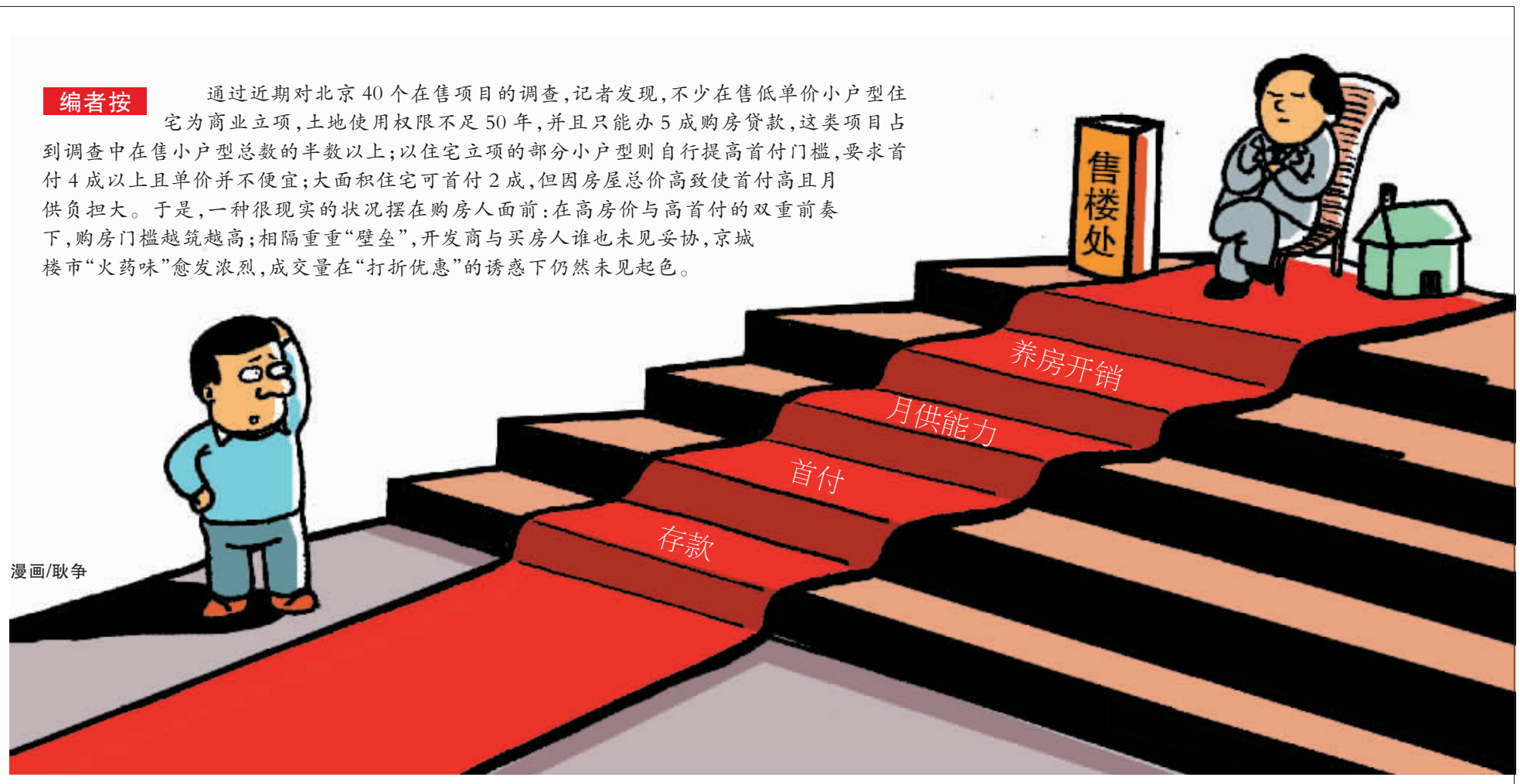
主编/张晓莉
编辑/王丽娅
美编/耿　争
校对/左丹冰

编者按　通过近期对北京40个在售项目的调查，记者发现，不少在售低单价小户型住宅为商业立项，土地使用权限不足50年，并且只能办5成购房贷款，这类项目占到调查中在售小户型总数的半数以上；以住宅立项的部分小户型则自行提高首付门槛，要求首付4成以上且单价并不便宜；大面积住宅可首付2成，但因房屋总价高致使首付高且月供负担大。于是，一种很现实的状况摆在购房人面前：在高房价与高首付的双重前奏下，购房门槛越筑越高；相隔重重"壁垒"，开发商与买房人谁也未见妥协，京城楼市"火药味"愈发浓烈，成交量在"打折优惠"的诱惑下仍然未见起色。



漫画/耿争

京城在售40盘调查　买卖两方博弈未止，购房门槛越筑越高

半数小户型首付需5成

声　音

房地产商不承认自己资金出现问题是掩耳盗铃。

——潘石屹 SOHO中国联席董事长

潘石屹在做客某网站在线聊天节目时如是说。中国房地产市场发展到2008年，最基本的特征是钱少地多。绝大部分房地产公司日子不好过，房地产商肯定会设法通过各种渠道取得资金。如今，为取得这些资金付出的成本和代价要比前两年高得多。但只要房地产公司能够未雨绸缪，早做准备，对克服今年资金的困难就会很有好处。最怕的是开发商不承认自己资金上遇到的问题，掩耳盗铃，讳疾忌医，到头来困难和危险就会更大。

未来国家要增加中低价位中小套型普通房的供应。

——姜伟新 住房和城乡建设部部长

