



没有挨过寒冬,必定迎不来春夏。

然而,之于楼市,之于当下的北京市场,这样的周期要更久,久得有些看不到未来。

有人说,站在未来,今年可能是最好的一年。或许这不是坏事,冰封的市场教会了我们如何做产品,如何做营销,如何活下去。我们在2019年,看到了“神户型”、“增量加装”、“区域凝聚”,看到了行业的努力,看到了探索中的未来。于是,在2019年的最后一个月,北京商报新北京楼市周刊推出年终特别策划《拾间 2019》,我们一起复盘一起走过的2019。

我们离“房租不炒”有多远

在调控政策日益趋严的今天,“房住不炒”已成为楼市调控主基调,然而对于在一线城市奋斗的年轻人来说,对“房租不炒”的期待更为迫切。北京商报记者近日调查发现,尽管各大机构披露的报告显示,北京租房市场持续下行,租金水平跌至2018年以来新低,但仍有机机构借拆除隔断间、房源减少名义提价,且提价幅度部分高达20%。

一边说跌一边涨价

“先是说房源少要提高租金,看我质疑涨20%的幅度又说房东不租了要收回。”租住在北苑附近的自如客刘珊对“续签要涨”早已见怪不怪,但对于中介前脚给媒体提供“北京租金下跌幅度加大、当前租金水平已降至2018年初以来的最低位置”的报告,后脚又跟自己谈新年涨价20%的“操作”,还是只能感叹“够够”。

据刘珊提供的沟通记录,在租金到期申请续租之时,自如管家先是以房源少要提高租金为压力,要求租金从原本的每月2360元,上涨至2850元;在刘珊明确质疑涨价幅度和动机不久后,管家以房东不愿意续租、将收回房源为由,让刘珊另觅他处。

搬家半个月后,刘珊在自如App上看到了这套曾经住了一年、不到12平方米的房源,挂网价恰恰是管家提出的2850元。“后来我就一直盯着这房子,他们自己不是说被建委约谈了、要保持稳定么,还给媒体提供报告,说北京房租降了,在这么偏僻的

地方一口气涨20%的理由是什么?有没有人接受呢?”刘珊的质疑在随后的市场中得到印证。因较长时间无人承租,该房源最终降至2530元/月勉强出租。虽然没有达到中介预期的“收益”,但价格终究还是涨了,如果算上服务费上涨幅度,新的承租客每个月要比刘珊多花10%的成本。

同样的情况,也发生在自如客王芸(化名)的身上。在今年11月房屋租金即到期的前夕,王芸提前一个月申请续租,这样可以获得一定的折扣。但收到管家的回复却是,这套位于新奥洋房小区的合租房,新一年度租金要有所上调,由现有的2560元/月上涨到2790元/月,加上每月服务费涨幅,王芸新一年的租房成本同样上涨10%。

对于租金上涨,自如管家给出的理由是:“因为监管强制我们拆隔断间,房源变少了,价格肯定要涨的”。原来在王芸入住之初,该房源是四室格局,但在隔断间被强制拆除后,重新回归到三室一厅格局。

“房屋即将到期,走走看看十几家,还是感觉目前居住的质量要高一些。”王芸感叹,一边是价格,一边是质量,价格和质量的天平要偏向哪一边,经过一番思考还是被“高价”击退了。

与上述“资深”北漂客不同,来自湖南的钱雪(化名)还是北漂大军中的“萌新”。今年刚毕业的她,经过一个月的考察,最终选择在距离单位较近的方庄芳星园二区“安家落户”。然而令钱雪费解的是,自己7点多平方米每月2460元的租金价格,居然

与合租室友将近11平方米的租金价格是一样的。同住室友告诉她,入住时间仅仅比钱雪早了半个月而已。

配套几乎相同,为什么室友可以比自己多3平方米?对此,管家称一方面毕业季租金肯定是要走高的,但更重要的是隔断房拆除后房源少了,好的区位尤其抢手,涨价都是市场推动的。

整体降温 局部矛盾

在租客高喊房租“伤不起”的同时,根据多家机构的数据,包括北京在内的不少一二线城市,住房租赁市场都出现降温态势。

据我爱我家研究院统计,2019年11月北京住房租赁市场交易量环比10月下滑7.79%,同比2018年11月下滑3.88%。因进入淡季,11月北京租赁市场继续萎缩,平均租金稳中微跌,降至90元/■/月以下。1-11月的总交易量较2018年同期下滑2.7%。

数据显示,与去年租赁市场淡季相比,北京今年租金下跌幅度更大,当前租金水平已降至2018年初以来的最低位置。

诸葛找房数据研究中心提供的数据显示,11月,其监测的20个大中城市月租金挂牌均价为43.64元/平方米,环比下降0.23%,同比下降0.68%。租金连续5个月下跌,且11月跌幅扩大0.14个百分点。

