

新华社：“购租并举”实现百姓安居梦

新华社北京 7 月 25 日电 刚刚召开的中共中央政治局会议强调,要稳定房地产市场,坚持政策连续性稳定性,加快建立长效机制。

为了实现百姓安居梦,我国着力构建“购租并举”房地产市场供应体系,打造多层次住房结构,多角度保障不同群体的住房需求。

增加供应满足“新市民”住房需求

刚从中国传媒大学毕业的魏玉坤在北京找到了工作。作为北京“新市民”,他通过链家的自如平台在西红门租了房。

“我们班基本上有超过一半同学通过这个平台租了房子。通过新推出针对应届毕业生的海燕计划,免除了我们的押金,只交了一个月的房租做中介费。”魏玉坤说,便捷的租房手续、可承受的房租、充足的房源能帮助他这样的“新市民”更好地在城市中找到安身之所。

我国流动人口达 2.45 亿,每年新就业的大学生 700 万左右。一些人口净流入的大城市新市民多,住房租赁需求旺盛,城镇居民家庭租房比例高。但租赁房源总量不足,机构化、规模化住房租赁企业不够成熟,制约着住房租赁市场的发展。

据初步统计,我国规模化住房租赁企业市场份额只占 2% 左右,相较于发达国家成熟市场 20%—30% 的比例,差距非常大。

为加快培育和发展住房租赁市场,我国从供给端频频发力增加租赁住房有效供给,住房供应加快向“购租并举”的供应新体系转变。上海市日前首次以“招拍挂”方式出让两块租赁住房用地;北京未来五年 150 万套住房建设需求中包括 50

万套租赁住房。

住建部等 9 部门近日联合印发《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》,要求人口净流入的大中城市要支持相关国有企业转型为住房租赁企业,鼓励民营的机构化、规模化住房租赁企业发展,广州、深圳、南京等 12 个城市成为首批试点。

清华大学房地产研究所所长刘洪玉说,培育和发展住房租赁市场,是深化住房制度改革的一项重要举措,增加房屋租赁市场的有效供给,能够让城镇居民家庭更自由地进行租买选择,更好地满足城镇居民,特别是“新市民”的住房需求。

保障权益规范租赁市场发展秩序

在海淀区北京西站附近铁西社区租房的潘强最近遇到“烦心事”:退房交完钥匙后,房东以做深度清洁为由要扣留押金中的 500 元,而租房合同并未对清洁费有任何约定。

这不是潘强第一次遇到房东扣留押金的情况。“心很累,因为孩子上学租了两次房,每次退租房东都找理由扣留押金,房东不受约束,房客也缺乏保护。”潘强说。

他拿出今年 5 月公开征求意见的《住房租赁和销售管理条例(征求意见稿)》说,第十四条明确规定“除住房租赁合同约定的情况外,出租人不得扣留押金。出租人扣留押金的,应当承担举证责任。”

长期以来,我国租房市场不规范,存在大量“黑中介”、二房东、“霸王条款”、随意涨价、房租欺詐、不退还押金等现象。住房租赁市场制度及市场体系不完善,成为我国住房市场上“购租”跛

行,大多数人选择买房的重要原因。

日前我国首部住房租售条例公开征求意见,住房租赁和销售市场立法加快步伐,有望通过法治手段遏制各种租房乱象,对住房租赁市场加以规范。此外,广州市近日率先提出“租购同权”,赋予符合条件的承租人子女享有就近入学等公共服务权益,成为扶持住房租赁市场发展、促进市民待遇均等化的一重要举措。

首都师范大学政法学院副教授崔俊杰说,“房住不炒”的障碍之一是租购不同权。搭建“租购同权”的平台,使得房东和租客处于相同的法律地位和享有同样的权利,有利于使租房切实成为实现“住有所居”的途径。

住建部有关负责人说,将通过立法,明确租赁当事人的权利义务,保障当事人的合法权益,建立稳定租期和租金等方面的制度,逐步使租房居民在基本公共服务方面与买方居民享有同等待遇。

多层次住房体系实现百姓“住有所居”

重庆江北区压配厂的职工薛妹今年搬进了一套 83 平方米的两室两厅的新房子里,而自上世纪 70 年代起,她就一直住在压配厂分给她的老房子里。

棚户区改造圆了薛妹的“新居梦”,更令她满意的是,搬进新家不但没有花钱,还获得几万元的补偿,得以完成房子的装修。

近年来,越来越多百姓搬进安居房,住进公租房屋。实际上,过去 8 年间,棚户区改造已经使 8000 多万居民“出棚进楼”,困难群众的住房条件得到了较大改善。

当前,全国居民人均住房建筑面积已达 40.8 平方米,在此基础上,我国正着力构建高端有市场,中端有支持,低端有保障的多层次住房供应体系,2018 年—2020 年将再改造各类棚户区 1500 万套,到 2020 年要基本完成现有城镇棚户区改造任务。

