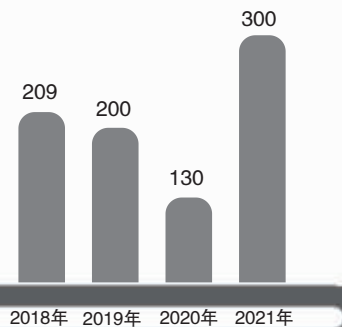


风波过后 长租公寓的蜕变与重生

对租房市场来说,这是一个不寻常的春天。按照往年经验,3、4月通常是北京租房市场的传统旺季,但疫情缓和后的这个春天,北京租房市场似乎还未真正回暖。相比起来,反倒是经历了去年一连串风波的长租公寓依旧受捧,除了质量好、家电齐全、规则清晰等固有优势之外,“经历一轮淘汰依旧还在”的逻辑,让不少人认为长租公寓的风险已经得到了一定程度的释放。北京商报记者走访发现,租金贷优惠旗帜,挨过风波的长租公寓,似乎也正逐渐步入正轨。



北京历年集体土地租赁住房用地供应(公顷)

“十四五”规划和2035年远景目标纲要

加快培育和发展住房租赁市场,有效盘活存量住房资源,扩大城市租赁住房供给,完善长租房政策,逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。

政府工作报告

要解决好大城市的住房突出问题,切实增加保障性租赁住房 and 共有产权房供给,规范发展长租房市场,降低租赁住房税费负担,尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。

长租公寓意外抢手

“今年春天租房的人没有往年那么多了。”这是在天通苑从事租房中介工作的小陆最直观的感受。她在这里已经工作了三年多,而她选择的天通苑区域,也被外界戏称为“亚洲最大小区”“北漂聚集地”。据了解,天通苑共有16个分区,645栋楼,常住人口近50万。

北京的租房市场热度一直有着很强的时间性,3月后往往伴随年后大量人员返京,同时许多外地毕业生、海归等人员也会在此时进京找工作。但今年的情况略有不同,小陆对北京商报记者表示,2月底刚过完年的时候,看房的人还多一些,但3月开始就比较冷清。

同样的情况在北京其他地区也得到了印证。负责莲花桥地区的房先生也对北京商报记者表示:“随着疫情防控政策调整,对租房市场有利好,但程度现在不好判断,真正火热起来可能还要一段时间。”根据我爱我家研究院的数据,今年春节过后,月交易量依然保持自去年9月以来的下行趋势。尽管今年2月每平方米平均租金有明显涨势,环比上涨4.1%,但相较于去年同期依然下跌2.6%。

对此,易居研究院智库中心研究总监严跃进在接受北京商报记者采访时分析称:“现在仍未出现找工作的热潮,冷淡反而是正常现象。夏季时,随着找工作和跳槽的情况出现,也有可能火热起来。”

但与传统租房市场的平淡不同,尽管去年多个长租公寓品牌出现问题,但风波过后,在长租公寓平台寻找房源的租客却依然络绎不绝。虽然价格会高一些,但长租公寓的房间质量好,家电家具都齐全,宽带水电费用的规则都很清晰,租后的维修保洁服务也不需要操心,对我来说性价比很高。”住在一家平台房源的租房者小蔡看中的是这类公寓的配套服务。对于此前的风波,小蔡表示:“如果因为‘爆雷’就完全不考虑长租公寓的话,就有些因噎废食了。尽管有之前的事情,但我想经历了这一轮市场淘汰,以及国家出台的一些管控措施,风险会小很多。”

同样,在被问及此前的风波影响时,位于天坛附近的一位集中式长租公寓的管家也告诉北京商报记者:“很多租客问我,我都会说我们不会有问题。一个是我们之前没出问题,另一个,你也能看到,我们的房源都很紧俏,平台运营情况也很好。”

租比分散式长租公寓,集中式长租公寓“一房难求”的情况更是瞩目。北京商报记者在几家集中式长租公寓的App上发现,空房寥寥无几,大部分门店和房型均显示已满房。立水桥的一位长租公寓管家小谢告诉记者,想要预订的话,至少要提前一个月甚至两个月就决定签约。

