

3.贷款期限不同,商业贷款一般不能超过10年,且不能申请住房公积金贷款;

4.税费不同,商业类不能享受住宅类的税费优惠,维修资金是按成交价的2%收取,而住宅类是按照成本价的6%至8%收取;

5.商业类项目的使用成本比住宅类高,商业类的水、电、气是按商业标准收费,物业费也高于住宅类物业的收费标准,且商业综合楼用于居住时不能办理落户手续。

## 北京为何对“商住房”痛下杀手

那么,北京为何会对“商住房”痛下杀手?

首先,“商住房”已占据北京新房市场的半壁江山。根据亚豪机构统计,北京“商住房”成交套数从2010年的19077套,上涨到2016年的67609套,涨幅为254%,成交均价从22959元/平方米,上涨到30069元/平方米。2016年,“商住房”成交量占北京新房总成交量的比重为58.7%。“商住房”市场规模和价格一路狂飙,已严重影响北京房地产市场的长期健康发展。

其次,“商住房”已成为炒房者和投机客的天堂。在海量交易规模下,由于不受限购政策影响,“商住房”市场中的投资需求和炒房者比重大幅高于住宅市场。因

此,过去近十年针对住宅市场的调控效果,都被庞大的“商住房”市场所冲抵或削弱了,也成为房地产调控被戏称为“空调”的原因之一。

最后,“商住房”大发展与北京疏解低端产业的方向不符。按照最新发布的《北京城市总体规划(2016年-2030年)》(草案),至2030年北京市人口将控制在2300万以内。因此,疏解非首都功能和低端产业,将成为未来北京市城市发展的既定方向。“商住房”土地作为商业用地,本来是用于建设高端写字楼、商业中心来吸引高端产业,却被改造成为低端产业和外来群体相对集中的区域,这显然与北京产业转型升级的要求不符。

## “商改住”项目将陆续退出市场

这一列政策将给北京“商改住”市场带来怎样的影响呢?还会有人买商住房么?中原地产首席分析师张大伟介绍,自3月26日,北京“商改住”限购令出台后,北京商办类项目市场迅速“冻结”,实际市场成交跌幅99.9%,市场接近零成交。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,按照目前的政策力度,北京“商改

住”项目将陆续退出市场。

此外,严跃进说,对于全国其他城市来说,即便地方不会收紧政策,近期“商改住”市场交易也不会太好,究其原因“商改住”项目已经没有认购或投资的价值了。“商办类物业的二手流动性减弱,购房者在认购时将格外谨慎。”

(据中新网)

凌志装饰集团

私享家环保整装商城上市  
从此家装就像买车一样简单

TEL:400-0220-153 ADD:邵阳市双拥路15号  
网址: http://www.lzsjt.com



装修首选  
随寓居装饰

中国装饰品牌二十强

电话: 5158787 地址: 邵阳市火车站锦绣天源大酒店旁

## 市物业管理行业协会成立

## 物业服务企业有了“娘家”

本报讯 近日,邵阳市物业管理行业协会正式挂牌成立,这标志着全市物业服务企业有了自己的娘家。

会议通过了市物业管理行业协会章程和各项制度,选举产生了第一届理事会、常务理事、副理事长、常务副理事长、理事长。

据初步统计,目前全市物业服务企业共238家,从业人员约17830人,在管物业总建筑面积达

1700余万平方米,物业管理服务的范围涵盖住宅小区、高档公寓、别墅、办公楼、商业综合体等各类建筑。

市物业管理行业协会的成立旨在引导和培育我市物业管理市场,为会员提供互动平台服务,维护会员合法权益,倡导行业自律和公平竞争,发挥联系政府和企业的桥梁纽带作用,促进我市物业管理行业繁荣、健康发展。

(伍洁)

## 长沙拟三年内完成“屋顶绿色革命”

4月24日,长沙市造绿复绿工作领导小组办公室透露:2017年至2019年,全市将通过垂直挂绿、屋顶载绿、桥体披绿等方式,大力推动“屋顶绿色革命”,完成空间绿化建设50.285万平方米(含屋顶绿化),要求城区所有的立交桥、人行天桥、高架桥桥体实现绿化全覆盖,城市主次干道、出入城口等城市的重要界面的挡土墙、护坡及大面积墙体基本实现绿化全覆盖。

造绿复绿办相关负责人介绍,立体绿化的植物品种以本土植物为主,采用抗逆性、抗污性和吸污

性强,易栽易活易管护的植物。

如何绿化,选择什么植物,有什么讲究?长沙市造绿复绿办相关负责人介绍,立交桥、人行天桥、高架桥立体绿化应根据不同桥体结构特点,选用适宜的技术体系,要考虑桥体的结构承重、防水构造、人员安全等等。绿化形式方面,利用植物沿构筑物立面攀附、固定、贴植、垂吊的绿化形式,优先对临城市的主次干道、出入城