我爱我家研究院分析表示,随着春节的临近,北京住房租赁市场的供给、需求都在下降,淡季趋势加深。所以11月的租赁交

易量、平均租金价格都在下跌,这符合往年的市场规律。12月、1月,北京住房租赁的淡季还将延续,租金也还能继续下降,若明年仍有在京租房需求,租客此时租房能有更大的选择空间、议价空间。

“今年北京租赁市场的房源供应很充足,供需平衡基本可以保证,目前北京租赁市场最大的问题是局部供需矛盾。”合硕机构首席分析师郭毅称,正因为有了局部供需矛盾的存在,才会出现机构数据说降温、租客说涨价的情况。

逆市提价底气何在

处于市场降温阶段,中介机构逆势涨价的底气在哪?真的是房源少了?

“客观来说,违规隔断房大量被拆除,确实存在助推租房价格上涨的因素,毕竟之前有隔断房的存在,缓解了北京因供不应求对租金上涨形成的压力。”易居研究院智库中心研究总监严跃进分析称,从整体来看,北京此前租房价格一路走高,并非全是拆除隔断房所导致的,之前就发生过中介机构存在垄断房源、哄抬租金的乱象。隔断房的拆除更多传递的是一种情绪,房源少了、房价高了,但房源数量究竟有多少,机构心里清楚。

“违规隔断房大量被拆除后,中小户型、租金便宜的房源越来越少,这或许是中介机构逆势上涨的底气,虽然北京整体租赁市场处于下行,但不可否认一些地段较

好的‘小房源’有逆势上涨的潜质。”郭毅表示,部分地区的高需求量,依旧可以发出涨价的“信号”。

对于北漂的年轻人而言,踏入城市的第一步就是考虑“住哪儿”,目前,“房住不炒”已成为楼市调控主基调,而“房租不炒”距离一线城市奋斗的年轻人到底有多远?

在郭毅看来,影响一个城市的房租水平无非有两个方面,第一是需求,第二是供给。从需求方面看,近两年来北京常住人口一直处于下降趋势,使得原本紧张的供需矛盾得到了一定缓解,需求的减弱可以有效拉低租金的上涨速率;从北京租赁市场供给端来看,近几年北京正在源源不断向租赁市场注入“活水”,集体土地租赁房等一系列产品正在加紧入市,北京整个租赁市场的供应量持续加大。

“住房租赁是一个完全市场化的领域,当真正实现供需平衡、区域平衡后,一切炒高行为也就无从谈起。”郭毅进一步表示。

就在记者采访的同时,北京市住建委发布信息,今年全年北京新开工建设集体土地租赁房约3万套,转化、改建租赁房2054套(间),建设筹集公租房约1.5万套。北京市住建委表示,下一步,将进一步完善政策性租赁住房建设管理长效机制,有效盘活存量,规范改建转化租赁型职工集体宿舍工作;引导社会各方积极参与,加快推进集体土地租赁住房开工建设,促进政策性租赁住房健康持续发展。

北京商报记者 董亮 王寅浩

融创中国发布“融爱家”品牌 全面布局医疗康养产业



12月5日,融创中国在青岛东方影都举行“融爱家”康养品牌发布会,宣布全面布局医疗康养产业。至此,融创中国形成以地产为核心主业,涵盖服务、文旅、文化、会议会展、医疗康养业务的六大战略板块。

融创中国董事会主席孙宏斌致辞

孙宏斌表示,融创中国已经与美邸公司在养老照护理念、专业服务技术、精英专家团队和运营管理经验等方面达成深度合作,秉持“基于国际经验、结合中国国情、服务中国家庭”的宗旨,营造医疗康养一站式关爱体系。

携手两大顶级医养品牌 营造一站式医疗康养体系

发布会上,融创中国执行总裁兼北京区域集团总裁荆宏详细介绍了融创医疗康养板块的运营模式和发展愿景。

荆宏表示,融创布局医疗康养产业在医疗专业、康养服务和规模布局三方面具备核心竞争力。

一是专业优势。在医疗专业方面,清华医疗与融创医养强强联手,无缝合作。今年10月,融创与清华大学、青岛市政府及西海岸新区管委签署协议,确立在青岛西海岸新区合作共建“清华融创青岛医学中心”。该医学中心总建筑面积42万平方米,致力打造覆盖全人群、全生命周期,集医疗、科研、教学和预防于一体的医学中心。