落实住房保障和棚户区改造的相关政策是从供给端发力进行房地产调控的一个重要方面。对于未来的房地产调控,市场经济研究所研究员任兴洲说,不但要在需求端发力,抑制投机需求,还要在供给侧加强政策调控,落实住房保障和棚户区改造的相关政策,并着力发展租赁住房市场。

社科院城市与竞争力研究中心主任倪鹏飞说,在供给侧结构性改革大背景下,实现“住有所居”的小康梦,必须建立以市场为主满足多层次需求和以政府为主提供基本保障两个体系,构建乐居、康居、安居、廉居的住房制度体系。

住建部称将立法明确“租购同权”

住建部有关负责人称,将通过立法,明确租赁当事人权利义务,逐步使租房居民在基本公共服务方面与买方居民享有同等待遇。

要求人口净流入的大中城市要支持相关国有企业转型为住房租赁企业,鼓励民营的机构化、规模化住房租赁企业发展,广州、深圳、南京等 12 个城市成为首批试点。

搭建“租购同权”的平台,使得房东和租客处于相同的法律地位和享有同样的权利,有利于使租房切实成为实现“住有所居”的途径。

对于未来的房地产调控,市场经济研究所研究员任兴洲说,不但要在需求端发力,抑制投机

地产大亨潘石屹卖房记

拥有中国境内的人民币要好。”

不过第二天 SOHO 中国的官方声明却给了截然不同的说法,“交易之取消实属因买家认为无法按协议时限完成其对外投资审批所致”。

生意场上永远存在真假不分的声音,但落袋为安才是本质。

转眼到了 6 月 26 日,潘石屹成功地把虹口 SOHO 卖出了 35.73 亿元。不足十天,其宣布启动整售北京光华路 SOHO2、上海凌空 SOHO 的计划。市场预计,这两个物业项目总计销售额将高达 105 亿—110 亿元。2016 年财报显示,此番拿来售卖的光华路 SOHO2、凌空 SOHO 租金收入为 2.12 亿元、1.43 亿元,合计占公司租金收入的 22.5%,且其出租率分别为 97.4%、93.6%。

2016 年的上海写字楼物业堪称全国最为活跃的投资市场,潘石屹在此刻高点套现无可厚非。但令人生疑的是,出售北京光华路 SOHO2 项目颇为意外,这一项目并非核心物业范围,这也是其转型后第一次整售的在京资产。

现在是否为市场高点?对此,潘石屹并未给出答案,只是称:衡量的标准只有一个,即为租金回报率,美国特别好的项目租金回报率能达到 5%,而中国仅为美国一半,而且中国利率比美国高太多,而租金回报率越低,房子售价越高。

SOHO 中国总裁阎岩则没做掩饰,“现在的资产价格还是相当高企的,所以我们会处置一些资产。”

不过,自从 2013 年拿到北京丽泽项目后,时至今日,潘石屹再未买过任何新项目。

5 年转型成效如何?显然,那个被誉为中国最会赚钱的地产公司已然成为过去式。十年前,SOHO 中国港股上市时股价高达 10 港元,市值 600 亿元。如今其股价长期徘徊在 4 港元,市值仅为 215 亿元,而同年上市上的碧桂园市值已接近 2000 亿元大关。

潘石屹,求求你别再演了！

2012 年 8 月他宣布公司全面转型,从“开发—销售”模式,向“开发—持有”模式转型,也说是创新。

可是,2013 年以来,他每年都在卖房子,只是跟过去散售给煤老板们不同,是整栋整栋地卖。散售整售,都是卖。不仅卖北京上海的非核心物业,如今,连北京光华路 SOHO2 这样的核心物业也要卖了。

根据证券日报的测算,如果加上宣布要出售的光华路 SOHO2 和凌空 SOHO 两个项目,仅 2014 年以来,SO—HO 中国已经和即将售出的资金达 340 亿元。出售物业带来的营收和利润,仍然占据公司营收和利润的主要部分。

