

价格腰斩仍无人问津,商住房出路在哪

■中国城市报记者 宋浩

“孩子快到上学的年龄,准备将手里这套房子卖掉为孩子买个学区房。但谁能想到房子的出售价格比买入价降了3000元每平方米,依然无人问津。”近日在北京市怀柔区东亚华欣湾小区里,想卖掉手中商住房的业主张华不停叹息。

时光回溯到2016年,“总价低、不限购、能贷款”的标签让价格比同地段住宅低不少,但租金比较高的东亚华欣湾商住房吸引了张华的眼球,在一片看涨声中该楼盘很快销售一空,张华曾暗自庆幸自己下手快。

转折点来得异常突然。2017年3月26日,北京市发布了《关于进一步加强商业、办公类项目管理的公告》,与此同时,商业银行暂停了个人购买商办项目的贷款。

新政之下,商住房市场迅速跌入冰点。中原地产研究中心的一份统计结果显示,在新政实施的24个月内,商住房成交量下降93.1%。

如今四年过去了,北京市商住房市场现状如何?中国城市报记者进行了实地采访。

购房门槛低 商住房曾野蛮增长

“先别说高昂的房价,单是连续5年的社保或缴税记录(中

间不能有任何中断、补缴不算)这一条,就断了许多人在北京安家的想法。”21世纪地产清景园店店长高强在接受中国城市报记者采访时表示,现在人们工作流动性普遍比较高,有不少想购房的客户出现过社保中断记录,建委资格审核过不去。

“在北京,商住房真正火起来是从2010年开始。”有着十多年商住房销售经验的某中介公司负责人李锋在接受记者采访时表示,2010年北京出台购房限制政策后,不限购的商住房开始逐渐被人们所关注,“住宅的限购条件越严,商住房的销售情况就越好。”李锋说。

记者在东亚华欣湾采访期间了解到,这里的购房者多为在京工作的非京籍人员,还有一部分是子女给父母买的养老房。

统计数据显示,2016年北京市普通住宅销售套数为50462套,而商住类公寓销售套数则为63703套,成交套数首次反超住宅。2017年2月,据亚豪地产的数据统计显示,当月北京市商品房成交量的近六成成为商办类楼盘,均价从2015年的2.64万元/平方米上升到了4.54万元/平方米。

狂热的市场吸引了更多资本涌入。李锋告诉记者,参与这种除了东亚新华投资公司这样的专业商住房开发企业外,更有大量的公司将原有的写字楼和酒店改造成商住公寓出

售,数量相当惊人。“在商住房不限购的条件下,北京市场的消费能力是相当惊人的。”李锋坦言,在2017年新政出台前,只要市面上有房就会有人买。

限购导致价格腰斩 市场持续低迷

位于北京市朝阳区的北京中弘像素作为商住房的代表,曾风光无比。这个以文化创意产业园定位、建筑面积近70万平方米的商办项目,自2010年后价格一路水涨船高,售价从最初的不到2万元/平方米涨到了将近7万元/平方米。

近日,记者以购房者身份来到该项目进行走访,附近一中介门店工作人员小刘先问记者有没有北京市购房资格。在获得肯定的答案后,小刘告诉记者,目前该项目均价在4万元/平方米左右,有些业主急于出手,价格还可以谈。“价格目前已到最低点了,也不占用家庭购买住房的指标,就是不能贷款和落户,不过你可以办完过户手续后再去贷款。”小刘说。

记者在多个二手房网站寻找该房源的二手房销售情况,却发现各网站上只有该房源的租赁信息,出售信息全部为空。小刘告诉记者,相关部门早就规定了不许平台登录此类房产信息,如有发现就会重罚,所以现在他们的交易只能在线

下进行。“如今客户都是网上选好房源后才来店实地看房,网上登不上信息,就等于断了客源,销售非常困难。”

“购房资格卡掉一半客户,银行停贷又卡掉了另一半客户。”谈起如今的市场,小刘倍感无奈,“很多业主觉得自己出的价格都突破自己的心里底线了,但依然很少有具备实际购买意向的客户,如果政策不变,商住房未来只能走出租这条路。”

“按照新的规定,商办房最小分割在500平方米以上,意味着主打小分隔的商住房就不可能再出现了,商办项目将回归本来用途。”李锋告诉记者,商住房限购新政出台后,一些准备拿地的开发商纷纷选择了放弃,已经拿了地的企业也在观望中。

商办改租赁住房 深圳模式或可借鉴

“商办类房产的调控政策不仅是针对当地的房地产市场,也是基于北京人口战略和城市规划,着眼于重大经济调整的政策,未来管理肯定会越来越严格。”东中西部区域发展和改革研究院院长、《国家智库》总编辑于在接受记者采访时表示,随着互联网经济的不断崛起和北京市疏解非首都功能产业引出政策影响,写字楼需求大幅下降,住宅的刚性

需求却在不断攀升。

贝壳研究院研究数据显示,销售类商办房产的去化周期自2017年起大幅增长,2020年的去化周期录得56.8个月,为近十年来最高点。受此影响,北京写字楼散售可售存量从2018年起不断累积上升,到目前可售库存面积达到430万平方米左右,比去年增长13.7%。而另一方面,随着疫情好转,2021年第一季度全国重点18城住宅租赁成交量环比去年第四季度上涨14.7%。