姜伟新近日在中国发展高层论坛上表示，最近几年，在总结改革经验的基础上，借鉴其他国家好的做法，我们对城镇低收入家庭实行了住房保障政策。应当说，经过多年探索，中国已经初步建立了比较适合中国国情的城镇住房政策框架。从中国未来一段时期的实际情况出发，国家应增加中低价位、中小套型普通住房的供应。

银根紧缩让开发商资金链紧张。

——北京某房地产公司老总

该老总日前接受记者采访时无奈地说。"目前，对于房地产公司而言可谓是一个融资'冰冻期'，去年金融调控将开发商的自有资金提高到了35%，并且严格规定项目只有开发到中后期才能贷款。做这行这么久了，头一次感觉到资金这么紧张。"

由于原材料、劳动力、土地等生产要素价格的上涨，房地产企业已经远不可能再获得像过去几年那种高利润了。再加上银根全面紧缩，楼市资金流入主渠道被切断。在"银根紧缩"的背景下，房地产市场面临巨大的考验，很多房地产开发商都面临着巨大资金压力。

2008北京住宅不是供不应求，而是严重供过于求！

——杨少锋 北京联达四方房地产经纪公司总经理

杨少锋日前在博客中写道，受第二套房贷政策和银根紧缩的影响，2008年楼市整体成交会比2007年下跌三成以上，市场对价格的抗性会非常大，年底一旦出现开发商资金链断裂、风险大规模蔓延，届时可能会迎来全国性拐点，且调整幅度非常大。需重视的是，今年北京市场新增22万套住宅，加上截至4月2日23724套的现房，北京今年期房现房总供应量将达到历史高峰，预计超过25万套，对比10万套的预计成交量，北京住宅不是供不应求，而是严重供过于求！　**云波/辑**

