

财经现场

AIJINGXIANCHANG

多地居民感受到房租上涨;业内人士认为核心问题是供需紧张等因素

多地居民感受到房租上涨 谁推高了房租?

6月底7月初,生活在北京的金女士计划在公益西桥附近租一套两居室,彼时的价格在7500元左右。但出差十天回来后,金女士发现,公益西桥附近同一区域两居室的房租普遍上涨了1000元。

和金女士一样感受到房租“上涨”的人不在少数。有机构报告数据显示,7月北上广深4个一线城市租房价格指数环比均有所上涨。是谁推高了房租?业内人士表示,租赁机构价格上涨对整体租房市场造成影响,但核心问题是租售比悬殊,供需紧张。

据媒体报道,近日,北京市住建委联合多个部门,集中约谈了链家、我爱我家、麦田在线、中原地产等多家房源信息发布主要网站。要求各互联网网站即日起,均须按照要求在网页显著位置公示房地产经纪机构营业执照和从业人员信息卡。对于住房租赁经营企业发布房源信息的,其营业执照经营范围中需含有“住房租赁”。此次整改要求在9月1日前完成。

北京租房市场: 房租租两月涨500—1500元

小雪从5月份开始关注租房网站。在双井周边的一个单间,5—6月之间的租金在2600—2800元,到7月中旬时已经涨到超过3000元。最终她在自如上租了一个三居室中间13平米的卧室,房租3290元/月,外加10%的服务费。

小雪表示,7月份以来,自如上的房租价格一直在上涨,“团结湖那边的房子从3400涨到4300”。

一名北大毕业生看中海淀社区的一个三居室中的一间卧室。原来的房租是3000元/月,最近几天他接到中介通知,称房东直接涨价1500元/月。

在各大高校租房交流群中,很多毕业生反映北京最近房租涨价太快,涨幅在500—1500元之间,一个月之内涨价800元、1000元的情况普遍。

一名房地产业内人士对记者表示,自如平均每年会涨价约10%,月租涨幅在200—300元之间,区域地段不同可能略有不同。但今年的涨幅大大超过往年的幅度。

根据最近租房的毕业生反映,海澱三环路左右的单间涨幅都有1000多,朝阳区较内环的一居室涨幅接近1000元,租界区域有出现最近涨价900元的情况。五环外地段也出现上涨,亦庄单间从5月的2300元涨到现在的2900元;通州土桥附近的二居室,去年房租为4500元,今年7月涨到5300元。

根据贝壳研究院数据,今年7月份北京租房市场单平米月租金为91.5元,环比上涨2.2%。在租金变动方面,东城区和顺义区租金涨幅最大,环比涨幅分别为10.5%和10.7%。单平米月租金涨幅靠前的商圈包括安定门、西山、红庙。



资料图片

资本推高房租? “过半房源被代理垄断”

目前租赁市场交易分成两类,一类是普通租赁,租户和业主直接交易,另外一类是中介,中间有一个转租方,转租方参与了出租,获得差价。

在房租上涨中,链家自如、蛋壳公寓、我爱我家相等等为代表的长租公寓是否推升了租金引发了争议。有媒体质疑,资本介入导致房租上涨。

公开数据显示,链家自如拥有房屋40万间,8栋自如寓,进入北京、上海、深圳、杭州、南京,超过100万租客;蛋壳公寓从2015年初创立至今,已进入北上广深等8地,管理超过17万间公寓;2017年年末,我爱我家旗下相寓共拥有27万套房,55万间在管房屋套数。

“现在在大中介、小中介,甚至一些个人都加入到房屋租赁市场。以北京等市场为代表,已经出现了几十万套长租型公寓,局部区域甚至占比高达40%。”中原地产首席分析师张大伟说,在天通苑、回龙观等地区已经很少有一手房东,房子基本都通过各种大小中介对外出租。

“如果都是小公司,小业主,互相有竞争,但如果是一个有几万套房房的庞然大物,它是有垄断定价权的,不仅仅是二手房买卖,租赁也一样。”张大伟说,当下租房市场超过一半房源已经被各种租赁代理机构垄断,最大的租赁机构已经控制几十万套房源。

有房东向记者表示,与自如签约三年,期间给业主的房租价格不变,如果签约5年的话,每年可涨1.3%。

该业主称,其房子位于珠江帝景小区,两居室,120平米。与自如签约三年,自如给他的房租价格是每月7500元,“一年只给11个月的房租,因为有一个月他要收物业管理费。”记者检查发现,自如上述小区的租房价格在11890—11990元/月,且面积只有89平米左右。该小区在贝壳租房

上一套110平米的两居室,月租金为13800元。

“本来供需结构就紧张,长租公寓企业放大这种紧张,并不新增加房源,多了一道关口赚取租金差价。从差价比例看,小部分房源甚至差价比房东所得还高。”业内人士表示。

在张大伟看来,中介吃差价并不是导致房租上升的根本原因。“租房市场最大的核心问题依然是租售比悬殊。全国大部分城市租售比在500以上。这种情况下,租金行业亏损,但越来越多的资本推动下,将中高端租房源改造成中高端,事实上拉高了租金价格。”

