

价格总体保持稳定

上海毕业季租房市场观察：保租房托底“新上海人”安居梦

本报记者 杨让晨 张家振 上海报道

随着一年一度毕业季的临近，上海市租房市场也呈现出季节性微涨的行情。

据联城数库日前发布的相关报告，今年5月，上海市租赁住宅租金保持微涨态势，环比涨幅约为0.44%。在全市121个板块中，有101个板块租金环比上涨，有部分区域的价格涨幅超过0.8%。

不过，尽管数据显示上海市内租金价格普遍略微上涨，但有包括虹桥商务区等热门板块的房产中介告诉记者，《中国经营报》记者，今年上半年，上海市租赁市场的行情并没有想象中那么好。“大多时候处于‘房源多，客户少’的状态。”

上海中原地产分析师卢

租金上涨幅度较小

在房租收入比方面，上海市也排名第三，达到了51%。

“最近房源确实增多了。”在上海虹桥徐泾板块，在某大型连锁租赁中介机构工作的一位房产中介告诉记者，随着“春招”的到来，所在板块的房源挂牌量有所增加。

不过，该房产中介也表示，尽管房源挂牌量增加，但客户却并没有延续同步增加的态势。“看这个月的业绩会不会好一点儿。”该房产中介将希望寄托于6月到来的毕业季租房高峰期。

类似的情况也出现在上海市另一较为热门的租赁板块——闵行区古美板块。以古美板块内的平南一二村小区为例，今年2月，该板块的房客比一度接近1:18，4月份则降至约1:10。值得注意的是，该板块的带看量仍居高不下。据片区工作人员介绍，4月份的带看量接近140人次，而成交量仅有约10套，平均成交周期也达到了33天。

同时，位于上海虹桥商务区核心地带的爱博板块房客比也呈下降趋势。以爱博五村为例，该地的总体带看量虽较年初有一定增长，不过，近期的房客比年初有所下

文曦也表示，目前，上海市租赁市场还没到旺季。“一般来说，在6月份毕业季租房市场会热一点儿。但今年受外部环境等方面因素影响，租房需求相对来说并不是那么旺盛，所以租房市场能不能真正热起来，还有待观察。”

另一方面，今年以来，上海市正加大住房租赁市场中的保障性租赁住房(以下简称“保租房”)建设力度，面向“新上海人”提供更多租房房源。截至目前，上海市保租房项目数量已较年初增长超过1倍，达到17个。

对此，易居研究院研究总监严跃进告诉记者，随着各个城市保租房项目供应房源，后续会分流一部分租房需求。“当前，一些长租公寓平台的房源也相对较多，租客可选择的空间大，自然也会限制租金上涨。”

降，由约1:7降至1:5。

严跃进告诉记者，出现此类情况，和房地产市场的整体环境也有关系，包括二手房市场的压力等，都会使得租房市场有降温的可能。“当前，上海市二手房挂牌量明显增加，房东‘套现’的压力比较大。这也会在租金方面有所体现，即租金不可能非常强势。”

尽管上海市租房市场租金上涨幅度较小，但据易居研究院日前发布的《30个重点城市房租报告》，上海市仍和北京市、三亚市一起位列全国30个重点城市租房成本前三甲，达到了3603元/室·月。在房租收入比方面，上海市也排名第三，达到了51%。

易居研究院方面分析认为，考虑到高校毕业季正在到来，以及就业形势压力较大，所以此类重点城市需要关注求职者增加、租赁需求增加和房租上涨等问题。“此类城市恰是保租房建设力度大、可提取公积金用于租房的城市，更要把此类优势利用起来，不断降低租房成本和更好解决居住问题，最终促进住房租赁市场健康发展。”

加大保租房供应力度

上海市保租房项目大多面向“新上海人”，或者刚工作不久和收入不高的人群。

今年以来，为更好改善上海市租房市场格局，上海市相关部门已在多个方面不断发力。

记者梳理发现，截至5月底，上海市的入市保租房项目已达17个，较今年年初增长超过1倍，这些项目主要分布在杨浦区、闵行区、浦东新区、徐汇区和静安区等区域，提供一居室、两居室、三居室等不同户型。其中，一居室占比比较大。不过，在不少保租房项目中，二居室和三居室都出现了出租轮候情况，而一居室则尚有较为充足的房源。

日前，记者走访了位于静安区的市北高级人才公寓保租房项目。该项目工作人员告诉记者，二居室房源已经全部出租完毕，并且有不少人在排队轮候。“38.9平方米的一居室房源有两个户型，民水民电，不用交物业费，家具、电器都已经配备好，只需要付网络费和房租即可拎包入住。”

在卢文曦看来，上海市保租房项目大多面向“新上海人”，或

前，此类户型的一居室房源也已出租大半。”该工作人员进一步表示，就一居室房源而言，7楼房源价格最低，租金约4200元/月，高楼层租金会逐步增加。

据了解，该保租房项目的租金价格介于约4200元/月至6000元/月不等，其中一居室房源共有456套，二居室房源共有48套。“从今年3月中旬开业以来，二居室房源已经全部出租完了，健身房和练操场等公共活动区域正在完善中，预计很快就能配置到位。”该工作人员表示。