独家盘点

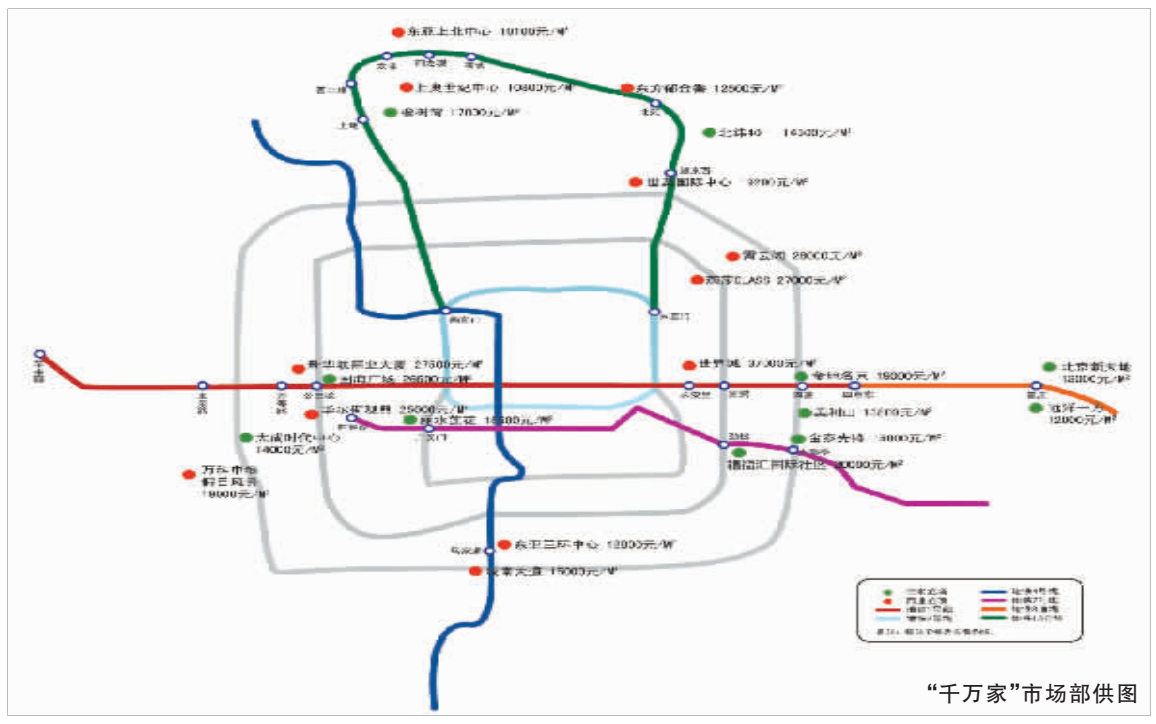
部分商住小户型项目年限不足40年

本报联合中大恒基不动产、"千万家"市场研究部对在售项目进行调查，发现目前在售主打小户型的新盘和老盘大约有40个项目，其中多数小户型靠近新建或是规划中的地铁周边（部分项目详见图），其中以商业立项的住宅项目占在售小户型半数以上。

作为三、四环内的住宅项目，15500元/平方米的精装小户型如今在北京并不算高价房，但地处南城的城南大道去年年底开盘以来，销售业绩却差强人意。作为80后的买房人李女士告诉记者，自己不敢选择类似城南大道这样的商业立项项目，主要原因就是首付50%的压力太大。北京房地产交易管理网数据显示，城南大道发证时间为2007年12月27日，可预销套数为520套，截至今年4月8日18时的已销售房屋记录为143套房。

同样在售商业立项的东亚三环中心项目销售人员也透露："目前我们最大的压力就是要求买房人首付50%的房款。银行严格执行此规定后，致使以商业立项的住宅都面临不小的销售困难。"

据悉，目前以办公和商业立项的住宅土地使用权有的是40年，有的是50年，如果再减去开发商的开发时间，有的项目土地使用年限剩下不到40年。开发商也承认，正是因为土地使用年限不多，出现商业立项住宅价格低卖的现象。眼下银行放贷条件从紧，商业立项的住宅仅能贷50%房款、贷款年限为10年，买房人面对高门槛的同时，开发商也明显感觉到回款压力。



