

连续9个月回落后上海7月房租微微反弹 租赁供需总体平衡

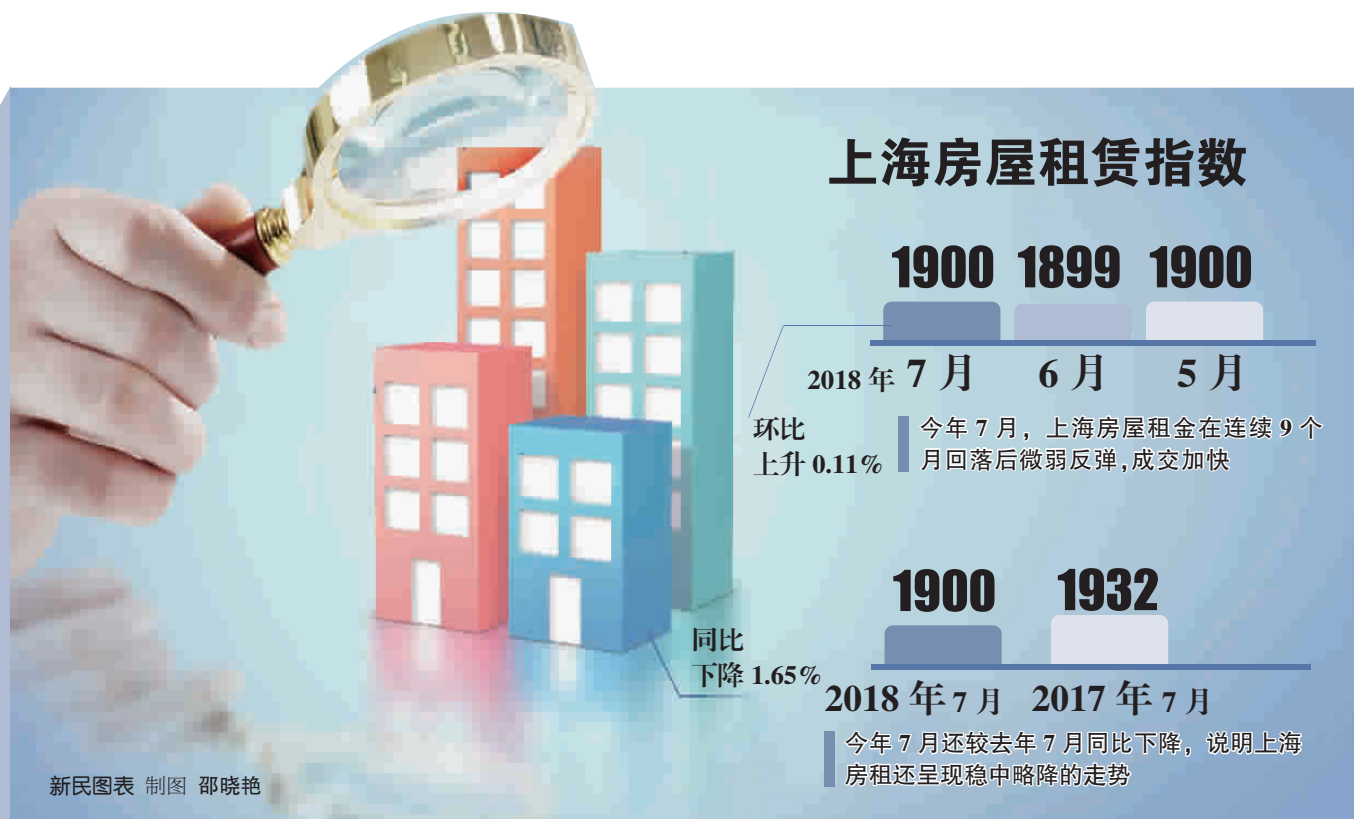
网友:房租暴涨? 申城:走势平稳!



本报记者 杜旻 杨玉红

房价跌了,租金涨了? 这似乎成了近一段时间以来,很多人的心理感受。特别是有报道称:今年7月,北京的平均房租超过5000元,同比上涨21%;一线城市房租暴涨,年轻人面临“租不起”的窘境。受资本市场控制的长租公寓真的大大推高了房屋租金?

