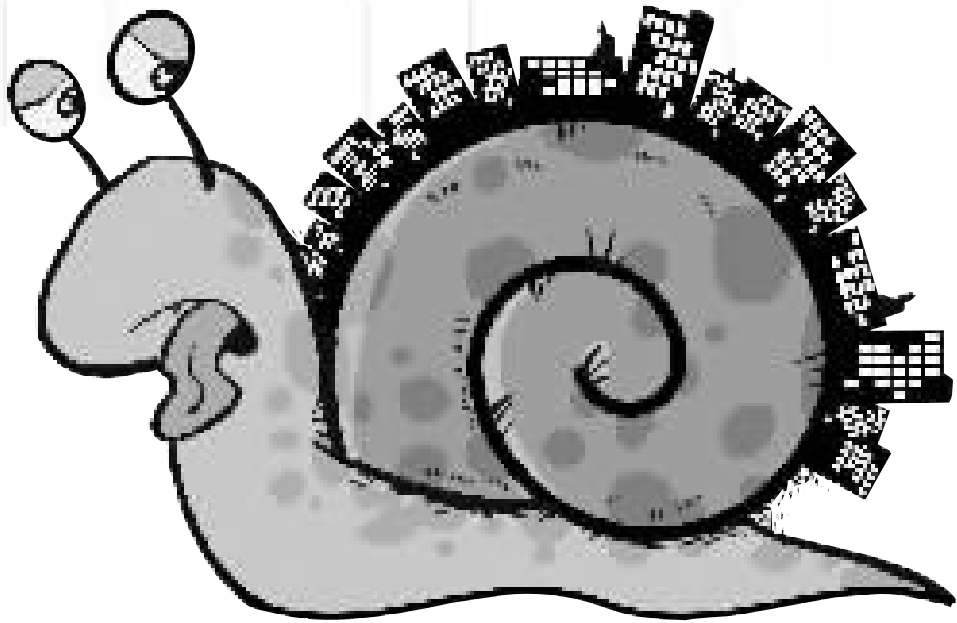




你的房租涨了吗？

记者 崔凌琳

上接 A05

资本为何趋之若鹜？

8月伊始，“血拼北京楼市”事件、我爱我家副总裁胡景晖“炮轰”自如、蛋壳等长租公寓运营商后“被迫”离职，继而监管部门火速出手等一系列事件，将另一只租金暴涨背后的推手拎到了最起眼的位置——资本。在国家严控楼市的情况下，大量资本涌入了租房市场，过半房源被租赁代理机构垄断，便顺理成章地拉高了租金水平。

很多人恐怕纳闷，在中介市场，租房与售房的营业水平大相径庭。据Wind云房数据库统计显示，目前，深圳的租金回报率仅1.51%，像宁波这样的二线城市，尽管能够达3%至5%的水平，对于中介机构而言依旧是缺乏吸引的。而就在上周末，SOHO中国董事长潘石屹在公开演讲是还称长租公寓是亏本生意。既然是亏本生意，缘何让各路资本又趋之若鹜呢？

最早在宁波布局长租公寓的万科旗下长租品牌泊寓相关负责人表示，政策红利、中长期收益预期、市场需求想必都是当下资本角逐租房市场的原因。

据悉，早在去年10月，党的十九大报告定位“租购并

举”，住宅租赁业成为房地产市场发展新引擎。紧接着，住建部首推试点租赁城市，各地政府密集出台配套政策。去年11月，随着建行与万科、恒大、碧桂园等11家房企，比亚迪、方大等11家承租企业合作的建立，国有银行正式进军长租市场，更为租房市场带来了更多可能。

就在8月20日，房企龙头万科已明确表示，2018年，要将租赁住宅业务确定为核心。据悉，2004年至今，万科长租公寓业务已覆盖30个主要城市，累计获取房间数超过16万间，开业6个月以上项目的平均出租率约92%。

而在宁波，就目前已经开业的芝士公园、港隆广场和南部商务区三家泊寓长租公寓门店共计700余间房源看，迄今为止的平均出租率在92%以上，其中，有两家门店均在开业3个月内就已满租。

今年6月25日，宁波成为万科在全国范围内第一个成立独立的租赁住房公司的城市。宁波万科租赁租房公司相关负责人戎珂琼在接受记者的采访时表示，通过对比国内外的大数据，我们看好未来宁波的租赁市场，除了长租，若运营能力许可，短租、日租都不无可能。她说，“租赁在发达国家的居住结构中占重要地位，美、英、日三国的租赁家庭占比普遍在35%左右，而我国租赁家庭占比仅21%，随着租购并举的住房制度的构建，将会有越来越多的人群，通过租赁解决居住问题。”对将于9月1日开业的泊寓北仑店，尽管此次推出的房源多达1120余间，但戎珂琼颇为淡定，“当地企业众多，需求当无碍，甚至会有很多企业，为留住人才批量租用，将长租公寓作为福利奉予员工，而除了首批推出的15平方米主力面积外，针对当地为数不少的高端人才的配套住所需求，我们也已开始着手研发。”

据贝壳研究院汇总数据显示，目前，我国流动人口规模大、跨省跨市比例高，且呈现家庭化、稳定化态势，再加上大量应届毕业生的进入，目前，除了上海外，其他城市的租赁住房供应普遍跟不上需求，二线城市尤为严重。

这一点，汇聚了全市各类优质个人房源的宁波本土爱租网所表现出的出租率更让人惊讶。据了解，目前，在该平台登记的出租房源信息约有17000余条，其中包括学府1号、48克拉、亚洲之窗、和美德、翡翠湾等各大公寓楼，而其平均出租率高达96%以上。

除了于今年刚刚开始涉足长租市场，致力于打造“有烟火味道的城市住宅”的21世纪OPEN家之外，本月底，专注于二手房买卖、租赁的链家德佑也将正式进入宁波，宁波租房市场的中介阵营又添“生力军”。

莫说宁波租房市场向来平稳，一个集合了房地产开发商、房产中介、第三方公寓运营商为主体的租房市场资本方阵正在形成。而方阵之外，亦不乏精明的企业和商人。诸葛找房数据研究中心首席分析师陈雷分析认为，看好规模化后的未来发展前景，有运营收益，也有资产升值收益，而金融工具加持将减轻运营压力。

