

年末提前换租的需求减少、退租有所增多

淡季来临 上海租房市场租金普降

临近年末,上海租房市场租金呈现普降,淡季特征明显,高端市场中心城区与新兴城区调整幅度相近,整体量价下行;中端市场中心城区租金走势略强于新兴城区;低端市场延续内外分化,但幅度收窄。

青年报记者 吴缙超

■聚焦

上海票据交易所成立一周年
票据市场逐步迈向专业化、标准化

青年报记者 吴缙超

本报讯 成立满一年的上海票据交易所改变了整个票据市场生态,一年以来票据业务电子化水平大幅度提升,市场交易更加规范,更加透明,更有效率,违法违规现象得到抑制。

据悉,在上海票据交易所的推动及影响下,我国票据市场发生了巨大的变化,主要表现在票据市场参与主体更加多元。除商业银行、农信社、财务公司等外,证券、基金、保险和非法人投资机构都参与了票据市场的经营;票据交易电子化程度大为提高,截至今年上半年,电子票据累计占比已达到60%,累计贴现量占比达70%,预计年末该两项指标均会超过90%;票据经营模式更趋丰富,交易获利的盈利模式向票据增值服务不断拓展,逐渐向综合化发

展转变。另外,票交所先后制定了几十项规章制度,构建了票据交易的统一标准和规则,票据市场逐步迈向专业化、标准化。

中国人民银行上海总部金融市场部副主任荣艺华认为,中国的票据市场已成为我国金融市场体系的重要组成部分。从传统的支付结算工具演化为融资、交易和投资的工具,在服务实体经济、传导货币政策方面发挥着重要的作用。2017年10月末未到期商业汇票余额是7.9万亿元,是同期公司信用类债券市场余额的47%,占社会融资比例为4.6%。今年前10个月累计签发商业汇票12.2万亿元,是同期发行量的2.7倍。票据融资余额为3.75万亿元,其中中小企业占比近七成,对于解决中小企业融资难融资贵的问题作用十分显著。



预计年底12月,租赁需求将稳中有降,租金大幅下跌的概率极小。

青年报资料图 记者 施培琦 摄

机构出租业务扩大

昨天上海房屋租赁指数办公室发布的今年11月上海房屋租赁指数为1927点,比前个月下降6点,环比下降0.32%,降幅较前个月扩大0.06个百分点,同比下降0.11%。上海房屋租赁指数已经连续两个月环比下降,并且同比出现下降,淡季特征明显。

对此,上海房屋租赁指数办公室认为,市场的特征表现为降价成为普遍现象,各端市场总体跌幅近乎相同。按区域看,高端市场市区跌幅与郊区接近,中、低端市场郊区跌幅较市区略大。对所监测的板块中所有7种户型租金变化统计,户型租金下跌占比均为九成以上。而户型租金上涨占比极小,其中高端三室、中端三室、低端二室上涨占比分别为6%、2.22%、4.39%。供需结构失衡有所扩大。中心城区的部分小面积房、精装修房、地铁房等供应较少略显紧张,而新兴城区的一些动迁基地房源则供过于求。同时,大户型出租不及中小户型。

此外,临近年末换租客减少,原先需求较为集中的板块也出现缩量,机构出租自营房源的推广力度加大,尤其是特色服务、信用租房等举措揽客,导致个人房东手拉手交易比例下降,机构出租业务扩大是对市场个人出租放养式现象的一种制约。

具体而言,上海高端户型中心城区和新兴城区板块跌幅相近,而中心城区内环内板块的一些户型中,大户型租金抗跌性较中小户型略强,如静安曹家渡、徐汇万体馆两板块,总体租金分别下跌0.25%、0.21%,三室户型租金分别为下跌0.13%及持平,平均租金为18814元、19753元;二室户型租金分别下跌0.27%、0.29%,平均租金为12745元、12077元;一室户型租金分别下跌0.35%、0.34%,平均租金为10642元、10054元。高端户型需求由外向内扩大,上涨户型主要集中在CBD、新兴商务区或国际社区的板块,精装修及豪华装修房源高于平均租金成交,但挂牌稀少,个别出现供不应求。

