抬高租金后遭遇严控房价出不了手　报告显示北京房租环比已经在下降

中介高价收的房 砸手里了

近日，由中国社科院财经战略研究院、中国社科院城市与竞争力研究中心住房大数据项目组发布的2018年10月《中国住房市场发展月度分析报告》（以下简称《报告》）称，热点城市住房租金已由7月时的快速上涨发展至8、9月的稳中略降。

租金走势的变化在微观市场上直接表现就是，部分中介经纪人抬高价格收来的房源，还没来得及租出去就砸在了手里。王女士最近就向北京青年报记者反映，自家房子在与中介公司签署了委托协议两个月后，经纪人就以租金价格太高为由，要求要么把房子退给她，要么重新签委托协议。

中介高价收房砸手里

“大姐，您这房子租了两个月都没有租出去，定的价格太高了，而且只和我们签了一年，肯定是赔本的了，您抽时间过来一趟，我们把房子钥匙退还给您。”

10月份，我爱我家相寓位于宣武门的门店经纪人给王女士发来了这样一条消息。中介的理由让王女士格外纳闷：租金价格是相寓收房时定的，怎么说我定的价高，要求退房？

今年7月底，王女士位于宣武门附近的一套两居室租约到期，原本给上一家租户定的是6500元/月，但随着租金上涨，王女士打算把租金提高到7000元/月。很快她就收到了链家、我爱我家、蛋壳公寓等多家中介经纪人的电话。当时由于租赁行情火爆，中介公司为了抢房源，纷纷开出比业主心理价位更高的租金，最终，王女士选择与相寓签约，租期一年，从8月份开始，空置45天，租金则达到了8000元/月。

“他们发信息只说要退房给我，没有谈补偿办法，而且租金明明是他们报给我的，现在说我要价太高，这让我不能接受。”王女士告诉北青报记者，她回家重新翻看了合同，合同明确规定，提前违约要支付一个月房租作为违约金。

面对王女士的质疑，负责房源维护的经纪人小赵话锋一转，表示不要求退房了，而是直接建议王女士把之前的合同作废、再重签一份，租金价格低一些，可以少算点免租期作为补偿。

对于中介的新要求，王女士陷入苦恼，她担心顺从中介的意思会让自己利益受到损失，坚持原合同，又怕钥匙在中介手上，会出现安全隐患或者毁坏房屋的极端情况。

自从北京住建委要求中介公司提供更多可租赁房源，严禁恶意涨价以来，很多区域的房租都由涨转跌，此前中介经纪人高价收来的房源，没租出去的难免要赔本降价出租，连一些租赁需求旺盛的重点学区也不能幸免。

位于西城区德胜门附近，因为多所重点小学中学集中，二手房的买卖和租赁需求一向旺盛，但在最近两个月，租金也出现了明显下滑。

“6、7月份的时候，原本8000每月的三居室，报到10000元，也有人租，很快就出手了，那时候手上可租赁的房源几乎被一抢而光。我们为了找新房源，都得挨家打电话问业主愿不愿意出租。”位于新街口外大街的我爱我家门店经纪人小张告诉北青报记者，但现在租金明显降了，能有个10%左右吧，原来7000多的两居室，现在报价6500，甚至还能再谈谈。而且还不好租。小张称，一套房源最初报价6900元/月，租了半个月，只有3组客户看过房，租金刚刚调至6500元/月，暂时还是空置着。

不过小张也表示，虽然他接触的房源租金有所降了，当仍旧高于6月份的水平，“恐怕很难降回上半年的程度了。”

半数租客至少一年换一次房

一边是租金有所下降，另一边，租房需求并未明显减弱。贝壳研究院最近发布的一份调查报告显示，随着越来越多的年轻人涌入大城市工作生活，城市的单身租客群也在日渐庞大，其中半数以上的租客一年至少换一次房。调查数据显示，超九成租客两年内换一次房，其中50.91%的租客一年至少换一次房，选择2年以上长租者不足10%。