记者从上海房屋租赁指数办公室获悉,今年7月,上海房屋租金终止了连续9个月的回落,呈现微弱上扬,但并未出现房租暴涨的现象,租客群体不必过于恐慌。同时,租赁住房建设和人才安居工作被列为上海市政府的重点工作,今年上海已推出一系列举措规范住房租赁市场秩序。



终止9个月下跌 七月微涨总体稳

今年7月,上海房屋租金在连续9个月回落后微弱反弹,成交加快。

最新数据显示,7月上海房屋租赁指数为1900点,比6月环比上升0.11%,微弱上扬。而6月相比5月环比下降0.11%,为连续第9个月下降走势。

“近9个月的房租整体降幅为0.2个百分点,基本可以忽略,上海房租走势呈现平稳波动状态。”上海房屋租赁指数办公室梁志超解读说。

值得一提的是,去年7月,上海房屋租赁指数为1932点,也就是说,今年7月还较去年7月同比下降1.65%,说明上海房租还呈现稳中略降的走势。

申城房租走势平稳,和租赁市场供求总体平衡有关。今年6月,上海全市挂牌租赁房源42788套,其中内环内房源11939套,内外环间房源16022套,外环外房源14827套;今年7月,上海全市挂牌租赁房源41794套,其中内环内房源11237套,内外环间房源15682套,外环外房源14875套。

数据显示,今年7月,30-50平方米的一室户型成为申城租赁市场最紧俏的房源。

在一室户型月租超过10000元的租赁板块,房租持续下跌,其中一室下降0.21%,两室下降0.24%,三室下降0.28%;在一室户型月租3000元左右的租赁板块,房租走势有所上涨,其中两室上升0.14%,三室上升0.13%;在一室户型月租1000元左右的租赁板块,房租也为微弱上涨趋势,其中一室上升0.19%,两室上升0.18%。

暑假是传统旺季 陪读助推租房热

到底是什么原因推动上海房租微弱上涨?根据调查发现,暑假是上海房屋租赁市场传统旺季,每年6月底,大学毕业生离校,集中释放大量租赁需求;中小學生即将入学,带热校园周边房屋租赁。在这样的传统旺季,个别板块自然会出现多人合租一套学区房的现象。

随着“毕租客”“陪读客”的入市,申城中介门店带看量也明显上升。“南泉大楼是电梯房,一室户月租约6000元;南泉小区的房龄稍微老一些,一室户月租只要4500元。如果想性价比高一些,建议选择第二套房源。”昨天下午,浦建路上某家房产中介工作人员刘松平正在给一名年轻客户介绍房源。

“附近有地铁4号线、6号线,租房比较容易出手。”刘松平一边推介房源,一边指着墙壁上的一个挂箱,这是门店的钥匙箱。半年前,里面塞满了钥匙,现在只有两把钥匙。周末是看房高峰期,高温天客户主动要求看房,说明租房意愿非常明确,中介经常能在半天内完成带看、签约。

在东方路上另一家大型中介门店,工作人员王东升正在看守门店。他表示暑假主要客群为大学毕业生和陪读家长,最近他们陆续积极签约,周边房源明显减少。门店工作人员还会主动为租客提供上门维修服务,收取一些管理费。

以“毕租客”“陪读客”需求为主导的租房市场量价同时上行,成为市场的正常反应。上海房屋租赁指数办公室梁志超进一步分析道,“不少毕租客开始青睐互联网平台选房订房,中心城区单间租金有的达到3000元,新兴城区单间租金也可以达到2000元,今年一些毕业生不再压缩租金预算,租房选址偏向成熟社区或产业园区的周边,半小时内可以通勤。”

长租公寓不新鲜 市场进入成熟期

那么刷爆朋友圈的所谓推动北京等地房租暴涨的长租公寓,到底是怎么回事呢?记者首先调查了长租公寓在上海的运营情况。

新学期临近,家住浦东北园路的徐华奔走于各个中介门店,想出租自家一套住房,再租一套学区房。原来,徐华的女儿考取进才北校,上学路只有四五公里,但早高峰非常拥堵,与家人商量后,徐华决定在学校附近租房。

