

C2 市场不稳 房企报价谨慎

面对楼市高库存的压力,众多楼盘也跃跃欲试,准备迎接楼市窗口期。4月,北京楼市预计将有31个项目入市,但目前正式对外报价的企业仅有10家,占开盘项目总数的1/3。

C3 房地产利润率逼近制造业

曾经风光无限的房地产行业,如今正在走下高利润率的神坛。统计显示,截至目前,已经公布2014年销售业绩年报的38家房企年度净利润率平均仅为10.17%,几乎逼近制造业的利润率水平。

C4 商业地产焦点移至新城

日前,香港领汇房地产投资信托基金管理人——领汇管理有限公司日前宣布以3.04亿美元成功收购北京欧美汇购物中心,这一大宗收购案引起了市场的高度关注。



佣金免费却成房租上涨推手

中介价格战反坑租房客

当租房免佣金的广告铺天盖地而来时,不少租房客发现伴随“租房免佣金”、“0中介费”而来的是陡然上涨的租金。一直以来,春节后的40天都是传统租房旺季,2015年也不例外,并且随着互联网租赁平台的快速发展,如爱屋吉屋、房天下、链家地产推出的丁丁租房等,租房中介费的降低甚至免佣金也给房租价格上涨添了一把火。

一房源租金上涨20%

“八里庄北里小区的一套60平方米的两居室,去年的租金是3500元/月,今年房主还是通过我来帮他出租,上周刚刚以4200元/月的价格成交,涨幅达到了20%。”链家地产从业人员小王向北京商报记者介绍,今年春节后的房租价格比去年同期有大幅度上涨,其所在区域平均涨幅在15%,并且成交总量上升,房源出现供不应求的现象。

他举例道,十里堡北里有一套房子,租约期应该是4月中旬,不过一个客户为了能租下这套房子,在3月就已经提前交了租金,把这套房子给占了下来。现在不少中介人员全是手里有客户但却无房可租,房源争夺异常激烈。

3月1日,链家地产推出“丁丁租房”并承诺不收取客户中介费的政策之后,委托链家地产租房的客户量迅速增加,现在他所在的区域内所有租赁经纪人每天都很忙碌,有时连吃饭的时间都没有。甚至每周二的休息日也在加班,他直言这是他在链家地产两年来最为忙碌的一个月。

其实他反映的情况并不是个例。日前,国家统计局发布了2月统计数据,住房租金价格自有连续统计记录以来已连续上涨45个月。而2015年房租价格的上涨则增加了新的推动力,即互联网租赁平台的快速发展引发的中介免佣金价格战。

免佣金助推房租上涨

2014年被业内称为“房地产互联网元年”,互联网电商开始进军房地产行业,也逼迫房地产行业进行变革。

去年10月,被上海租客推崇的爱屋吉屋,以互联网快速租房、中介费5折的优惠进入北京租房市场,这也是北京租房市场第一家喊出“佣金5折”的公司。同样在1月下旬,搜房网房天下推出“直客式”租房服务,在春节后的租房旺季,搜房网在北京、上海推出“0中介费”租房服务。作为北京房产中介行业的领头羊,链家地产一直在酝酿公司租赁事业的改革,并于2月28日与互联网公司合作推出“丁丁租房”,并打出“佣金全免”的旗号,宣传海报更是贴满了北京的每条地铁线。

在价格战之初,不少业内人士认为,这场价格战将给租客带来真正的实惠。然而,天下没有免费的午餐,中介费降低反而导致了租赁客户数量的大幅上涨,以及将中介费转嫁到房东身上的做法,成为了房租上涨的直接导火索。

链家地产推出的“丁丁租房”,对客户免佣金、收取房东5天租金作为中介费这一模式,成为了助推房租上涨的关键点。

据某位不愿具名的业内人士介绍,以前租房是不向房东收取中介费的,现在为平衡房东心态,经纪人会暗示房东可以稍微提高房租来挽回5天的租金损失。同时,经纪人之间的内部竞争,也会致使其向

房东报高价格争取房源委托,而链家推出“丁丁租房”后,委托客户的增加导致房源供不应求现象加剧也是一方面原因。

中介混战 客户难受益

有业内人士指出,链家推出“丁丁租房”的目的在于迅速发展租赁业务,抢夺市场份额,来应对互联网租房平台的冲击,并压缩同行业竞争者生存空间,形成以租养售的模式,进一步提升其在房地产中介行业的影响力,以夺得行业话语权和定价权。

“丁丁租房”相关负责人告诉记者,“丁丁租房”上线一周时间,日均成交量突破千单,现在每天数据都在增长,每个经纪人月均接单量已经破10单,而在其他中介公司一般月均在3单左右。“丁丁租房”刚推出三周,很多数据都在变化,但在北京租赁市场份额已稳坐第一,其表示,“丁丁租房”目前实行的对租客免佣金、收取房东5天房租作为中介费的模式是长期策略。

日前,北京中原地产首席分析师张大伟发表了题为《为什么丁丁租房可能打败爱屋吉屋》一文中指出,目前北京的中介公司更热衷于从房东手中承租房子后,以分租加价的形式获得利润,爱屋吉屋涉及的租赁三方业务利润非常薄。对于爱屋吉屋这类无门店互联网中介来说,可以通过正常或者非正常的刷单形式短期增加市场占有率,但在北京这种模式有一个非常大的先天问题——很多中介对租赁市场本来就不依赖中介费。

租房免佣金反而促使房屋租金的上涨,由此推想,二手房买卖中介费的降低,会不会导致省下来的几万元中介费附加到房价上,购房者可能不会从中介行业混战中获得利益,反而成为了这场行业变革的牺牲品。

北京商报记者 赖大臣 实习记者 彭耀广/文
张彬/制图