

在北京,很多商住房业主颇为无奈,手中的商住房目前面临着卖不掉的尴尬

游走在灰色地带,商住房将何去何从?

本报记者 赵剑影

“当初觉得打擦边球捡了便宜,现在卖不掉才知道是吃了亏。”在北京市通州区台湖镇买了商住房的陆鸣辰日前对记者说,他手里持有的一套商住房是2014年底因有居住需求买入的,2017年商住房政策出台后,他未能脱手,一直持有至今。

北京限购政策出台之后,这类房地产交易几乎停滞。很多商住房的业主颇为无奈,手中的商住房目前面临着卖不掉的尴尬。

商业住户混杂,物业维护少

“当初为了先满足住房需求购房的人,想着先过渡再卖出。”在北京北五环附近购买了一套商住房的牛磊告诉记者,他是2013年从外地来北京工作的,因商住房购房限制少,他又拖家带口租房不方便,于是先买商住房用来过渡。牛磊告诉记者,当初买入这套房的时候价格要比附近商品房单位面积低3000元~7000元。因为户型是loft,所以折算到单位面积价格就更低,只是首付价格略高。

记者在该商住房小区走访时发现,小区于2011年建成,商业住户和个人住户混杂,物业管理混乱。

“之前来看房的人很多,最近除了租房的,基本上没有人来了。”在该小区底层开超市的陈姓经营者告诉记者,随着北京对于商住房的政策限制,去年商住房限购之后,几乎没有来这里看房的个人业主。“来这边看房的商户业主也基本是来开超市的,开公司的是民用水电,加上附近都是居民区,也适合。”

随后,记者又走访了位于朝阳草房、大兴亦庄、通州台湖的几个商住房小区。发现这些小区多数建成时间均不超过10年,但多数小区由于缺乏相应的物业维护和管理普遍出现商业和个人居住不分、人员杂乱等问题,居住环境并不好。“由于有人开办公公司,人车分流管理不好,有孩子的业主特别担心安全问题。”在朝阳区草房附近商住小区居住的柳鸣说。

限购加码,成交几乎绝迹

“在房地产市场火热那会儿,买商住房的人特别多。买的业主都想着入手之后大赚一笔,哪想到突然出了政策。”在北京一地产公司负责住宅类房屋销售的戴晓告诉记者,她

曾经负责台湖镇一家商住房小区的销售工作。她至今还清楚地记得2017年3月26日出台严格的商住房限购政策的那几天,“当时,我已经跟几个业主约好了交押金签约,政策出台之后,那几单生意都泡汤了。”

“商住房政策限购后,很多人都在担心未来商住房是否会面临无人接盘的窘境。”戴晓说,事实也确实如此,那之后我当负责的楼盘就冷淡下来了,负责代理我们业务的几家中介也结束了合作。“没人买,没有成交,我也跳槽了。”

为稳定房地产市场,北京明确规定商业、办公类项目“不得擅自改变为居住等用途”,同时规定个人购买存量商住房时,要求名下无房,5年社保或缴税,并且只能全款购买。与此同时,上海、广州、深圳、成都、天津等地也紧随其后,出台措施加强对商住房的限制,商住房随之降温。

“实际上,无论从供应端还是需求端来看,北京商办类住房市场处在冰冻状态。自商办限购政策出台后,监管部门严查市场违规行为,多个楼盘涉嫌‘商改住’被查。”北京市通州区一家住宅销售经理告诉记者,“北京商住楼盘样板间全部关闭,楼盘的推广也都

销声匿迹,网签也被暂停。很多刚需及投资客户都因为商住房未来市场堪忧而放弃了购买计划。”

商住房是存活于政策夹缝中的产物

“实际上,商住房就是存活于政策夹缝中的产物,本身就违规。目前的政策都在给原来政策管理方面补漏洞。”易居研究院副院长杨红旭说,我国土地用地性质中没有“商住”这个种类。一些开发商做出了违规的建筑规划,致使商住房游走在灰色地带。开发商做商业、办公用地利用率和需求没有住宅高,他们宁愿违规也要改成住宅。

“住宅和办公的土地差价大约是一倍多,如果改成商住房卖的单价可以拉高一点,这样开发商可以拿走大部分利润。”一位不愿具名的住宅开放项目负责人告诉记者,“利益的驱动势必会触动更多人进行‘商改住’的尝试。”

记者查阅相关统计数据发现,从北京2016年以来的市场情况看,普通住宅平均单套总价467万元,商住公寓平均202万元。也就是说,商住房的价格大约是同地段普通住宅的一半。在2017年3月26日出台相关政策