换租活跃板块需求减少

从中低端市场看,11月中端市场租金跌幅较大的板块多在新兴城区,如闵行梅陇、浦东南、浦东北蔡三板块租金分别下跌0.55%、0.52%、0.43%,房龄5年内的次新房较少,挂牌量在238-318套,其中二室户型供应最多,分别占比三板块的65.22%、70.45%、69.18%,平均租金分别为6867元、6908元、6602元。成交案例中,房东普遍降租3%-5%,而需求更少的三室户型案例中出现降租8%-10%。

中心城区及浦东内环的一些板块租金跌幅稍小,如浦东洋泾、虹口凉城,分别下跌0.28%、0.21%,其中二室户型平均租金

为7515元、7574元,三室户型平均租金为8749元、8624元。成交案例显示,普装及以下的房源租金500元左右下调较为普遍,精装房源仍能维持租金水平。

对部分中端板块调查显示,一些以往年末换租需求表现活跃的板块,需求出现了二至三成减少。中心城区表现稍好于新兴城区,原因是不少中端房源对标客户的品质居住意向高,对租金敏感度稍低,部分租客换租至生活工作便利度更高的中心城区并不计较租金上涨。

低端内外分化缩小,根据成交案例分析,两人合租是常见现象,中心城区人均月租金水平在1500-2000元,新兴城区人均月租金水平多在1000-1500元。如近郊的闵行浦江、嘉定江桥新城,租金分别下跌0.55%、0.33%,挂牌量为185-139套,二室户型分别占比67.03%、62.45%,平均租金分别为2858元、2961元。上述两板块成交缓慢,出租房源以简装或毛坯居多。而远郊的金山亭林、奉贤海湾租金分别下跌0.52%、0.41%,人均租金在1000元以内。

上海房屋租赁指数办公室认为,11月租赁市场临近年末,租金延续下跌除了传统季节性因素,还包括年末提前换租的需求减少、退租有所增多等,板块轮动未现,租金呈现普降,预计年底12月,租赁需求将稳中有降,租金大幅下跌的概率极小。

年末第三方监管升级

11家支付机构收到央行罚单

青年报记者 孙琪

本报讯 昨日,有媒体称,中国人民银行杭州支行公示了一张去年的罚单,浙江贝付科技有限公司(已经更名为浙江唯品会支付服务有限公司)因“未按照规定履行客户身份识别义务以及未按照规定报送大额交易报告或者可疑交易报告”,被给予行政处罚,罚款共49万元。青年报记者昨日核实发现,这是杭州人行去年6月发布的消息。但时近年末,央行确实监管趋严,昨日,哈尔滨人行一口气开出6张罚单,卡友、杉德、瑞银信、点佰趣、盛付通、通联悉数上榜。

哈尔滨人行昨日的处罚机构均是“因违反银行卡收单业务相关制度”受罚,其中卡友黑龙江分公司被处以6万元罚款;杉

德黑龙江分公司被处以2万元罚款;深圳瑞银信哈尔滨分公司被处以2万元罚款;上海点佰趣黑龙江分公司被处以2万元罚款;上海盛付通黑龙江分公司被处以6万元罚款;通联支付黑龙江分公司被处以2万元罚款。

值得注意的是,重拳处罚第三方支付并非哈尔滨人行一家,12月11日,石家庄人行一日给5个支付机构开出罚单。其中河北北人冀通支付服务有限公司、河北一卡通电子支付服务有限公司、御嘉支付有限公司均因为违反预付卡业务管理规定,分别处以5万元、4万元、4万元罚款。上海盛付通电子支付服务有限公司石家庄分公司以及付临门支付有限公司河北分公司则因为违反银行卡收单业务管理规定,前者罚款4万元,后者罚款9万元。

亚行再次上调
今年中国经济增长预期

在亚洲开发银行(亚行)13日发布的一份最新报告中,亚行再次上调对今年中国经济增长的预期,将9月份报告中的预期6.7%调高至6.8%,对明年中国的增长预期保持不变,仍为6.4%。

今年9月,亚行发布《2017年亚洲发展展望》更新报告,将中国今明两年经济增长预期较

4月份预测水平分别上调0.2个百分点至6.7%和6.4%。在此次发布的补充报告中,得益于强劲的消费动力,基于亚洲地区超过预期的出口和国内消费动力,亚行预测包括中国在内的亚洲发展中经济体今年经济增速将达到6%,明年增速为5.8%。

据新华社电

联系我们 qncbjb@163.com