后来,老潘不再满足于“创新”二字了。

2015 年 2 月,潘石屹推出一站式 O2O 共享办公产品 3Q。除了把 SO—HO3Q 模式称为公司的第二次转型外,还宣告 3Q 是中国互联网 O2O 的一次革命。变换一下办公室桌子凳子的组合方式,就是一次革命?那革命就太容易了。

2015 年 7 月他在上海就吹嘘说,北京和上海的 SOHO3Q 几乎已经满租,想进来要排队,但实际上到 2016 年底,他的 3Q 出租率也只有 85%。

2015 年 8 月他接受虎嗅网采访时说,计划 2016 年 3Q 做到 4 万个座位,2017 年增长到 10 万个座位。但根据公司财报,截至 2016 年底,SOHO 中国在北京和上海的自持物业中开设了 17 个 SOHO 3Q 核心,有 2 个正在建设中,共提供超过 1.6 万个工位(座位)。1.6 万个与 4 万个,相差实在有点儿远。

2012 年 8 月以来,SOHO 中国的租金收入占比太低了,几乎“低到了尘埃里”,而 3Q 租金在公司整体收入的占比也是很低很低。因此,至少到目前为止,SOHO 中国仍然是典型的“开发—销售”模式,潘石屹宣布的两次转型,哪一次都不能说是成功了。

7 月 7 日,潘石屹又宣布了一个新战略,3Q 要向二三线城市扩张。而出售物业的资金就是要投入 SOHO3Q 中。但他不打算买地建楼,而是通过收购,做二房东。

老潘这话你信么?反正我是不信的。两个理由:

第一,3Q 的品牌影响力还很弱。要不是老潘这次又出来咋呼,我们都快把这名称忘记了。3Q 在全国的规模和品牌吸引力,要远低于优客工场。

第二,二房东不好当,要利润率就没有出租率,要出租率就得牺牲利润率。坦白讲,潘石屹在北京 CBD 的几个 SOHO,售价偏高,小业主没怎么挣到钱。也是这种思路,北京上海的 3Q、租金是偏高的。如果在二三线城市也想获得这种租金回报,出租率是相当可疑的。

两三年过去,3Q 还是个试验品,营收占比在财报里毫无亮点;两三年之后,3Q 就能开出花来?扯。

根据媒体报道,除去计划出售的光华路 SOHO2 和凌空 SOHO 两个项目,潘石屹手里仍有 21 个位于北京、上海近 370 万平方米的投资物业。一年卖两个,也要卖 10 年。

从这个意义上说,有一句话潘石屹没有说错,“我还是一个开发商”,而且,前面讲了,从物业销售收入与租金收入占比看,他还是传统的开发商。也因此,他之前大声宣告的、转型、革命,不过是虚头八脑的噱头罢了。

在性格上,潘石屹谨慎、保守,甚至有些胆小;但每次为公司推销商品,他更像是一个演员,演技不输于宋丹丹。(攸克)



北京地产圈私下有句话,潘石屹的话,你不能全信。至于信多少,自己判断。

潘石屹最喜欢说的一个词,叫做创新。2011 年 1 月他盖的建外 SOHO 被演员宋丹丹骂:“求求你,潘石屹,别再建房子了。”他在表面欢迎批评的同时,辩解 SOHO 中国是在创新。

《我的儿子是奇葩》剧方华谊兄弟特意在京为潘石屹举办了一场小型看片及媒体见面会。在该剧中,潘石屹饰演自己,大概客串了 3 分钟时间。在接受媒体采访时,他笑称,当时在剧组拍戏时,他一共演了几分钟,但宋丹丹把他表扬了半个小时,说他演得真好。

宋丹丹说:“你在盖房子里面是演戏演的最好的,你在演戏里面是盖房子盖的最好的。你没一样正职干得好。”

潘石屹告别 SOHO 中国套现超 340 亿

2014 年开始,SOHO 中国每年至少卖掉一个上海项目,从 2012 年开始的转型成功了吗?潘石屹口中的新增长点启动 2 年多还未盈利,能支撑 SOHO 中国的未来吗?