徐华去了4家中介门店挂出租房信息:120平方米两室两厅,月租8000元。第二天,多组客户上门看房,但均感觉房租偏贵,希望降到7500元以下。正当徐华犹豫不决时,一家长租公寓运营机构打来电话,表示这套房子市场月租为7500元,如果能跟机构签长期合

约,每年租金还会上浮,第一年7600元,第二年7800元,第三年8100元。徐华毫不犹豫地跟这家机构签约。

所谓长租公寓,指的是专业机构运营的租赁住房。上海的长租公寓多分布在居民小区,也有一些运营机构承租整栋物业,改造为集中式长租公寓。签约租金高于市场价,长租公寓靠什么盈利?面对记者的追问,和徐华签约的长租公寓运营机构工作人员余峰坦言,签约租金一般都略高于市场价,然而长租公寓运营有盈利要求,签约、选房都很有讲究,比如:和房东签订三年以上租赁合同,再转租出去合同期限为一年,便于随市场行情调整房租;根据“行规”,运营机构每年设置一个月或更长的空置

期,意味着房东每年最多收到11个月房租;要选客厅面积大于10平方米,有一面长度大于80厘米窗户的房子,这样就可以多隔出一间出租房。

有规模化租赁机构在北京等地高价收储房源,被指成为房租暴涨的幕后推手,这一现象会在上海发生吗?对此,上海师范大学房地产研究中心主任崔光灿肯定地回答:不会!在合理引导预期、整顿市场秩序的政策之下,上海租金没有大幅反弹的基础,小幅波动是后续市场的大概率走势。崔光灿分析,首先上海的长租公寓起步较早,2012年,青客等一批专业运营机构在上海推出长租公寓,经过多年发展,上海大部分长租公寓品牌已经完成发展扩张阶段,进入成熟稳健

发展期;第二,早在2015年年初,上海市住房保障局联合市公安局、市发改委等七部门发布《关于鼓励社会各类机构代理经租社会闲置存量住房试行意见的通知》,支持运营机构代理经租闲置存量住房,并对房源筹措、人口管理、租赁价格等方面进行明确规范;第三,源源不断的房源供应,也是租赁市场平稳发展的重要支撑,截至去年12月底,上海已供应租赁住房用地29幅80公顷,预计可建设三万套房左右,另外还在商品房中配建租赁住房一万套。根据上海住房发展十三五规划,后期还会有包括公共租赁住房、代理经租、机构开发经营的租赁住房等大量租赁住房供应,会有效满足申城的住房租赁需求。

让人才安居宜居 上海打出组合拳

其实,租赁住房建设和人才安居工作,正是今年上海市政府的重点工作。记者从上海市房管局获悉,当前正处于住房租赁体系的构建期,上海将着力打造一种全新的租赁住房生活方式,服务城市高质量发展、高品质生活。对上海发展作出贡献的非沪籍常住人口,尤其是各

类人才特别是青年人才,将通过租赁住房建设和人才安居工作,让他们在上海安居宜居。

根据计划,2018年上海全市将新建和转化租赁房源20万套,新增代理经租房源9万套。上半年,上海新建和转化租赁房源8.77万套,新增代理经租房源总数10.7万

套(间)。上海用于建设租赁住房的地块,重点在高校及科研院所周边、科创园区、产业集聚区、商业商务集聚区,以及交通枢纽地区(含轨道交通站点周边)等交通便利、生产生活便利、租赁住房需求集中区域。

为进一步规范住房租赁市场秩序,上海还建立了住房租赁公共

服务平台,今年3月31日上线试运行,7月1日起全面实施。目前,平台已实现房源发布、实名认证、合同网签等基本功能,并提供租金查询、金融服务、法律问答等便民服务。截至今年7月底,网站累计浏览量逾506万人次,网签合同签约量约1.3万件。