未来,清华融创青岛医学中心将作为融创医疗康养板块的专业支撑,在清华融创青岛医学中心附属医院与医养项目社区医院之

间实现项目巡诊、绿色通道和双向转诊等互动模式,融创医疗康养项目社区医院是清华融创青岛医学中心附属医院的直属下辖医院,由清华医院直接管理,确保专业品质,彰显融创项目业主专享的医疗服务保障。

二是服务优势。在康养服务方面,融创与日本美邸(MCS)养老服务公司深度合作,快速提升运营能力。

日本美邸(MCS)是国际领先的康养运营商,在全球拥有433家各类养老服务机构,床位12488张,其认知症护理床位运营数位居日本第一名。融创中国已经与美邸公司在养老照护理念、专业服务技术、精英专家团队和运营管理经验等方面达成深度合作,秉持“基于国际经验、结合中国国情、服务中国家庭”的宗旨,营造医疗康养一站式关爱体系。

未来,融创将针对中国家庭的健康养老需求,围绕“康、养、食、娱、居”,全方位提供涵盖医疗健康、安心养老、营养膳食、文化娱乐、生活保障的200余项高标准生活服务,为中国长者量身定制高品质健康颐养新生活。

三是规模优势。规模布局方面,依托遍布全国的文旅和旅居项目,提供高标准候鸟式养老服务。

医养类项目往往对于周边环境有较高要求,而融创日益蓬勃的文旅布局,既能满足中国家庭对旅游度假的多元需求,同时为医疗康养领域增添了新引擎。目前,融创文旅集团已是全球最大的文旅产业运营商、全球最大的文旅物业持有者,在全国布局了10座文旅城、4个旅游度假区、24个文旅小镇,其中涵盖了41个主题乐园、26个商业及近100家高端酒店。另外,融创在山东、云南、四川、浙江等已经扬帆的医养项目,则为融创在医疗康养领域提供了广阔的发展空间。各大板块的相互赋能以及功能叠加,大大扩展了融创发展医疗康养的边际效应。

医养蓝图全国布局 康养品牌“融爱家”推出

目前,融创中国已在全国范围全面布局医疗康养项目,覆盖包括山东、四川、云南、浙

江、海南等省在内的广大区域。融创已在规划的全国22个医养类项目,投入建设的有14个。其中,山东半岛是融创医养业务的重点布局区域之一,青岛阿朵小镇颐养社区计划将于2020年5月投入运营。

融创在其他区域布局的重点医养项目还包括山东威海国际生态健康城、四川眉山江口水镇、云南昆明晋宁未来城、云南玉溪抚仙湖文旅小镇、云南普洱国际健康城、广西南宁明阳健康小镇、浙江杭州临安颐养社区、海南海口桃源大观等项目。

“融爱家”是融创中国战略布局医疗康养产业,精心培育的高端康养服务品牌,致力于打造全生命周期、全方位、全人群的医疗康养服务体系,为中国家庭美好生活保驾护航。“融爱家”秉承“融心融爱,颐养健康”的品牌理念,努力实现“创领·理想医养新生活”的品牌愿景,以医疗健康、安心养老、营养膳食、文化娱乐、生活保障等多维度服务,实现中国长者及其家庭的全龄段理想康养新生活。未来,融创的医养业务将全部使用“融爱家”品牌进行全国拓展。

活动当天,融创同步发布了“融爱家”品牌标识。该标识以一片银杏叶为创意原点,呈现出充满生机的颐养状态。“融爱家”品牌英文名称“SUNAC GOLDEN LIFE”和品牌标语“融心融爱,颐养健康”也同步发布。

助力“健康中国2030” “美好生活”又进一程

截至2018年底,我国60岁及以上老年人达2.5亿,占全国总人口的18%;到2040年,60岁以上老年人口将进一步占到总人口的30%,老龄化趋势持续加剧,国民医养需求急剧增长。预计2020年中国健康服务业总规模将超过8万亿元,到2030年将达16万亿元。中国即将成为全球健康产业的最大市场。

医养产业一头连着经济,一头接着民生,融创作为一家有情怀、以服务社会为使命的企业,顺应消费升级和美好生活的广泛诉求,积极助力“健康中国2030”国家战略,依托自身能力与产业资源,坚持长期深耕医养板块,为中国家庭整合定制“全生命周期美好生活”服务体系,致力呈现“老有所乐、老有所养、老有所依”的高品质理想颐养生活,为中国长者及家庭创造无限美好人生。

作为中国家庭美好生活整合服务商,融创坚定布局“地产+”美好生活,从地产开发与服务到文旅、文化,再到会议会展和医疗康养,以一贯稳健的战略选择和市场判断,投资消费升级,构建美好生活。融创将继续深入探索,努力为中国家庭提供美好生活所需的全方位、高品质解决方案。



青岛藏马山阿朵小镇颐养社区实景图