

### 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，今年房东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很大幅度上涨，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月统计数据显示，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、收取房主5天租金作为中介费这一模式，成为了助推房屋租金上涨的关键点。

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，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，每个经纪人月均签单量已经破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、收取房主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主手中承租房子后、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