口等城市重要界面的挡土墙、护坡及大面积墙体进行垂直绿化。

(据红网)

## 50城“卖地”收入逾7600亿元

在部分热点城市加速推地等因素影响下,今年以来,中国50个重点城市“卖地”收入大涨。

中原地产研究中心4月24日发布的数据显示,截至目前,今年中国50个重点城市“卖地”收入合计为7645.3亿元(人民币,下同),与2016年同期不到5000亿元的水平相比,上涨53.3%。

与房市类似,不同区域的土地市场也存在明显分化。50个城市中,武汉、郑州、杭州、苏州、天津、成都等12个城市今年以来的卖地收入超过200亿元。其中,武汉土地出让收入居首,超过700亿元,北京、南京、合肥其次,三个城市均超过400亿元。青岛、南通、沈阳等城市则土地出让金额相对较少,近4个月的时间里,上

述三城土地出让收入都不到50亿元。

从溢价率看,数据显示,大部分城市平均溢价率相比去年有所下调。在一系列约束性政策下,高溢价、高单价地块出现数量有所减少。

克而瑞研究中心发布的数据也印证同样趋势。该机构发布的一份报告称,上周,土地市场受到中央两部要求适当增加土地供应的影响,作为供地主要力量的二线城市土地成交建筑面积环比增加478%,也直接拉低了一些热点城市的土地溢价水平,如武汉多宗地块底价成交。报告指出,以此来看,增加土地供应对抑制地价,进而影响房价预期有立竿见影之效。

(据中新网)

## 电商直供家装“安乐窝”进驻邵阳

5月1日试营业,为您带来“省时、省心、省钱、省力”的家装模式

本报讯 建立在“互联网+”基础上的电商直供家装——安乐窝,在全国布局加盟签约100多个城市以后,于今年正式进驻邵阳。位于湘桂黔建材城二期的安乐窝邵阳店,5月1日将以带给市民全新感受的家装模式进行试营业。

广东安乐窝网络科技有限公司是一家互联网家装企业。顺应共享经济的大势所趋,其开启的“互联网+泛装饰+金融”的经营模式,对装修行业的痛点逐一破解,实现了装修主材从工厂直接到装修工地的O2O解决方案。作为目前国内第一家装电商直供平台,安乐窝与生产厂商、装饰公司、地产开发商及消费者实现多方面共享,既满足了业主线上众多产品展示的需求,又满足了线下真实体验的需要。

安乐窝开创性推出的“O2O+F2C”模式相结合的398元/平方米主材包,汇集数十个国内外一线品牌,包含地砖、木地板、

橱柜、洁具卫浴、门、五金、集成吊顶等38项家庭必备主材,一站式购齐。产品免去区域代理、建材市场、专卖店等中间环节,由厂家直供,价格优惠,不仅绿色环保、质量保证、种类丰富,线上线下均可下单,还有人员直接送货上门、除瓷砖在外包安装的“服务包”。“免除业主东奔西跑建材市场之苦,让消费者省时、省心、省钱、省力。”该店相关负责人表示。

安乐窝邵阳店总投资380万元,占地700多平方米,现已招聘跟单、调度、安装、设计等工作人员21名。该店尚在筹建阶段,就有多家装饰公司寻求合作,并有70多位业主中签。对于5月1日的试营业,他们推出了“5·1峰惠,5重豪礼”的促销活动,包括进店扫安乐窝邵阳店微信公众号可领取精美礼品一份,凭邀请函所有进店客户可在红包墙上随机抽取红包一个等。活动期间预交定金,赠送品牌防水材料、抽油烟

机、烟灶组合套;成交客户可享受建行提供的5至30万元装修贷,信用卡装修分期零利率,手续费优惠大派送。试营业期间,凡选择安乐窝合作企业装修的成交客户,即享装修企业提供的价值5000元设计费及工程管理费免单优惠。

据安乐窝邵阳店的相关负责人介绍,安乐窝运用“互联网+”手段,消费者线上可以体验到丰富的展示效果,线下可以看到上百家工厂直供的建材产品实物,一站式选购,398元/平方米一包搞定,还可在此基础上,根据需要点取豪华套餐或经济套餐。完善的全国物流配送系统和送货上门无忧安装的细致服务,大大节约了物流成本,让业主无后顾之忧。这一新型的电商模式得到了各级政府的重视,目前,安乐窝在长沙、怀化、衡阳等地深受欢迎。

(贺旭艳 唐明业)