选择换房，很大程度上是由于租金的变化。报告显示，北京、深圳、上海、杭州四个城市人均月租金在全国最高，分别为3400元/月、3036元/月、2864元/月、2428元/月。而广州则以1840元/月位列第五，第六至十名依次为南京、武汉、成都、长沙、重庆。

而在租房面积上，南京则以89.7平方米的套均面积位列第一，北京、武汉、杭州、上海紧随其后。可见，北京不仅房租领先其他城市，租房面积也同样位居前列。

8月后租金环比已经出现下行

针对目前租房市场的新变化，近日由中国社科院财经战略研究院、中国社科院城市与竞争力研究中心住房大数据项目组发布的2018年10月《中国住房市场发展月度分析报告》（以下简称《报告》）也显示，热点城市住房租金已由7月时快速上涨发展至8、9月的稳中略降。《报告》列举大数据住房租金指数监测显示，今年前7月部分城市住房租金快速上涨，并于7月达到涨幅峰值，当月28个重点监测城市房租平均环比上涨1.145%，其中郑州、苏州、中山、东莞、合肥、深圳、北京、上海等8城市环比涨幅在2%以上，杭州、重庆、无锡、石家庄、烟台、天津、南京、大连、珠海等9城市环比涨幅在1%到2%之间。

到了8月和9月时，重点城市住房租金水平轻微回落。其中在8月，29座样本城市住房租金平均环比下跌0.11%，杭州、西安、上海、天津、广州、北京、长沙、厦门、东莞、合肥、深圳、佛山等城市租金涨速均有所回调。但与去年12月相比，今年9月住房租金累计涨幅在5%以上的仍有石家庄（11.4%）、上海（9.52%）、北京（8.27%）、珠海（8.08%）、深圳（6.31%）5个城市。

《报告》分析称，8、9月租金止涨，主要受到各地政府对租金上涨调节干预的影响。但另一方面，住房租赁市场立法滞后，相关市场规则欠缺，导致住房租赁市场秩序混乱，租房者权益得不到有效保护。少数企业利用资本杠杆争抢房源垄断市场，推高了北京、上海等租赁房源相对不足城市的租金。

对此，来自戴德梁行的分析认为，从本质上看，在自由市场的前提下，租金走势由供需关系决定，在房地产市场调控影响下，部分人群由于资格或资金受限等因素而由置业市场转向租赁市场，需求进一步扩大，过去几年房价的上涨也造成了月供等业主成本的上升，因而一定程度上提高了租金收入的预期。

对于租金波动的管理，戴德梁行的建议同样认为应当对租赁市场加强引导和监管，包括引导在租赁市场的增量投资，有计划地控制存量投资的推进。同时应当警惕对租赁房源的垄断，以及操纵、哄抬房租的行为。另外，监管租赁金融资金，包括“房租贷”“租金贷”等，防止租赁市场过度金融化也有必要。

文/本报记者 李桁

DINKE® 盯客快装 盯住细节 客户至上

盯客快装专业旧房翻新二十年，一路创新，首次提出不搬家“3天”旧家换新颜，为中老年改善居家环境，免除装修翻新的折腾烦恼，提供了最大的便利！旧房翻新中的厨卫改造，最大的痛点是施工中的灰尘和噪音、尤其是墙地砖的施工，不仅仅水泥沙子需要搅拌，还有切割墙墙地砖的灰尘和噪音，让人难以接受，邻居也是受到不断的打扰。

盯客快装历经多年的研发，采用纳米环保的微晶石和环氧地砖，彻底解决了这一个问题，不用拆除原有的墙地砖，不使用水泥砂浆，打造了“快速、洁净、安心”的施工环境。

厨卫不拆墙地砖，3天改造无粉尘

采用纳米微晶石和环氧地砖：节能环保无粉尘、静音施工快！

◆双11，来临之际，盯客快装天猫明星产品29800元厨卫整装，包工包料，极致最快3天完工，方太烟机、防霉微晶石墙面和环氧地砖、九牧卫浴、生态木橱柜、环保木门、西门子睿智开关、奥普浴霸、纳米防油污吊顶、潜水艇等23项不限量。