策的一年时间内,商住房的成交量占了北京房地产交易市场的一半以上。

为改变这一情况,2007年,北京市住建委就曾针对“商住房”项目发出风险提示。2011年,北京市下发相关通知,要求商业、办公类项目不得设计成住宅的格局,不能设立单独的卫生间,开发商自己打隔断出售的商铺无法办理房产证。然而,这些警告都被开发商和购房者选择性忽视了。

“实际上,已经购房的业主也有好消息。限购政策出台后,政府部门又出台了关于商办限购政策的补充说明。”北京通州区一家房地产中介销售人员告诉记者,“已购买的商办类房屋,购房者可保持现有;已购买的商办类房屋可出租,且不限定出租对象;可以销售,但购房人应符合政策要求。”

有数据显示,近10年时间里,北京市大约成交商办类物业40万套以上,其中包括25万套左右的商住类物业,这部分物业中有90%为个人购买。以此计算,北京市约有22.5万套商住房为存量房。这部分房屋在出售时,只能卖给满足购房条件的个人或者企业,这一限制条件无疑会成为商住房流通上的一大阻碍。



春运开始,为保障辖区广大学生出行安全,近日,河北省秦皇岛铁路公安处的民警以上法制课、竞答互动、挂图讲解、发放宣传品等形式,向学生们讲解春运期间铁路安全常识。

毛千子 报

临汾铁警“猎鹰战役”严打倒票行为

本报讯 (通讯员郝亮)笔者日前从山西临汾铁路警方了解到,今年他们提前启动2019年春运“猎鹰战役”,严厉打击涉票违法犯罪行为。临汾铁路公安处成立了“猎鹰小分队”,深入到管内重点车站,加大巡视检查力度,挤压票贩子活动空间。

针对互联网倒票活动增多等特点,他们加大网络监控力度,及时发现异常情况,循线追踪,打点掏窝。在客流较大车站和列车,他们安排了21支客票调查小分队,对旅客车票来源进行认真调查,从中发现高价票、假票信息。车站民警加大实名制车票查验力度,及时发现、打击非法持有、使用假车票、假证件人员。“猎鹰战役”启动以来,已查获涉票案件23起,刑事拘留3人。

摩骑大军正在大幅“缩编”

——直击广东农民工摩骑返乡现场

山和广西梧州两地采访时发现,近年来,来自广东的摩骑大军规模正逐渐缩小,而且这一趋势还将持续下去。

广西石油梧州都连加油站是广东进入广西的第一个加油站,也是广西、贵州、四川摩骑大军必经之地。广西石油工会副主席梁庆强告诉记者,在摩骑大军最多的年份,该加油站一年接待摩骑大军能超过10万人,但是近两年在大幅减少,去年不足3万人。

广东当地交通部门的工作人员告诉记者,近两年几条通往广西、贵州方向的高铁、高速公路陆续建成并投入使用,极大缓解了春运“一票难求”的情况,原来许多摩骑手及其家属都被分流了。

另外,随着小汽车逐渐进入寻常百姓家,许多经济条件较好的农民工购置了小汽车,开车返乡过节代替了骑摩托车。“一人买

了小汽车,至少可以解决两个家庭的返乡问题。”一位农民工说。

梁庆强有许多亲戚都住在广西农村,据他介绍,近两三年来,随着国家加大对贫困地区的扶持力度,如今广大农村几乎都通上了公路,也让更多人愿意开汽车回家过年。“以前村里的路非常糟糕,开汽车不方便,摩托车反而更方便。”梁庆强说。

广东佛山是我国制造业的重要基地,这里如今依然以传统制造业为主,是国内著名的家具、瓷砖、小家电生产基地,也是农民工的主要聚集地之一。记者在采访中获悉,今年当地一些工厂放假比较早,也在一定程度上缓解了春运期间扎堆骑行的压力。

李金兰是广西石油的一名职工,也是一名全国劳模,从2004年开始,每年春运她都在加油站为摩骑大军服务。她告诉记者,当

年摩骑大军规模最大的时候,一遇阴雨天气,所出的事故也多,许多场景让人触目惊心。在她看来,如今骑摩托车返乡的老乡越来越少,这说明社会在进步。

据了解,目前还在坚持骑摩托车返乡的农民工,要么路程较短,比如二三百公里左右,要么有特殊情况,比如家属不宜乘大巴车等。

今年摩骑大军中不仅带人的在减少,行李也基本都是一些小件行李,往年那种大包、大箱子的情况极为少见。有的通过快递寄回家,有的则让乘火车、汽车的家属带走。

数据显示,2010年左右,广东当地有近60万摩骑大军,但是2017年已经锐减至30多万,如今,这一群体的数量还在陆续减少。

(本报广东佛山、广西梧州1月21日电)

