

来源:羊城晚报

资本“圈地”长租公寓推高房租？

北京房租涨声一片，已有住房租赁企业被约谈；广州价格相对平稳，深圳房租今年持续上涨

日前，北京房租涨价的消息引发公众关注，舆论矛头直指资本抢滩长租公寓市场，自如、蛋壳等长租公司开展了“抢房源大战”，助推了上述城市房租暴涨。

而记者实地调查发现，目前广州租房市场价格还比较平稳，尽管有小幅上调，但并未出现暴涨现象。业内专家指出，在资本的加持下，长租行业目前处于快速扩展阶段，也给租赁市场带来一些局部的波动，但由于长租市场所占的份额还非常小，并不足以对租房市场产生整体性的影响。专家建议，长租市场的长远有序发展还有赖政策的进一步细化与规范。

抢房大战？北京房租同比上涨15.5%

以北京为代表的一线城市房租正在刮起一阵“涨价”风。根据贝壳研究所整理的数据显示，以2018年8月6日至12日的整租租金为样本量，北京的整租平均租金同比增长了15.5%，部分小区从去年年末一路走高，截至7月30日涨幅已近40%。此外，2018年北京租金绝对值达每月每平米76.1元，在全国位列第一。

对此，部分业内人士将矛头直指链家自如和蛋壳公寓。自如和蛋壳两大长租公寓资本运营方“天价抢房源”的消息不断见诸各大自媒体，有专家直指当下租赁市场超过一半的房源已经被各种租赁代理机构垄断，而最大的租赁代理机构已经控制了几十万套房源，中低端房源被中介整合包装成中高端租赁房屋，助推房租上涨。

针对长租公寓哄抬房价的市场舆论，8月17日，自如对外回应称，该事件系不实传闻，不存在参与市场不良竞争、哄抬房租的行为，公司有着严格的系统化的收出租价格控制体系，不存在一线员工随意修改和哄抬价格的可能。

针对有些住房租赁企业盲目涨价的情况，17日，北京市住建委联合多部门集中约谈自如、相寓、蛋壳公寓等主要住房租赁企业负责人。明确要求住房租赁企业：不得利用银行贷款等融资渠道获取的资金恶性竞争抢占房源；不得以高于市场水平的租金或哄抬租金抢占房源；不得通过提高租金诱导房东提前解除租赁合同等方式抢占房源。

现场调查 广州租房市场价格相对平稳

尽管一线城市租金暴涨舆论四起，但记者走访发现，广州房租价格一直比较平稳。

记者从市中心五羊邨附近的一家中介门店了解到，离地铁站大概十分钟的路程，两居室月租房的价格均在3800元以上，4000元左右的只能租到楼梯房，楼高多为6层，电梯房的话价格在4500元以上。

对比两年前，月租3700元可以租到装修不错的楼梯房，4200元可以租到电梯房，五羊邨的租房价格平均有两三百元的增长。该地产中介工作人员表示，这样的增长幅度是比较平稳的。

而在员村山顶附近的翠湖山庄、华江花园、海景中心、天一庄等小区房中，单间电梯房的月租在3300元—3800元，单间楼梯房的价格超过2000元。小区房一平方米的租金平均水平在60元—70元。中介告诉记者，员村山顶附近的房源价格租金按照每年5%递增。其中，7月、8月房源较为紧张，通常年底为房源空置期。

记者从广州中原研究发展拿到的统计数据显示，7月，广州二手房租赁成交热度增加，宗数环比上升3.1%。租金方面，天河区最高，为66.6元/月/m<sup>2</sup>；其次是越秀区63.0元/月/平方米；海珠区以62.7元/月/平方米排第三。7月虽然海珠区、天河区、白云区租金环比均上涨，但全市二手房租赁租金仅为48.7元/月/平方米，环比微降1%。

### 资本涌入 长租公寓 “圈地扩张”

记者在调查中发现，在广州的租房市场，长租公寓这个新概念也已经逐渐为人所知。

五羊邨及员村山顶的多家地产中介均透露，现在已经开始介入做公寓，由第三方公司先收购业主的房，签订几年合同，隔断客厅，装修后再通过中介转租出去。“这些公寓是分散式的，以一居室为主，适合单身白领居住，更容易租出去。”有中介表示。

而其中，链家已经逐渐形成了自己的公寓品牌“自如”，在8月17日自如的媒体沟通会上，自如相关负责人介绍，入驻广州短短的300天里，自如房屋持有量已超12000间。除了自如，广州的公寓品牌还包括了优家青年公寓、魔方公寓等。

精装版、连锁化运营的公寓价格要比普通的个人出租房贵很多，以自如公寓为例，猎德附近的公寓单间价格要近3000元，而优家青年公寓最便宜的一居室也要2580元，贵的一房一厅价格可以达到4300元，相当于周围普通的2房1厅的价格。

实际上，过去一年，在国家的政策引导和推动下，长租公寓在国内的发展迎来井喷现象。有数据显示，截至2017年底，北上广深的集中式长租公寓品牌总量已经达到300多个，管理房间数量超过200万间。资本也纷纷抢滩长租公寓，今年以来自如宣布获得40亿人民币A轮融资，公寓品牌蛋壳则宣布获得7000万美元B+轮融资。

### 专家分析 高价抢房源不可持续

广东省房协专家龙斌博士指出，大资本、大企业的进入，对于提高长租公寓行业发展水平有利，对符合市场规律的涨价也要理性看待。毕竟提供商的综合成本提高了。反过来，住房的服务和空间环境提升后，租房的居住体验和生活品质也提高了。因而，价格的提高也是一些中高端租客能够理解的。

不过，龙斌同时指出，在起步发展阶段，资本过多介入，会带来阶段性、局部性的竞争，如此次媒体报道的北京“抢房源大战”。客观上会对租金市场带来影响，但还不是普遍现象。

据介绍，在成熟国家，长租公寓要占到整个租赁市场的20%-30%，而国内只有5%不到。“这个规模并不足以影响到整个租赁市场。”

此外，龙斌也认为，有一些资本参与租房市场的目的就是为运作上市，进而到资本市场上开展更大的融资动作的需要。但不管怎么样，高价抢夺房源的行为也只能是暂时或个别的现象。因为高价收进来，意味着就要以更高的价格租出去，才能实现盈利。短期来看，用这种手段可以快速扩大规模从而占据市场优势，但由此给经营带来的压力也是非常明显的。“这种操作办法是不可持续的。”

值得注意的是，龙斌表示，对于长租公寓这种新事物，目前各地的监管还存在一些空白，龙斌建议，要针对性地对长租市场资本运作及融资渠道出台细化的监管，从而鼓励长租公寓规范发展。（记者 陈泽云 严艺文 仝婧禹 实习生 王一婷 周凯森）