

商改住 能否拯救商业地产？

“这个政策的推出，给了我们一定的信心，直白地说更有余地了，对于商业地产的库存去化有推动作用。”从事商业地产开发的张力说道。

张力所说的“政策”，指的是6月3日国务院办公厅印发的《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》。《意见》指出，允许改建房屋用于租赁，允许将商业用房按规定改建为租赁住房，土地使用年限和容积率不变，用途调整为居住用地，调整后用水、用电、用气价格按照居民标准执行。

如今距离“新政”出台已半月有余，市场做出了如何反应？到底能拯救多少商业地产？

东风频吹 为去库存干实事

“新增不动产所含增值税纳税人抵扣的‘营改增’政策，让一些企业直接入手写字楼，对于商业去库存有了提振作用。如今在营改增基础上再次出台的新政，力度更大，相当于变相证明其投资价值更为稳定，投资需求得到鼓励。”张力说道。

“之前国家抑制投资，现在鼓励买房当房东，可见未来投资更有保障。”在万虹广场，记者见到了前来看房的刘华。“虽然具体实施细则还没有出来，但是来访客户中，有部分确因‘新政’而来，投资意图明显。”万虹广场一置业顾问告诉记者。她表示，项目的一栋公寓已经销售完毕，另外一栋还未确定入市时间。

2016年以来，在住宅成交带动下，商业地产也表现出成交小高峰，但整个市场的存量依然庞大。据山东财经大学房地产产业发展研究中心提供数据显示，目前济南写字楼和公寓的可售库存量有115万平米，众多房企正面临空前的商用物业去库存压力。

“商业用房可改为租赁住房”被业内人士认为将成为推动商业地产“去库存”的重要武器。从事商业地产策划的许萍表示，由于水电、税费的减免，商办物业经改造后可以进入租赁市场，有助于盘活存量物业，解决库存问题。她还指出，目前年轻一族对于公寓有着巨大的需求，而且济南市场也已经出现了房企开发公寓与品牌酒店合作，打造酒店式公寓的案例，“租赁新政”对于商业地产的去库存有重大利好。



无细则，有难度 怕是“看起来很美”

“好政策出台，就怕没有落地实施细则，就算有了细则，对于我们来说操作性也不大。”某世界500强品牌房企策划主管告诉记者。他表示，尽管商业项目有一定的库存压力，去化速度慢，但是公司要求资金回笼速度，如果商用房转成租赁住房，周转性上难以保证。在他看来，商用房和住宅的差别很大，“商改住”对开发商来说成本也不是很低，甚至更高。

“现在我们在等细则出台，然后才考虑是否会根据政策进行项目调整。”位于奥体附近一楼盘营销负责人于伟表示。据悉，此项目为商住两用型，可办公可自住，虽做了大量营销工作，但销售一直不佳。“目前公寓本身水电费用为普通住宅的2-3倍，不能落户，更不能解决业主子女教育问题，使得购房者对其有一定的排斥感。”于伟看来，现在虽然政策中指出商业用房用途可调整为居住用地，可通过“申领居住证，享受义务教育”，但现在不知道政策由哪个部门主导，“所有业务的办理都需要一个部门主导，以及几个部门联合操作，不排除会出现扯皮现象。”

于伟告诉记者，商业项目包括商场和写字楼，如果将一些烂尾的商场改造成住宅会比较难，因为商场的上下水等与住宅完全不一样。如果将商务公寓、写字楼改成住宅，相对比较容易操作。

(楼市记者 陈晓翠)

鑫苑世家公馆

双校科技房 标杆立泉城

91-109m²健康智能三居 19#楼火爆加推

双校住区，15年一站式教育，护航孩子未来
新风系统，有效过滤PM2.5，给家人新鲜空气
智能家居系统，一键掌控家中生活，让未来提前来



- 智能门锁
- 软化纯净水
- 无线监控
- 智能开关
- 智能门铃
- 一键呼叫

VIP LINE 8831 7777

营销中心：北园高架西下桥口至淄博路北行600米