苏宁金融研究院特约研究员江瀚表示,中国的房地产市场租金回报率长期偏低,中国租房需求与日俱增,资本进入导致租房成本不断攀升。“中国的租房市场不能一概而论,但是对于大多数租房居住的人来说,面对房租上涨估计将会是大概率事件。”

租房市场价格不透明 房东、中介隔着涨价

业内人士表示,租金的绝对值对收入虽然属于高位,但如果租金对比房价,以北京等一线城市为例,租金依然有长期上涨的推动力。整体看,当下租房市场租金的确定性上涨,但租房主要的租赁行为是按间,在当下市场,套均租金价格意义有限。

近期,多个机构发布了7月北京地区房屋租赁市场上涨的数据,对此,张大伟提出质疑。

“部分中介公司提前囤积区域房源,制作环比涨幅上涨数据误导市场。目前在租赁市场的业务大部分都是通过中介公司低价囤房,包装高价出租,赚的是租金上涨的差价。这种情况下,部分中介公司动辄发布区域市场环比价格上涨10%的数据,对于市场来说,制造了涨价预期。”

记者走访获悉,在上涨预期下,一线

些普通租房的价格也在上涨。“我在劲松租住的房子即将到期,房东说因为房租价格都在大涨,所以今年要涨价700元,而在过去两年,这房子平均每年上涨400元左右。”劲松地区一住户说。

在比价心态下,涨房租的房东不少见。另一名直租业主称,因为最近北京房租上涨,将自己的房子从12000元/月涨到了14000元/月。

有中介告诉记者,近期房屋租赁市场价格走高,中介从业主处租房价格也相应提高。“之前已和业主签约的房子租赁价格不变,近期重新签约的房子租赁价格都有所上升。”

一线城市房租环比上涨 深圳同比涨1.84%

根据中国房地产测评中心近日发布的《2018年7月中国城市租赁价格指数报告》,在中国房地产测评中心监测的35个城市中,有10个城市7月份租赁价格指数环比上涨,四个一线城市全部在内;同比数据方面,深圳、北京同比上涨,涨幅分别为1.84%、1.55%;上海广州出现下跌,同比跌幅分别为2.03%、1.17%。深圳、北京的租赁价格指数同比持续呈现上涨态势已经超过了19个月。

根据记者采访,深圳房租出现了一定上涨,但涨幅不是太大。一位深圳租房者表示,南山区的一居室去年价格在4800—5000元左右,今年涨到5000—5300元。另一家在福田租房的人表示,公司附近的三居室中间一单元,现在的房租在3300元左右,去年2500元左右可以租到类似的房子。“每年都在涨,不是最近涨起来的。”

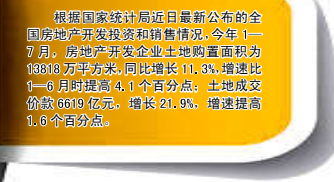
上海和广州的房租走势较为平稳。上海一位租房者表示,整租的一套三居室,第一位月房租8800元,去年9100元,今年是9000元。广州有租房者表示,并未感觉近期的房租价格有大涨,在非市中心地段合租,人均月租金约在1000—2000元之间。

不过,也有广州市民表示,其整租的公寓价格有所上涨。“我去年在2号线飞翔公园附近的一室一厅整租是1100元,今年同价位单间1400元、1500元左右。”

北上广深一线城市外,房屋租赁市场的价格表现稳定。

武汉地区的居民向记者表示,武汉地区租房市场的整租房价价格稳定,每年上涨幅度在200元至500元之间。青岛地区的居民表示,青岛地区房屋租赁价格变化不大,租房房价基本稳定在同一水平线,波动极小。不过,有济南地区的市民称,其在小区的小户型租房价格普遍涨价。“我刚买的房子,60平米,一室一厅,房租从每月的2800元涨到了3200。”一位杭州市民称,房租价格有所上涨,去年租住的两室一厅的房子,从每月3000元涨到了如今的每月3800元。”

据新华社



7月土地市场供应上升 成交向稳 房企拿地态度更趋谨慎

土地成交量和成交总价的增速提高也让土地市场保持了上升势头。根据地产研究机构克而瑞的统计,今年7月国内336座城市土地供应面积升至29786万平方米,供应量持续上涨;土地成交19487万平方米,环比微降1%,但同比多出33%。不过,7月部分热点城市出现优质地块流拍的现象,或许是土地市场“转凉”的风向标。

市场热度维持

根据克而瑞的统计数据,尽管7月国内336座城市土地成交2870幅,环比减少约4%,但同比仍高出17%。从成交建筑面积来看,环比微降1%的表现意味着环比大支持的局面已经持续维持3个月,土地成交规模一直处高位,与去年同期成交建筑面积有大幅提高。克而瑞分析认为,这意味着从成交情况来看土地市场热度仍在持续,企业对土地的需求仍在。

