

商住房（公寓）相对于同一小区的纯住宅来说，价格要低很多，基本相当于同地区住宅价格的一半左右。同样的物业环境、地理位置、周边配套，价格相差这么多，除了房屋布局等设计因素外，更多受到限购和金融政策的影响。

在房住不炒的大背景下，
对商住房的限购政策更加严格。

北京商住公寓限购政策要求购买者具有购房资格，在本市没有住房且连续5年(含)以上在本市缴纳社会保险或个人所得税。虽然价格便宜，无奈很多人不具备购买商住房的资格。

在严格限购的条件下，商住房的金融属性被大大削弱。很多银行不接受商住房性质的资产抵押，只有少数银行开放了商住房抵押业务。相比住宅类房产，商住房的贷款条件更为严苛。例如，民生银行要求，用商住类房产作为抵押物办理经营贷，必须是6环内的房产，房本满2年，流水需要覆盖总负债的3倍以上，企业流水需要体现公司的主营业务，贷款额最高只有房产评估值的5成。如果房子用途是办公，银行还会继续降低贷款成数。

打算用商住房做抵押融资，借款主体企业的主营业务、银行流水、纳税等一个都不能差。想凭空壳公司去抵押变现，在目前的政策下很难。