偃旗息鼓的租金贷

长租公寓的优势一目了然,替业主解决

了招租、维修等一系列问题,又给租客带来了找房便利,同时也提升了租房体验。中原地产首席分析师张大伟分析称,集中式的长租公寓比较稳定,由大资产所有者进行改造,且数量比较多,比较集中,因此租金相对平稳,这也是政策鼓励的方向。而分散式的是传统租房的改造版,并不属于政策鼓励的方向。

但从过往经验看,长租公寓也因涉及租金贷问题而埋下了不少隐患。小李是北京的一名在读研究生,2020年6月他本科毕业时需要租房,因此使用了一家长租公寓平台针对应届毕业生推出的相应活动。根据活动规则,毕业生不仅可以免押金,还可以按月交租,看起来对学生非常友好。

但小李对北京商报记者表示,直到签约时,他才注意到在房屋租赁合同之外,还有一份借款合同。这份租房合同和其他租客一样都是与作为甲方的长租公寓平台签订的,但另一份合同却是与金融机构进行签约,这是之前中介没有跟他说明的。

北京市东元律师事务所合伙人律师李松对北京商报记者表示:“租房者与中介签订

的,名为租房合同,实为借款合同。此借款合同主要以租房者的个人信用做担保获得一年贷款。同时,合同中约定的服务费,事实上为贷款利息。”

目前,北京商报记者在多家长租公寓平台上发现,平台均显示提供押一付一的选项,有些平台月付会较季付价格稍高。在问及月付是否是租金贷时,多位中介均表示了否认,并表明押一付一是写在房屋租赁合同中,不涉及第三方金融机构。

李松表示:“租房者如与房产中介签订租房合同,应当认真查阅租房合同相关内容事项,谨慎签字。实践中可能出现让租房者关注分期公众号且手持身份证拍照等,更要留心。”

风波之后回归正轨

过去一年,长租公寓是住房租赁市场绕不开的关键词之一。而经历了一系列风波之后,长租公寓也加速回归正轨。今年全国两会期间,“规范发展长租房市场”首次被写进政府工作报告,强监管的意味不言而喻。与此同

时,国家“十四五”规划和2035年远景目标纲要也提到,要加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。具体而言,要加快培育和发展住房租赁市场,有效盘活存量住房资源,扩大城市租赁住房供给,完善长租房政策,逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。

而在这之前,针对长租公寓市场可能存在的风险和问题,2020年9月7日,住建部便已发布《住房租赁条例(征求意见稿)》,提出60余条监管措施,将长租公寓“高收低出”“长收短付”“租金贷”等容易引发纠纷的现象纳入监管。

据了解,为保证租赁市场能够回归正轨,今年2月以来,已有北京、上海、广州、深圳等6个省市先后出台关于房屋租赁的政策。以北京为例,今年2月,北京市住建委等部门便联合印发了相关文件,明确表示预收租金金额不能超过3个月租金,同时押金也将由北京房地产中介行业协会建立的专用账户托管。此举的目的,旨在让长租公寓能够保持一个更加安全健康的发展状态。

政策规范之外,企业自身也正重整。其中的关键指标之一便是出租率,据了解,一般而言,长租公寓行业理想的出租水平通常在90%~95%左右,但此前“阵亡”的长租公寓中,不乏出租率低于50%甚至30%的企业。

但随着疫情的控制以及市场风险的出清,长租公寓的人住率也出现了回升。不久前,多家上市房企年报集中披露,长租公寓方面的情况也随之浮出水面。以万科为例,其年报显示,截至2020年底,万科集团运营管理长租公寓18.44万间,累计开业14.24万间。截至报告期末,已开业项目的整体出租率超过95%。此外,龙湖集团的年报也显示,2020年长租公寓方面,冠寓已开业9万间,整体出租率为88.5%,其中开业超过6个月的项目出租率为93.3%。而在收入方面,业绩报告显示,龙湖集团租赁住房收入约为18.11亿元,而去年同期则为11.75亿元。