"千万家"市场部供图

后顾之忧

商业立项住宅产权年限潜存忧患

即使上述压力都存在，李女士告诉记者这些都不是她最终担心的。她说："我最担心的是考虑商业立项的住宅年限到期会怎么办？我了解到住宅到期是自动续期，但是这一条并不通用于商业地产。之前，就听说物业税开征有可能从商业地产开始。就怕土地到时间即使没被国家收回，也要缴纳不菲的物业税。"随后，记者采访多位开发商也了解到，目前包括他们也无内部消息，不知道未来商业用地的土地年限到期怎么算。

有开发商表示："其实现在的房子都不到50年就拆了，所以在拆的时候拿了补偿款就不担心土地使用年限的问题。"但细心的李女士发现，有的商业立项的住宅只有40年的产权，加上开发商拿地两年时间，建设两年时间，到了业主的手里至多也就是36年的产权。"如此一来，再次出手这房子也没有太大的升值空间；而按照年限办贷款，这类房子也贷不出多少钱呀。"李女士认为。

专家分析

开发商急于变现　盖住宅不分用地立项

针对目前市场上频频出现的以商业立项的住宅项目，中原地产华北区域董事总经理李文杰在接受记者采访时解释说："商业立项建住宅这种趋势在北京从去年起开始较为普遍，出现这种情况的原因主要是商业地产的投资回报比较慢，且运作难度很大。目前的很多开发商没有操作经验，又希望建设项目后能快速变现，因此将商业拿来做住宅。"他认为，这其实不是在开发商层面能扭转的事情，建议政府在做城市整体规划时转变理念，"最理想的办法是统一规划，分批开发。即同一个大体量的商业用地分给几家开发商共同开发，这样既不压着开发商太多的资金，也不会破坏整体规划。但据我所知，现在还没有这样做的项目。"

业内观点

如今买商业立项小户型，看不到自住优势

购买商业立项的住宅到底值不值？有着多年房地产投资经验的长江实业地产投资有限公司董事郭子威谈了自己的主张："商业立项的住宅优势是可以注册办公，因此在这样的小区中不仅仅是自住业主，有很多办公司的租户也不少，因为有的业主就是为了投资出租给公司一定首选这样的项目。事实上，这样的小区比单纯的住宅小区管理难度要大，因出入人多使得住户的安全性降低。"此外，据他介绍，在香港也有分永久居住权、999年产权和99年产权的房子，确实也是根据产权年限的不同，房屋出售的价格也不相同。"有的人只是想暂时居住，所以少花些钱买产权年限低的方式也是一种置业的手段。但如果是通过贷款购买，按照商业高利息还款，其实也并不便宜。购买这样产权的房子自住，目前看不到什么优势。"

本版撰文　晨报记者　王丽娅

购房故事

手握10万元的买房尴尬

李女士是典型的80后一族，在工作四五年后考虑买套房子让自己安定下来，于是将自己所有的积蓄和买基金获利的10万元全部拿出来计划付首付。她在跑遍目前在售的项目后，体会到自己现有能力与置业理想还相差很远。她回忆说："记得2006年3月份，我同学在北五环买了一套近60平方米的房子，当时首付不到10万元，因为首付二成且当时房子的单价也是不到7000元/平方米；如今，终于凑够10万元钱的我，花同样多的钱只能买到同学家一半面积。两年房价翻了一番。"

更现实的状况是，目前在市区买房子，首付10万元的项目很少。李女士介绍说："我手上的钱可能只够付燕郊房子的首付款，但是作为无车族的我，住在那里太不方便，每天把时间都花费在路上了。而其他可考虑适合买的项目，不是因商业立项要求首付50%，就是因面积太大而付不起首付。"