在此背景之下,允许将商办销售改成租赁住房的呼声开始升高。2020年,深圳市、济南市等多地政府相继发文,允许在一定条件下将既有的闲置商业办公用房可改建租赁住房。

对于商办房产的改建条件,深圳市提出了明确要求,同时,对于符合规定的改建项目可申请中央奖补资金、实行民用水电费价格等鼓励政策,并由市住房城乡建设部门纳入市住房租赁交易服务平台,对改建项目的申请、改建、验收、租赁、运营管理等环节实行全流程动态监管。

于今认为,深圳此举可以有效盘活存量空置商业办公用房,培育住房租赁市场,住宅租赁市场需求旺盛的北京也应该借鉴,但政府在实行过程中应加强监管,避免部分商住房重新披上“以租代售”的外衣重新进入销售市场。

新闻追踪

蛋壳公寓上市不满18个月被纽交所摘牌



2020年11月26日,在北京朝阳区蛋壳公寓纠纷调解接待点现场,由街道社区、业主、租户、企业四方组成的工作组进行纠纷调解。

■中国城市报记者 张阿婧文图

在经历维权潮、高管离职等一系列风波后,曾经风光无限的蛋壳公寓如今面临退市的命运。

4月6日晚,来自纽交所的消息显示,已决定启动程序将蛋壳公寓从纽交所摘牌。早在3月15日,纽交所监管局已暂停蛋壳公寓ADS的交易。

此时距离蛋壳公寓上市仅不到一年半的时间。蛋壳公寓是继青客公寓后,国内第二家

赴美上市的长租公寓品牌。2020年1月17日,蛋壳公寓登陆美国纽交所,成为2020年登陆纽交所的第一支中概股。

好景不长,上市仅半个月,蛋壳公寓便遭遇了维权潮。中国城市报记者曾在2020年2月起对此事件进行一系列追踪报道。

2020年11月,记者在实地走访中了解到,全国多个城市已设立相关租赁纠纷调解接待点,由社区、业主、租户、企业共同协商解决。目前,记者

从多位业主、租客获悉,涉及蛋壳公寓的房源基本处于已解约或正在解约的过程中。

截至4月6日,蛋壳公寓股价为2.37美元,市值4.33亿美元;而上市之初蛋壳公寓发行价为13.5美元,市值约27亿美元。这意味着其市值已蒸发82.4%。

本次摘牌原因或与蛋壳公寓未能及时披露财报有关。今年2月和3月,蛋壳公寓并未按照纽交所监管局的要求提供一些信息。此外,纽交所监管局也注意到,蛋壳公寓未能及时、充分和准确地向其股东和投资公众披露信息。

目前为止,蛋壳公寓并未公布2020年第二、第三、第四季度财报及2020年全年的报告,而这已经超过了规定期限。与此同时,该公司也没有就此次申报拖欠情况进行必要的情况说明。

记者注意到,蛋壳公寓最后一次发布财报的日期是2020年6月,即2020年第一季度财报。根据财报,截至2020年3月31日,蛋壳公寓进入全国13个城市,运营公寓数量达到41.9

万间,同比增长46.8%。其中,北京、上海、深圳三个城市运营的公寓数量为20.7万间,其它城市为21.2万间。

针对蛋壳公寓面临退市的原因,诸葛找房数据研究中心分析师陈霄对中国城市报记者分析称,蛋壳公寓一直以来采用“高进低出”“长收短付”的运营模式,高租金从房东手里承租房屋,又采用低租金模式出租给租户,同时利用“租金贷”的形式,将房子租给租客,利用租客名义向第三方金融机构申请租金贷款提前缴纳一年房租,运营机构利用提前收回的租金扩大规模或者运营,并形成租金池。

“通过这种收付与款之间的时间差来达到疯狂扩张的目的,而这种模式长期难以为继,一旦遇到突发事件或者运营不良,企业就会陷入资金链断裂的困境,企业爆雷的隐患早已埋下。”陈霄说。

此外,2020年在疫情的催化下,租赁市场整体下行压力加大,疫情后就业市场严峻,公寓出租率明显下降,空置率提

升,使得长租公寓运营模式的脆弱性加速暴露;在蛋壳公寓“跑路”“破产”“维权”等传闻不断的同时,高管被调查、全部房源下架以及关联公司被列入经营异常名录等更是让蛋壳公寓难以复原。

从长租公寓野蛮生长到蛋壳公寓退市,长租公寓行业前景究竟如何?陈霄认为,在中央多次强调发展租赁住房的政策红利下,行业未来发展仍有空间。但依靠野蛮扩张的模式已经不适应当前市场环境,未来长租公寓机构必将走向精细化运营道路。

对此,陈霄提出三方面建议:第一,机构需要不断提升运营能力,在服务水平和产品设计等方面都面临着创新和提高,从而提高获客能力,提高出租率;第二,企业要做好成本管控,平衡收支水平,保证现金流安全;第三,加强对长租公寓的监管,将租金及租金贷纳入监管账户。事实上,深圳、杭州、重庆等城市已提出了相关规定,要求设置专项监管账户,规范住房租赁企业经营行为,遏制企业“跑路”等行为。