相关资料显示，自2021年起，上海市就开始计划加大涉租住房用地的供应力度。截至今年4月底，上海市涉租住房用地累计成交面积已超过350万平方米，共成交约200宗地块，数量位居全国第一。

在卢文曦看来，上海市保租房项目大多面向“新上海人”，或



随着毕业季临近，上海租房市场或迎阶段性微涨行情。图为位于上海市静安区的市北高级人才公寓保租房项目。

本报资料室/图

者刚工作不久和收入不高的人群。“目前来看，保租房刚刚开始投放，还没有成为租房市场的供

应主力，对市场形成的支撑作用尚不明显，只能说暂时填补了少量的租房市场空白。”

所提升。

对于今年上海市租房市场的趋势走向，中指研究院方面分析认为，包括上海市等在内的热点城市，人户分离的人口占比较高，流动人口比例较大，相应的租房家庭户占比也较高。经济发展势头好、流动人口规模大的城市，住房租赁需求也相对旺盛。

在土地供应方面，上海市在住宅用地供应结构方面也会向保障性住房用地倾斜。今年，上海市将供应包括新供应商品住房用地配建、产业项目配建等在内的保租房用地135~180公顷，占比15%左右，供应上限较2022年有

所提升。

对于今年上海市租房市场的趋势走向，中指研究院方面分析认为，包括上海市等在内的热点城市，人户分离的人口占比较高，流动人口比例较大，相应的租房家庭户占比也较高。经济发展势头好、流动人口规模大的城市，住房租赁需求也相对旺盛。

卢文曦也告诉记者，今年以来，上海市住房租赁市场除年初的热度稍微有所上升外，其他时间节点的增量并不是特别明显。“总体来看，今年上海租房市场的价格总体上应该还是比较稳定的。”

“首付分期”再现房地产江湖 房企花式促销力促项目去化

本报记者 杨让晨 张家振

上海报道

在楼市出现热度不均和明显分化情况下，“首付分期”等促销去化手段再度出现在多地房地产江湖中。

日前，上海市有楼盘开始推出“低首付”“首付分期”等促销活动。根据位于上海市青浦区的安联·虹悦项目公布的“1成首付”促销活动方案，6月30日前在该楼盘认购房源可先付1成首付，剩余首付金额则可以在12个月内付完。

事实上，上海楼市近期的成交量并未明显下滑，安联·虹悦在此情况下推出“1成首付”活动也折射出楼市分化明显、热度不均的现状。尽管上海楼市目前仍热度不减，但具体到各个区域和项目却呈现出较大的差距。以位于青浦区的安联·虹悦和上实云端为例，尽管地处大虹桥商务区临近板块，两个楼盘也同时给出了较为诱人的价格和活动，但去化率一直较为低迷。

据了解，安联·虹悦目前共推多地再现“1成首付”促销活动

“1成首付”，正成为安联·虹悦引发外界关注的关键词。

日前，记者在位于青浦区华新镇的安联·虹悦走访发现，该项目部分楼栋已接近封顶，即将进入装修阶段。据项目营销中心一位现场置业顾问介绍，项目推出的“1成首付”活动属实。“促销活动会持续到6月底，目前已吸引10余位业主参加活动，还有十几个名额。”

上述置业顾问同时告诉记者，意向购房者可自主选择是否参加

“1成首付”活动，对于某些需要置换房源或压力较大的业主可以选

择通过该活动来减轻购房首付款压力。“意向购房者在认购时仅需缴纳1成首付即可，同时需在随后的10个月内补齐剩余首付款，在此期间既不需要还贷款，也没有利息。”

据该置业顾问计算，意向购房者在参加1成首付活动后仅需支付45万元左右的首付就能认购。“我们的楼盘不仅价格低、得房率高，

而且房源基本上已经是准现房。”

除上海市的安联·虹悦外，位于湖北省武汉市的光谷洺悦天玺日前也推出了类似促销活动。相关资料显示，根据洺悦天玺推出的“1成首付”买新房活动，购房者可在“现房”后再还贷。

“在5月31日之前，参与光谷洺悦天玺‘成熟’秒房季活动，只需支付总房款的10%作为定金就可锁定意向房源，已支付的定金进入资金监管账户，待项目竣工(指房屋

取得建设工程竣工验收备案证明文件)，即达到‘现房’标准后，再办理贷款，优先锁定好房、缓解首付压力、灵活手头资金，安心购好房。”洺悦天玺在宣传材料中表示。

卢文曦告诉记者，房企推出的“1成首付”促销活动是否违规，要具体看是何种情况。“如果只有1成首付就可办理贷款，这是不合规的。但如果是补齐首付后再做贷款，这是合规的，因为缴纳首付的时间期限是双方自行

商量约定的。”