多方打听后，李女士决定去近日来在京城"因价格低且位置好"而热卖的媒体村项目碰一下运气。根据宣传介绍，目前媒体村的销售均价是12000元/平方米。"我们项目均价是12000元/平方米没错，但那是综合所有户型的价格，40平方米的小户型不便宜，好户型算下来大约要17000元/平方米，不好的朝向最低在14000元/平方米以上。同时，我们项目首付是四成。"媒体村的销售人员这样向李女士介绍。当陪同前往的记者对"首付款要付四成"提出质疑时，该销售人员解释说是因为媒体村卖得太好了，所以首付一刀切，同时说："首付多付些不是利息少吗？也是为购房人着想。"而位于霍营区域新开盘的紫金新干线家园项目，直接对外打出"合适购买人群是资产40万以上的白领"的宣传语。种种尝试之后，同样是手握10万元，但事隔两年后的今天拿这些钱在北京买房显然是件尴尬的事情。

买房算账

"啃老"买房后，生活压力骤增

按照李女士的实际情况，既定条件为单身一族，考虑买一套40平方米左右的一室、月供不超过3000元，房屋单价不宜超过14000元/平方米。李女士表示，了解北京楼市的现状后，与父母商议可以从家里再拿出10万元当首付，首付预备款变为20万元。这样我们帮她选定了一个地处南三、四环之间，靠近地铁边，商业立项售价低于周边楼盘、单价在13000元/平方米的某小户型项目。

然而结果发现，对于参加工作不足5年的李女士而言，买房以及养房后的压力骤增。月薪保持在4000元左右的她，即使是"啃老"买房后，她的养房费用也已经超出她全部收入的7成以上，养30平方米的房子很容易使她进入捉襟见肘的处境。而专家认为置业规划的最佳计算方式是，每月花在住房投入的成本最多不易超过自身收入的40%，才不至于影响到自己的生活品质。按照专家的这一概念，李女士所选定的这间房适合月收入在12000元至16000元的人群购买。而北京权威部门近日最新公布的数据显示，今年应届本科生的月均收入在2500元；同时，上万元的月薪意味着要申报个税。而从上年的个税申报公布数据和现实情况来看，上万元收入、工作不足5年的年轻人在北京并不是很多。因此发现，目前买房一般参加工作不足5年的年轻人很难有独自养房的能力。

1、买房账本：

不考虑楼层、朝向，按照该项目的均价为13000元/平方米，选定33.37平方米的一开间。同时，因商业立项需首付50%，且贷款年限为10年（不能使用公积金），按照商业利率贷款利息上浮10%，销售人员告诉用贷款总数乘以124.59%（贷款10年的系数）可以算出月供。

此外，加上李女士买房要交的保险、契税、印花税和公共维修基金，大约要花费3万元，还要考虑到未来交房时可能出现的3平方米之内的面积补差款，最高会有3.9万元。

2、养房账本：

根据上述选定项目的销售人员介绍，该项目为商用水电，交房时间整两年后。不过物业费为1.55元/平方米/月，并可以注册办公。同时，李女士所选择的这种开间户型没有天燃气管道，但可以装修成电厨房。

该销售员帮李女士计算，所选中的房子总房款为433810元，5成首付款付完后，可贷款216905元，与购买普通住宅不同的是，李女士不仅不能享受到首次买房下浮15%的优惠利率，还要按商业项目按基准利率上浮10%的比例缴纳月供，因此李女士的养房支出为：

A、月供2702元；水费是普通住宅的大约一倍；电费是普通住宅的大约一倍；

B、无天然气，商业用电的做饭成本较高；

C、房租1300元/月；（开始还贷、随后装修期间）

可见，在李女士没收房就进入还贷期间，每月的住房成本要花费4000元；如入住以后，除了简装大约要花费3万元外，平时的水电费用是普通住宅用户的一倍。

贷款类别：商贷	房款总额：433810（元）
计算方式：根据面积、单价计算	贷款总额：216905（元）
单价：13000元/平方米	首期付款：216905（元）
面积：33.37平方米	贷款月数：120（月）
按揭成数：5成	月均还款：2702（元）
按揭年数：10年	
10年贷款系数：124.59%	