

库存高企 连续几年销量下滑 供过于求

商改租遇冷 商业地产困境凸显

商改租遇冷
三大难题待解

距离2016年6月国务院下发《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》鼓励“将商业用房等按规定改建为租赁住房”已满3年,商业地产等非住宅去库存形势比住宅却更为严峻。关于商改租,市场虽然普遍认为潜力巨大,但是实施起来却很艰难:在政策鼓励商改租之后,执行层面缺乏配套政策,有的亏本运营难以为继,多数项目仍无人接手,造成巨大浪费。

二线城市商业地产库存高企

根据国家统计局和地方统计部门数据,近三年我国商业地产库存整体居高不下,去化缓慢,供过于求的矛盾不断加剧。

国家统计局发布的数据显示,2019年1~4月份,全国商品房销售面积42085万平方米,同比下降0.3%。其中,办公楼销售面积下降12.4%,商业营业用房销售面积下降8.8%。4月末,商品房待售面积5.1亿平方米,比3月末减少266万平方米,其中商业营业用房待售面积反而增加30万平方米。

统计机构的数据还显示,商业地产已经连续几年销售下滑,导致投资和开工面积也在连续下滑。据国家统计局数据,2018年,全国办公楼销售面积下降8.3%,商业营业用房销售面积下降6.8%。

根据中指院发布的数据,2018年1~11月,商业地产开发投资额18489亿元,同比下降10.2%,商业地产的开发投资额占整体房地产的比重继续下

降,由2017年1~11月的20.5%下降3.7个百分点至16.8%。从需求端来看,商业地产销售规模同比下降明显。2018年1~11月,全国商业地产销售面积为13724万平方米,同比下降6.8%。中指院的报告还显示,自从2016年以来,在新开工逐步放缓、销售减少的情况下,全国新增商业营业用房市场表现供应过剩,库存去化速度放缓。

在近年来户口放开力度最大、人才吸引数量最多的二线城市,商业地产的泡沫也并没有被吸收。据戴德梁行发布的数据,2019年第一季度,杭州市甲级写字楼总存量为299.1万平方米,空置率环比上升3.5个百分点,为15.3%,滨江部分区域空置率达到35.3%。一季度,市场对办公空间的需求显示出缓和、租赁需求减弱的迹象,全市净吸纳量下降到-65,177平方米,这是杭州自2016年四季度以来首次降至负值。一季度,杭州甲级写字楼整体租金下跌4个百分点,租金为人

民币142.8元/平方米/月。

根据戴德梁行统计,2018年南京写字楼持续下滑,多数项目去化低迷,月均去化不足2000平方米,并且随着供应量加大,截至去年3季度末,全市写字楼库存量已达130万平方米,库存去化周期或将长达52个月。南京写字楼的成交均价继续下探,三季度全市写字楼成交均价为16198元/平方米,同环比都是在继续下降。

记者采访了解到,不仅强二线城市的商业地产库存高企,中等二线城市的商业地产也同样面临这个问题。昆明是中等二线城市中的典型,当地住宅装修网发布的数据显示,目前商业地产存量连续3年处于500多万平方米的高位,明显过大,按照最近三年的平均去化速度,需超过100个月才能消化掉。记者咨询多个城市业内人士了解到,在南宁、海口、徐州、常州等二三线城市都存在CBD规划过多,商业地产空置严重等现象。

商业地产销售困境逐渐凸显

记者采访获悉,商业地产销售变长、库存高位运行几乎是一个全国性的问题,并且近年来愈演愈烈。

亚东建设集团总裁刘成刚表示,商业地产有四个产品形态,包括写字楼、商铺、公寓以及车位。其中,公寓类住宅是这四类产品中去化周期最短的,可能两三年的时间就能消化。而商铺和写字楼的去化周期很长,这受两个因素影响,一是开发商普遍饱和式供给商铺,几乎每个居民小区周围都要修一圈。其次是受电商的冲击很大,电商以低廉的成本抢夺了传统商业的空间,零售额翻了很多倍。而商铺价格高又缺乏人气,很多地段不

佳的商铺都沦为仓库。

“目前商业地产与住宅的金融政策、税收政策也有很大不同。”北京银行南京分行一名负责人徐经理告诉记者,现在银行的政策是,购买住宅可以正常贷款,购买商住房只能贷款一次,而购买写字楼基本不放贷。缺乏银行信贷支持,导致商业地产去化更难。

此外,商业地产的税收要远高于普通住宅,这也是投资者不太敢尝试的一个因素。一位商铺投资者介绍,购买商铺起初几年获得了较好的现金流,但是时间长了会发现,由于税收高,出手转让的时候,大部分商铺

增值收益都交了税,商铺的价格实际增幅很小,回报率并不理想。现在即便是大城市,二手商铺的交易量都非常小,多数商铺几乎没有人接盘。

40年产权式公寓在红火了几年之后,也遭遇市场波动。公寓“不限购、不限贷、低总价、位置佳”,在住宅严重供不应求的一线城市以及部分二线城市曾经快速增长。链家地产研究人士分析,北京、上海由于严格控制人口规模等原因,先后出台严厉的商住房调控措施,如今这类房产也逐渐降温。而二线城市住宅供应逐年提高,缺乏学区保障的商住房也渐受冷落。

许多业内人士表示,商业地产库存高、去化慢,在政策鼓励商改租之后,缺乏配套政策,有的亏本运营难以为继,多数项目仍然无人接手,造成巨大浪费。

一是法律难题。北京中闻律师事务所张勃、南京佳民律师事务所陈勇等法律人士表示,商改租目前缺乏改造标准。例如如何申请、审批条件、改建验收标准都没有规定,实际操作难度大。其次是我国法律规定租赁期限不得超过20年,而长租公寓要求长期持有才能盈利,法律 and 市场需求有矛盾。第三是商改租土地使用权期满届满后续期问题。物权法149条规定“住宅建设用地使用权期间届满的,自动续期”。但对商改租项目尚无规定。

二是商改租的成本难以化解。365地产家居网首席战略官胡光辉说,365网参与过多个商改租项目,运营大都很困难。商改租目前最大的问题是投资回报期太长,成本过高。他给记者算了一笔账,一个5万平方米的商业体改租房项目,目前的总成本最少也在1万元/平方米以上,整个项目完成商改租需要5亿元。改造成30平方米的房间约1600多间,按照每间2500元/月租金计算,年租金不到5千万元。租赁项目按照商业地产交税,房产税和增值税相加为22%,扣除资金成本和人工成本,以及折旧费,净利润1000万元不到,需要50年才能收回投资。“现在除非是一线城市有高房租支撑,二线及以下城市都没有商改租的运作空间。”

三是资产证券化迟迟未能推进。深圳乾运公司董事长张俊英表示,如果把酒店当作高级租赁住房,目前全球市值最大的酒店集团也只有250亿美元,与国内头部开发企业比小很多。而租赁项目主要针对新市民和中低收入者,租房实力弱,企业规模难以做大。

胡光辉表示,发展住宅租赁市场,必须伴以直接融资的条件,推进资产证券化,必须有相应的税收减免,否则对于企业缺乏吸引力。

(据《经济参考报》)