清晨在瓦尔登湖畔跑步,在哥伦比亚大学听李开复讲人工智能,和好友刘春讨论《白鹿原》还顺带评选“当下最美女明星”,晒晒自己新书《大槐树下》手稿……

在微博上,潘石屹频繁地向 1838 万粉丝展现自己惬意、无争的哈佛游学生活,外界一度忘记他是市值超 200 亿的 SOHO 中国董事长身份。直到他在市场接连抛售物业资产,甚至放言“永远不能销售的只有外滩 SOHO 和望京 SOHO”,外界这才诧异地发现,短短 4 年内,这位精明的地产商人通过销售京沪两地 5 个半办公物业,套现金额或将超过 340 亿元。

李嘉诚卖楼、王健林借钱给孙宏斌买楼,尽管每笔生意自有逻辑,但“顺

财经资讯

8、央行:上半年房地产贷款增速回落。7 月 24 日,央行发布《2017 年上半年金融机构贷款投向统计报告》。该报告显示,上半年房地产贷款增速回落,人民币房地产贷款增加 3.04 万亿元,占同期各项贷款的 38.1%,比一季度占比低 2.3 个百分点。其中,个人住房贷款余额 20.1 万亿元,同比增长 30.8%,增速比上季末低 4.9 个百分点。

9、50 城超 7 成房租相对收入较高,北上深租金严重过高。近日,住建部等九部门联合印发《通知》,选取 12 个城市作为首批住房租赁试点,引发业内外高度关注。上海易居研究院就此发布了《全国 50 城房租收入比研究》报告,报告显示,2017 年 6 月全国 50 个城市超七成房租相对收入较高,其中北京、深圳、上海、三亚房租收入比高于 45%,属于租金严重过高城市。

10、北京晚报:7 月中上旬北京二手房日均网签量跌破 300 套。在成交跌入谷底后,二手房市场或将迎来一轮价格的下探。来自中介机构的统计显示,7 月中上旬,北京市二手房网签量日均仅为 232 套。

11、中国青年网:越狱潜逃 17 年逃犯身价过亿,被抓前公司即将上市。日前,太原市公安局泽汾分局对外通报称,该局老军管派出所民警借助智能警务创新追逃技战法,识破一逃犯漂白伪装双重身份,于 7 月 16 日在成都将其抓获并押解回太原。该逃犯曾因盗窃现金罪被判服刑,后在服刑期间潜逃,化名张某、陈某,后在广州、太原、成都等地拥有三家公司,资产上亿。被抓前,该逃犯在成都开设的公司即将上市。

12、咸宁日报:小伙误入传销 因饭量过大被“遣返”。日前,“失踪”两个多月的通山青年小吴终于回到家里,而说起他失踪的这件事情,朋友们开玩笑说,他能回到家里,都是托“傻笨”的福。由于他致富心切,误入广州传销窝点,但因为饭量惊人,这让传销窝点的小头目很是光火:人笨也就算了,还这么能吃,这样的人不能留!他们一商量,将小吴痛打了一顿,赶出了窝点。

13、新华社:上海 502 家“无证无照”教育培训机构将逐步关停。记者日前从上海市教委获悉,上海正在精准施策,规范教育培训市场秩序,502 家从事对义务教育阶段学生开展学科类和学科延伸类培训的“无证无照”教育培训机构,已进入逐步关停阶段。据了解,上海目前各类教育培训机构近 7000 家,其中“有证有照”的约占四分之一,“有照无教育培训资质”的体量最大;而“无证无照”的有 1300 余家,其中对义务教育阶段学生开展学科类和学科延伸类培训的 500 余家。

14、财新网:乐视网广告未付费 乐视网被诉百万推广费。7 月 24 日上海海法院官网发布案件快报,因认为视频广告未付费,北京燃然时代广告有限公司将乐视网诉至法院,要求其支付推广费及违约金共计 101 万余元。燃然公司诉称,2016 年其与乐视网签订合同,约定燃然公司为乐视网提供推广平台付费推广服务,框架金额不低于 500 万元,推广产品为乐视网视频。燃然公司称,双方已就服务费用完成对账,乐视网对该金额认可,但未付款。海淀法院已受理此案。

15、北京商报:罗辑思维拟融资 9.6 亿 知识付费是不是好生意。罗辑思维拟融资 9.6 亿元的消息近日曝光,财务数据披露,罗辑思维 2015 年、2016 年以及 2017 年一季度净利润分别为 1860 万元、4462 万元和 3805 万元,本以为会遭遇规模瓶颈的知识付费尚有如此业绩让外界大跌眼镜。但鉴于罗辑思维 IP 效应较强,苹果抽成与政策监管尚未明悉的情况下,罗辑思维的成功是否具有代表性值得商榷。

16、中国日报:德沉船发现藏宝箱:内有 4 吨纳粹黄金 估值 1 亿英镑。外媒称,最近,英国一个寻宝团队在冰岛海岸一艘德国货船的残骸里发现了大量纳粹黄金,估值高达 1 亿英镑(约合 8.8 亿元人民币)。