“老站”换新颜 盛装迎春运

车站品牌服务班组的客运员张晶也因此有了一个“车站喇叭妹”的雅号,但今年却要让“贤”给2位首次上岗的智能“小龙人”机器人。

智能“小龙人”机器人清晰地记忆着兰州车站各次列车的到开时间、候车区域,同时也具备宣传购票信息及文明用语、问路指引等多项语音问询及查询服务,兼具人机对话功能,为旅客带来方便,也减少了车站人员工作量。

改建、扩建带来的客运便利,智能设备的上岗,只是刘建略感“轻松”的原因之一,更重要的是他看到一批年轻职工的成长。

年轻的王楚函是兰州站008亲情服务台的客运员,当天一大早,王楚函就在服务台贴出了一张自制的表格,上面打印着春运增开临客列车的相关信息。王楚函说:“春运期间来问这个的人特别多,我把字放大了专门打印出来,回答时就更快,这样可以提高对旅客的引导效率。”

1361万人! 我国城镇新增就业连续6年超过1300万人

新华社北京1月21日电 (王锦萱 陈伟)国家统计局局长宁吉喆21日介绍,2018年,我国城镇新增就业1361万人,比上年多增10万人,完成全年目标的123.7%,连续6年保持在1300万人以上。

宁吉喆在当日举行的国新办发布会上介绍,12月份,全国城镇调查失业率为4.9%,比上年同期下降0.1个百分点。2018年各月全国城镇调查失业率保持在4.8%至5.1%之间,实现了低于5.5%的预期目标。

当天发布的数据显示,12月份,31个大城市城镇调查失业率为4.7%,比上年同期下降0.2个百分点。其中,全国主要就业人员群体25至59岁人口调查失业率为4.4%,与上年

去年粮食产业经济总产值增幅有望达10%

本报讯 (记者杨召奎)2018年我国夏粮市场化收购比重超过90%,秋粮市场化收购比重达85%。各类企业全年收购粮食3600多亿公斤,没有出现“卖粮难”。政策性粮食不合理库存消化进度加快,全年消化库存近1300亿公斤,超额完成年度目标任务。全年粮食产业经济总产值增幅有望达到10%左右,保持稳中向好势头。这是记者从日前举行的全国粮食和物资储备工作会议上获悉的。

去年我国粮食收储制度改革不断深化,粮食市场调控有力运行平稳,优质优价特征更加明显。与此同时,我国大力推动优粮优产、优粮优购、优粮优储、优粮优加、优粮优销“五优联动”,“优质粮食工程”支持范围和

扶持资金规模进一步扩大。

“今年,全国粮食和物资储备系统要从七个方面提高粮食和物资储备安全保障能力。”国家粮食和物资储备局局长张务锋在会上表示,要以粮食收储制度和储备管理制度改革为动力,加快实现更高层次的供需平衡和安全保障;以机构改革为契机,完善强化物资储备管理体制;以“优质粮食工程”为载体,大力推动粮食产业高质量发展;

以政策性粮食库存大清查为抓手,全面强化粮食流通监管和各类储备监管;以推动立法修规和强化考核为关键,提高管粮管储法治化制度化水平;以科学规划为引领,着力加强储备基础设施和信息化建设;以安全稳定廉政为重点,进一步筑牢守好底线。

国家粮食和物资储备局有关负责人表示,2018年粮食生产再获丰收,收购旺季平稳有序,粮食市场价格总体稳定,粮食供求形势持续向好。

“2018年,全国粮食和物资储备系统认真落实习近平总书记重要指示批示精神,按照党中央、国务院决策部署,紧紧围绕稳粮增收、保供固安全、增品种、提品质、创品牌总要求,扎实做好粮食和物资储备各项工作,确保国家粮食安全。”张务锋说。

同时,全国税务系统落实减税政策,超额

完成全年减税目标,有效缓解了企业生产经营困难。

2018年5月1日起实施的增值税三项改革平稳有序推进,5~12月降低增值税税率减税约2700亿元,制造业减税占35%;统一小规模纳税人标准惠及50万户纳税人,减税约80亿元,办理留抵退税1148亿元;新出台的支持创新创业优惠政策减税约500亿元。落实减税政策真抓实干,体现为“两降一升”:税收增速逐步下降,由前4个月的16.8%回落到后8个月的5.2%,减税效应持续显现,纳税人投诉量下降11%,纳税人获得感进一步提升。

会议指出,2018年税收收入任务和减税目标已圆满完成。2018年,税务部门坚持依法征税和科学统筹,组织税收入(已扣减出口退税)137967亿元,比上年增长9.5%,全国共办理出口退税15014亿元,增长9.7%。

同时,全国税务系统落实减税政策,超额

完成全年减税目标,有效缓解了企业生产经营困难。