不过，易居研究院研究总监严跃进则表示，类似“1成首付”活动本身属于违法操作。在当前购房政策逐步走向宽松的过程中，容易产生一种误区，即各地可以制定购房和信贷规则。实际上，有些宽松政策可以积极利用，但一些违背风控原则的信贷产品或服务，容易带来违约风险，进而导致很多新情况和新问题，如夸大购房者的还款能力、造成后续购房合同出现纠纷等。

楼市分化明显、热度不均

在部分项目推出“1成首付”促销活动背后，也折射出楼市分化明显、热度不均的现状。

尽管上海楼市目前仍热度不减，但具体到各个区域和项目却呈现出较大的差距。以位于青浦区的安联·虹悦和上实云端为例，尽管地处大虹桥商务区临近板块，两个楼盘也同时给出了较为诱人的价格和活动，但去化率一直较为低迷。

在约500套房源，其中有约300余套房源处于在售状态。

上实云端一位置业顾问也告诉记者，项目已有几栋楼售罄，但目前还有一些剩余房源。“我们项目就是缺一条地铁，去虹桥商务区打车或者是坐公交需要20分钟左右，交通是项目的劣势。目前，地铁规划已经出炉了，但还需要好几年的建设才能通车。”

安联·虹悦也面临着和上实云端类似的窘境。有业内人士向记

者表示，由于欠缺地铁等公共交通配套，导致去化率较低，是安联·虹悦此次推出“1成首付”促销方案的主要原因。

与之形成鲜明对比的是，诸如云锦东方、漫云上海等豪宅、热门楼盘则出现了排队抢购现象。

据相关媒体报道，日前，云锦东方三期开盘引来不少购房者在售楼中心排队，同时还出现不少“黄牛”“假结婚”以及提供代持买房和过桥资金服务等情况。据云

锦东方开发商东航置业日前发布的最新公告，云锦东方三期摇号及后续相关活动已暂停。

此外，位于杨浦区东外滩板块的漫云上海和闵行区江川紫竹板块的象屿招商公园1872等热门项目在认购阶段就出现了深夜排队情况，开盘去化率也较高，都达到了100%。

在严跃进看来，“1成首付”促销和房价倒挂较大的楼盘热销同时出现，说明上海楼市目前存在

房源供应结构问题，区域分化比较严重。

卢文曦告诉记者，在房地产市场环境好的情况下，类似去化压力的楼盘也可以走量，但市场环境一旦遇冷，城市外围区域就会率先感受到去化压力。“一般而言，有去化压力的楼盘大多缺少一定的竞争力。在房地产市场趋于理性的过程中，出现分化是很正常的。但是大部分楼盘问题不大，可能少数楼盘会遇到去化压力。”

房企或加大推盘促销力度

据诸葛找房数据研究中心统计数据，今年以来，上海楼市在经历5月初的成交量高峰后，在5月底出现了下跌趋势。第22周的成交量为1874套，环比下降38.25%。另据相关资料，今年5月，上海楼市成交面积达到100.01万平方米，位列四大一线城市之首，但成交面积较4月份环比下降约10.5%。

对此，诸葛找房数据研究中心方面分析认为，5月首周适逢“五一”小长假，居民以旅游出行需求

为主，房地产市场相对冷淡，周度成交量跌至历史低位。“随着假期过去，市场回归常态化运行，新房市场重新恢复活力，成交量两周回升，逐步恢复至‘五一’假期前水平。进入第22周，重点城市成交上升转降，预计5月整体成交量将较4月持平或者小幅回落。”

克而瑞上海方面也表示，今年以来，上海楼市第四批次供应余量不足，仅剩5个楼盘还未取证。同时，受云锦东方等事件影响，第五

批次新房也暂缓了“一月一供”的脚步，预计会在6月上旬亮相。“可以预见，直至五批次新房入市，为市场补充新鲜血液之后，上海楼市热度才将有所恢复。”

卢文曦告诉记者，具体来看，市场供应下降，成交量也会相应下降，6月应该还是延续“震荡”行情。市场的热情不是很高，而且今年的供应量也偏少，2022年每一批集中供应量都达1万多套，但今年4批平均仅有8600多套。供

应量不是特别多，也牵制了成交量，所以市场的情绪也会受到影响。

中指研究院方面分析认为，当前，房地产市场的稳定至关重要，而近期部分开发企业面临资金压力，进一步影响着楼市预期。“6月，将迎来今年上半年收官节点，预计房企推盘力度和促销力度都将加大。在此背景下，房地产销售是否恢复也决定着后续市场信心和市场预期走向。”

“截至5月24日，各地出台的政策仅29条，不足4月份的一半，热点城市优化的政策力度也较小。”中指研究院方面进一步表示，“受此影响，短期市场的走势仍存在较大不确定性。在当前市场调整压力加大的背景下，亟须监管部门和地方政府给予楼市更大力度政策支持，稳定购房者置业信心和预期，核心城市政策存在优化空间，市场也需要更实质性的政策落地。”