

二三线商业市场过剩成通病，限售政策或引效仿

2014年2月17日

CRIC 研究中心

www.yanjiu.cric.com

研究员/沈晓玲、范宏华

1月底，苏州出台了针对商业地产的调控政策，对分割型的商业地产项目进行限售，规定冻结商业项目30%的体量不得出售、抵押或者转让，被称为苏州史上最严厉的商业地产调控政策。而苏州的商业地产出现过剩，售后包租现象严重等问题也是导致政府下定决心进行调控的主要原因，而全国范围内二三线城市商业地产的问题也较为雷同，未来市场风险依旧存在。

苏州市场供应过剩，促使政府提高监管标准

此次苏州出台针对商业地产的限售令规定，对于可分割出售类的商业房地产项目在预售前划出一部分房产作为风险防范资产予以冻结（建筑面积在10万平方米以下的，不得低于地上总建筑面积的30%；建筑面积在10万平方米以上的，按地上总建筑面积3万平方米划定），冻结时间为三年，并且冻结期内不得销售、抵押和转让。同时，提高新建商业房地产项目货币资本监管标准，全面禁止“售后包租”。

苏州政府针对商业地产采取如此严厉的调控，其主要是因为苏州商业地产市场近年来逐渐出现过剩的状况，市场供应大于求。根据CRIC数据显示，2012、2013年苏州商铺供应量分别为96.4万方和87.3万方，供求比则达到1.84和1.26。

中心城区购物中心经营情况不理想，存在商铺空置的现象，部分项目甚至无法正常开业。另一方面，商业项目“售后包租”过程中经常出现“付不出租金、开发商跑路”的现象，由此引发的一系列纠纷也让地方政府非常头疼，也是让政府下定决心进行调控的重要原因。

调控迫使企业投资趋于谨慎，规范市场环境或促使其他城市效仿

从苏州此次的政策造成的影响来看，只能说利弊参半。调控政策重心在于“30%的限售”和“禁止售后包租”方面，对于市场来说可能会成功戳破当前商业地产市场的泡沫，进一步规范商业市场运营，或成为一大利好。而从企业角度来看，“30%的限售”实则对开发商的影响其实不大，据了解苏州市场分割型商铺中50平方米以下的小面积商铺去化率能达到80%以上，剩下的多为150平方米的大面积商铺。而部分商铺空置现象严重的情况下，30%的限售并不会明显影响项目回报，甚至中小型开发商在运营不善的情况下，能在三年冻结期后可以将资产用来抵押，一定程度上降低开发风险。

而另一方面，政策关闭“售后包租”大门对于中小型企业的影响较大。据了解，尽管近两年地方政府致力于引进万达广场、华润五彩城等大型商业，但苏州这样的二三线城市其商业地产开发依然以本地中小企业为主，其资金实力不强，而售后包租则是很多中小企业资金回笼的主要方式，一旦受限将使得这些企业资金流受阻，增加项目开发和运营难度。此外，政策可能会使中小开发商对进入苏州市场产生抗拒心理，进而造成土地流拍或者贬值等现象，对于城市商业地产发展将带来不小的阻碍。

苏州该政策出台之后，沈阳、成都、杭州等同样存在商业地产过剩的城市是否会跟进效仿成为关注焦点。众所周知，近年来二三线城市中杭州、大连、厦门等城市成为大型开发商进行商业地产投资的热点城市，加上本地开发商的广泛驻扎，商业地产市场竞争愈演愈烈，部分城市商业地产过饱和的状态也逐渐涌现。同时，二三线城市本地消化能力不足，进一步促使企业商业开发和运营的难度急剧增加，为企业未来运营带来较大风险。而苏州此次政策在保护了已进驻企业权益的同时，一定程度上也抑制了中小企业的新增投资，对于控制市场供应水涨船高可以起到一定作用，而类似城市亦能大胆效仿。

免责声明

数据、观点等引用请注明“由 CRIC 研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。

关于克而瑞信息集团（CRIC）

克而瑞信息集团，隶属于易居（中国）控股有限公司。作为中国最大的房地产信息综合服务商，以现代信息技术为依托的房地产信息及咨询服务为主营业务。克而瑞信息集团拥有中国房地产最大的信息数据库，构筑中国房地产上下游企业（包括开发商、供应商、服务商、投资商）和从业者信息的桥梁，形成资金、信息通路、营销、人才等各类资源的整合平台，为企业提供房地产信息系统、信息集成和解决方案的全面信息综合服务。

关于 CRIC 研究中心

CRIC 研究中心是易居旗下克而瑞信息集团的专业研发部门，组建十年以来一直致力于对房地产行业及企业课题的深入探索。迄今为止，已经连续五年发布中国房地产企业销售 TOP50 排行榜，引发业界热烈反响。研究半径不仅涵盖以日、周、月、年时间为线索的四大基础研究领域；还包括宏观、市场、土地、企业战略、企业金融、营销等六大研发方向的深度拓展。每月成果出品超过百份，规模以万字计，为房地产企业、基金、券商、政府相关部门提供专业研究资料。