北京商报记者 陶凤 实习记者 阮航达

X 西街观察 Xijie observation

炒鞋还是炒“邪”

汤艺斌

万物皆可“炒”又找到了新的标的——国产球鞋。打着爱国的旗号,一双李宁球鞋,单价从1499元飙升到48889元,就在一夜之间。

炒鞋热再次引爆舆论场,4月6日,作为平台方的得物App给出官方回应,称平台不参与鞋款定价,个别鞋款已做下架处理,并对3名涉嫌恶意影响商品标价波动的卖家采取封禁措施。

这一幕并不陌生。从国外蔓延过来的炒鞋热已成为年轻人心中炙手可热的乐趣,球鞋脱离了普通的商品价值,在品牌的饥饿营销、黄牛助推以及消费主义的裹挟下,被球鞋爱好者们赋予了独特的精神内涵,甚至成为一种文化符号和身份的象征,广受追捧。从明星联名到经典复刻,从Yeezy到Air Jordan,一双市价几千元的鞋炒到上万元,一鞋难求。

当新风潮来临,便有投机者嗅到了韭菜的味道。排队抢鞋、加价卖出、赚取差价,这是普通黄牛的招数。雇人排队、垄断货源、肆意抬价,这是专职庄家的套路。如果说最初的抢鞋,是球鞋爱好者出于对限量款的追捧,是市场的供不应求;那么当炒鞋发展到极端时,便成了一场击鼓传花的博傻游戏。

17世纪的郁金香泡沫破灭不远。对金钱的狂热追求导致了对风险的不屑一顾,短短一个月内,价格被抬高几十倍,堪比黄金,家产万贯不如郁金香一株。但从奇货可居到烫手的山芋也不过一个冬天,卖方抛售、买方出逃,暴富神话就此化为不可挽回的泡沫。

时代千帆,我们有时候也会被浪潮

裹挟。“70后”炒股,“80后”炒币,“90后”炒鞋、炒盲盒,变的对象,不变的是一个“炒”字。“钩子一反,倾家荡产”“AJ带兜,全家喝粥”,行业黑话背后,二级市场炒卖严重,明码标价形同虚设,实际成交价动辄上十万、百万,部分稀缺款更有市无价。

随着经济发展、物质丰富,消费主义蔓延开来,年轻人基于自己的个性和喜好买单,风格迥异的“新新人类”有了自己的消费人格。这些消费人格向社会的广角渗透,继而是全年龄段被包裹进新兴的文化浪潮,仿佛打开流量闸门的万能钥匙。

在这汹涌澎湃的新消费浪潮里,青年文化走向大众,渗透生活,又与商业结合,变成一种荒诞的“越炒越有理”的消费话语权。严重脱离成本轨道的球鞋和玩具受到热烈炒作,正是被赋予了符号价值的魔法,它们只是消费社会规则下典型而极端的案例。

价格被无止境抬高,市场消费持续被严重扰乱,而当对球鞋的热情也在逐渐被消耗。球鞋开始偏离了消费品的定价轨道,而是化身金钱与利益的载体,完全沦为炒作工具。以假乱真的赝品球鞋,趁虚而入的诈骗圈套,财富还是泡沫,开始变得模糊。这些被炒起来的天价球鞋一旦找不到“接盘侠”,就会面临价格崩盘、资金断裂甚至负债累累。

有人说,我们终将老去,炒鞋的人依旧年轻。“我25岁,炒鞋月入百万”,不是一个杜撰式文学,就是一个等待愿者上钩的新圈套。

应对疫情阶段性减税降费将有序退出

北京商报讯(记者 陶凤 吕银铃)经济稳定恢复增长态势;“十四五”时期,我国减税降费政策将有何变化?4月7日,在国新办举行的新闻发布会上,财政部部长助理欧文汉表示,按照积极财政政策提质增效、更可持续的要求,我国将综合考虑财政可持续和实施助企纾困政策的需要,平衡好“当前和长远”“需要和可能”的关系,着力完善减税降费的政策,优化落实机制。其中提到,去年出台的应对疫情阶段性减税降费政策将分类调整、有序退出,未来减税降费将侧重小微企业和制造业科技创新投入等方面。