土地供应方面不论是建筑面积还是土地幅数,环比均有较大幅度的上升,其中土地供应建筑面积环比上涨33%,涨幅与此前相比进一步扩大。

分区域来看,一线和二线城市成交面积环比下降,三四线城市成交建筑面积则环比微涨,2地成交的能级分布保持稳定。根据统计,一线城市整体楼面价达到22548元/平方米;二线城市土地成交均价为4920元/平方米,同比下降24%;三四线城市在过去一年中保持热度,上月土地成交均价为1736元/平方米。

克而瑞分析认为,今年以来土地市场成交扩容,一方面源于土地供给力度加强,以此平衡市场供求关系,稳定未来价格预期,另一方面是房企为保证自身的经营规模仍存在拿地需求。

部分区域出现流拍

尽管整体来看土地市场的热度并没有减退,但在过去的7月,部分城市出现了地块流拍现象。克而瑞分析认为,这意味着调控带来的降温效果在一些城市已有所体现。

以广州为例,7月5日进行公开竞价的位于花都区的凤凰路HX-HD1420-1、HX-HD1420-2地块最终流拍。而7月25日公开竞价的从化区温泉镇温泉村“火界”地段两宗地块也无人问津,其中一宗地块“地段Q”从去年8月起已被挂牌出让6次,且竞拍起始价从最早的1.96亿元一路下滑至6882.4万元,但均以流拍告终。根据广州公共资源交易局的最新消息,这两宗地块已再次挂牌,将于8月27日公开竞价,“地段Q”的起始价已降至5505.9万元,“地段Q”起始价为9124.6万元,与初始出让相比直降2300万元。

从化的两宗地块遭遇流拍,主要是由于土地系统法院授权转让,二次易主,国有土地使用证上写着出让日期为2065年,即使用年限仅剩48年。此外,地块相对偏远,地形形状不规则,地势坡度等因素也是流拍的重要原因。

不仅是广州,同样作为一线城市,上海今年以来所供地也以租赁用地、安置用地为主,纯宅地较少,但此前五六月,宝山、青浦、杨浦的三宗纯宅地在出让前被撤下,终止出让。一些热点二线城市,如杭州、苏州、合肥等地,出让土地也出现了流拍行情。

投资下阶段或企稳

在克而瑞重点监测的62个城市(包括4个一线,23个二线和35个三四线城市)中,5月至7月挂牌土地共有146宗地流拍,其中二线城市占83宗超过半数。

对于这一结果,克而瑞分析认为,一线城市整体供应量少,且城市土地资源稀缺,因此流拍较少。二线城市此前调控政策众多,地块总价往往高于三四线城市,因此也会给房企带来更大的压力,房企的拿地态度也显得谨慎。

另外,在一线及热点城市,部分地块起拍价已经不高,同时这些土地在配建、自持、限售等方面有较严格的限制,因此开发商参与竞拍意愿降低,而在非热点城市以及一些热点城市的远郊区域的地块流拍现象,则体现出该区域市场的平淡和开发商预期不足。

在国家统计局公布7月经济数据后,国家统计局新闻发言人刘爱华在记者会上回答媒体提问时表示,从房地产投资方面看,从先行指标,包括新开工面积、土地购置面积这些指标来看,还是能够支撑房地产行业保持较快增长。基础设施投资随着政策的落地实施,下阶段也有企稳的可能。总体上,投资下阶段有可能呈现企稳向好。

据新华社

新零售时代 实体书店探路未来

“自从互联网入局书店后,这个行业再也没平静过。处于作者与读者中间环节的出版商、批发商和实体店,应该始终清醒意识到,自己已被整合和取代的危机。”在8月16日举行的2018中国实体店书店创新发展年会上,上海三联书店总经理陈逸涛的一席话,直击当下书店痛点,获得在众多实体店同行间的广泛认同。

总占地1600多平方米,四栋保存完好的徽派“明代高房”,外设“松石境”与

“水云乡”两个景观庭院,内设阅读、展览、讲座、品鉴等多个空间——2018年6月28日试运营的上海松江朵云书店,因满足公众对古代书店想象,获得上海市民的高度关注。而朵云书店,仅是上海2018年20多家新开业实体店书店中的一家。

在北京,24小时不打烊的三联韬奋书店进驻三里屯、小四川,当地将实体店纳入公益性文化设施加以建设。在深圳,市区财政均加大投入,街道艺术吧不

断涌现。当下,实体书店回暖似乎已成为一股潮流。

仔细分析这股潮流,不难发现背后有公共文化政策的助推。2016年6月,中宣部、新闻出版广电总局等部门联合印发《关于支持实体书店发展的指导意见》,随后《国家“十三五”时期文化发展改革规划纲要》颁布。在政策引导下各大城市书店数量显著增长,会上,原国家新闻出版广电总局印刷发行司司长刘凯凯谈道。

刘凯凯分析,潮流背后还有商业资本的身影——据央视财经频道调查,各地购物中心给予书店的租金价格普遍为商业业态的50%,有的甚至为10%到20%。

在新零售业态全面占据传统商业领域的形势下,书店和购物中心,其实都面临着科技、新动能、新业态的巨大挑战。购物中心商业、金融资本利于实体店书店,是看好实体店书店的引流效应,目的是共同抗击新零售业态带来的冲击。

据新华社