◆本周末全场TATA木门、东鹏瓷砖、圣象地板、方太烟灶、索菲亚衣柜、九牧卫浴、司米橱柜、日上防盗门、圣火暖气等

全场大放价

一次性报价，中间不加价，0增项

DINKE.盯客 不打价格战，只守质量关

“3”天旧家换新颜

“不搬家”快·极致·森呼吸

公司有全新的样品展示区，专业的设计人员，全程的服务质量，让装修变得轻松、省心、省钱

咨询热线 4006503056 13311536300

地址：东城区广渠门内站（地铁7号线）B口，东直行200米路北，东花市南里市场盯客快装店。（公交：12,23,57路广渠门内站下车，导航盯客快装。）（活动解释权归盯客快装所有）

诚招区或各社区合伙人
详情电话李先生
13801390195

●资讯●

领秀·翡翠墅举办墅居生活价值论坛

近日，西中央别墅区·定义墅居生活新美学——发现北京居住价值新中心暨2018年墅居生活价值论坛在领秀·翡翠墅营销中心举办。论坛上，各方专家对此前引起业内广泛探讨的“西中央别墅区”概念进行了拓展剖析，并就高品质生活美学展开讨论。在业内看来，“西中央别墅区”是指阜石路以南、永定河文化带以西、南六环以北、西六环以东围合的区域。从城市规划、经济发展、文化积淀、区域禀赋、精神主张五大层面来看，西中央别墅区与中央别墅区有着相似的形成基因。值得一提的是，领秀·翡翠墅在北科建集团的战略引导下，致力于打造“和文化”墅区。项目相关负责人介绍，“和文化”即以新时代人居为基础的睦邻文化，强调“参与、共享、共赢、融合”的理念，旨在打造一个以社区为单位，没有陌生人的社会共同体。（李桁）

海晏春秋示范区及营销中心正式开放

11月3日，历经逾百个日夜建设，“春秋系”又一新作——海晏春秋的示范区和营销中心开放，“齐白石中国当代艺术家真迹书画展”也同时启幕。随着北京第二机场的崛起，加之亦庄作为北京唯一国家级经济技术开发区的势能引擎，城南作为新时代城市之下高端居住区域已受到市场关注。海晏春秋所属的瀛海板块，处于亦庄新城和大兴新城两大发展热圈之间，有着良好的生活配套基础。不仅如此，项目紧邻的8号线，从南到北纵贯北京。据悉，海晏春秋联合远洋、世茂、首创三大品牌之力，秉承“春秋系”择址观、产品观及服务观，倚靠南海子得天独厚的生态资源，以“团河行宫规制下的写意山水”为设计理念，在传承与革新中打造合院与叠拼的人居典范。（李桁）

住总地产举办消防安全宣传教育大会

11月7日上午，位于北四环的住总地产大厦北广场举办了“住总开发公司自持资产安全消防宣传教育大会暨安全消防月”活动，该大会主题为“全民参与防治火灾”。住总开发公司党委书记、董事长李作扬表示住总开发公司自持资产板块所属各单位将认真落实有关规定，将火灾事故为零作为目标，严格执行教育培训、隐患排查治理、设备设施维修保养标准化检查等重点活动将延续至年底，形成消防安全工作群防群治的局面，共同建设安全的经营环境，切实保障广大商户的生命财产安全。活动的最后，参会的各界代表、群众等现场进行消防知识互动，消防队员对常见火灾的处理方式进行了讲解，现场的各界代表和群众积极参与提问，在现场学到了很多实用灭火方法，随着人们积极的提问，此次住总开发公司自持资产安全消防宣传教育大会暨安全消防月启动仪式圆满结束。（李桁）