据了解,“十三五”时期我国累计减税降费超过7.6万亿元,其中减税4.7万亿元,降费2.9万亿元。2020年面对突如其来的疫情,在财政收支比较困难的情况下,我国出台了临时性、应急性的减税降费政策,有效对冲了疫情影响,助力企业纾困发展。

日前我国已延长了其中部分税收优惠政策的执行期限,例如《财政部 税务总局关于支持个体工商户复工复业增值税政策的公告》规定的税收优惠政策,执行期限将延长至2021年12月31日。同样延期到今年年底的还有疫情防控相关的个人所得税优惠政策、电影放映服务取得的收入免征增值税等政策措施。

在此次发布会上,欧文汉介绍,去年出台的应对疫情阶段性减税降费政策将分类调整、有序退出。适当延长小规模纳税人减征增值税等政策的执行期限,保持对经济恢复的必要支持力度。对涉及疫情防控保供等临时性、应急性政策,到期后停止执行。

中钢经济研究院首席研究员胡麒牧

7.6万亿元

“十三五”时期我国累计减税降费超过7.6万亿元,其中减税4.7万亿元,降费2.9万亿元。

在接受北京商报记者采访时表示,财政政策有进有退,体现了精准施策的导向,就像货币政策不搞大水漫灌,财政政策也不搞雨露均沾,要把有限的财政资源用在解决国民经济发展的紧迫问题上,用在构建中长期发展动力上。

虽然应对疫情的阶段性减税降费政策将在到期后停止,但在“十四五”期间,我国减税降费工作还将不断发力。首先要继续执行制度性减税政策,比如降低增值税税率、增值税留抵退税、个人所得税专项附加扣除等以前出台的制度性减税降费政策继续实施,让政策叠加效应持续释放。

“我国在‘十三五’期间出台了允许部分先进制造业按月全额退还增量留抵税额。今年的政策是把‘部分’两个字拿掉,就是先进制造业都可以按月来全额退还,把适用的行业范围扩大了。”财政部税政司司长王建凡解释称。

小微企业方面,在落实好普惠性减税降费政策的同时,我国还将进一步加大小微企业和个体工商户的税收减免力度,将小规模纳税人增值税的起征点从月销售额10万元提高到15万元,对小微企业和个体工商户年应纳税所得额不到100万元的

部分,在现行优惠政策的基础上,再减半征收所得税。

值得注意的是,制造业和科技创新的支持力度将得到强化。延续执行企业研发费用加计扣除75%政策,将制造业企业加计扣除的比例提高到100%,激励企业加大研发投入,对先进制造业企业按月全额退还增值税增量留抵税额。

4月7日当天,财政部、税务总局发布的《关于进一步完善研发费用税前加计扣除政策的公告》显示,制造业企业开展研发活动中实际发生的研发费用,未形成无形资产计入当期损益的,在按规定据实扣除的基础上,自2021年1月1日起,再按照实际发生额的100%在税前加计扣除;形成无形资产的,自2021年1月1日起,按照无形资产成本的200%在税前摊销。

“制造业企业研发费用加计扣除的力度从今年1月1日开始由75%的比例提高到100%,这是我们今年结构性减税中力度最大的一项。”王建凡说。

与此同时,为提升企业技术创新能力,我国还将在国家科技计划中实施“后补助”支持方式,引导企业加大科技创新力度,扩大国家科技成果转化引导基金规模,促进科技成果在企业转移转化和资本化、产业化。并将落实和完善支持科技创新税收政策,对企业投入基础研究实行税收优惠。

“‘十四五’期间要把创新作为增长的驱动力,实现经济的高质量发展。但要真正实现这一点,我们还要破解很多制约因素,补齐短板,其中很重要的就是要加快攻克‘卡脖子’问题,外部环境客观要求我们通过自主创新来实现产业升级,所以加快培育市场微观主体自主创新的能力尤为重要,也迫在眉睫。”胡麒牧说。