

毕业季上海房租市场跌幅收窄

九成租房交易发生在中心城区



上海房屋租赁指数办公室认为,6月外省市毕业生成为刚需租房新军。

青年报资料图

青年报记者 吴纘超

本报讯 刚刚过去的6月,上海房屋租赁市场迎来毕业租赁季,局部市场及板块新增需求增速,租金跌幅收窄,上海房屋租赁指数办公室认为,从区域板块租金统计看,高、中端市场各板块整体租金跌幅相近,低端市场有四分之一板块微涨,其中近九成在中心城区。从户型租金统计看,一室户型整体租金跌幅最小,二室、三室户型依次扩大,新增需求中不乏外省市应届毕业生。

毕业生成刚需租房新军

上海房屋租赁指数办公室认为,6月外省市毕业生成为刚需租房新军。低端市场中心城区需求上升,逾三成板块租金上涨或持平,在中心城区,除黄浦、虹口、徐汇分别下跌0.02%、0.02%、0.01%外,普陀上涨0.04%,杨浦、静安、长宁均上涨0.02%。

进入6月,中心城区部分板块租赁需求升温,应届毕业生入沪,先租房后找工作。求租渠道首选网络平台上自然人房源,手拉手成交后独租或合租;其次为寻找中介公司、长租公寓机构等,需求集中板块普遍一至二周完成签约。距离传统CBD、新兴CBD半小时通勤时间的板块受欢迎,如虹口凉城、普陀桃浦、杨浦五角场、浦东花木,租金分别上涨0.18%、0.17%、0.16%、0.13%,一室户平均租金分别为3394元、3424元、3260元、3267元;二室户型平均租金为4383元、4258元、4117元、4331元。

核心CBD板块由于租金稍

高,不是毕租客的首选,价格持平居多,如新客站、静安寺、徐家汇租金分别为上涨0.04%、持平、持平。调查显示,这些板块内新增需求,以工作3年以上、具有一定收入水平的年轻白领为主,可步行上班,普通装修以上,人均租金成本在2500-3000元。而一些新兴城区板块租金延续下跌,如闵行浦江、嘉定城区、青浦徐泾、浦东曹路,分别下跌0.27%、0.24%、0.21%、0.16%。调查显示,这些板块整体行情受长租公寓及个人房东分租的冲击,租客追求低租金,对居住品质期望不高。

上海房屋租赁指数办公室认为,从各档市场看,低端市场局部租金上涨,以合租个人房东物业和租借长租公寓为两大产品交易形态;中端市场整体租金下跌幅度最大,一般改善需求未现放量;而高端市场租金下跌收缩使得整体租金跌幅小于中端,其中品质租客及买房成交装修衍生的过渡租赁需求有所上升。

过渡性租房需求上升

高端市场6月租金跌幅明显收窄。调查显示,高端市场租金跌幅收窄,一是高端购房、置换衍生的装修等过渡性租房需求上升;二是可供选择的精装品质房走俏,房东减少议价空间;三是携老带小的年轻家庭追求品质增多,选择租借高端大户型,以外来人口高薪家庭为主。

在板块表现中,如浦东花木大户型需求上升,三室户型租金上涨0.16%,平均租金为14944元;一室、二室户型租金则分别下跌0.34%、0.18%,平均

租金为9267元、12700元。闵行古美罗阳小户型需求集中,一室户型租金上涨0.12%,平均租金为8000元,二室、三室户型下跌0.32%、0.17%,平均租金为10230元、12957元。新客站需求以中大户型为主,二室、三室租金分别上涨0.13%、0.21%,平均租金为14333元、17749元;一室户型租金走平,平均租金为11062元。

毕业生租房客第一波需求未在6月中端市场释放。新增需求为置换的短期租房客或改善换租客,仅少数起薪较高的毕业生租房客选择合租中档房源。中心城区租金跌幅较大的板块如黄浦打浦桥、徐汇龙华、杨浦黄兴公园、虹口四川北路,新兴城区跌幅较大的板块如闵行七宝、嘉定丰庄、松江九亭、宝山大华,调查显示,部分新兴城区板块由于租金总价优势迎合市场,租金跌幅稍低,如闵行浦江、宝山通河、浦东三林,以热租的二室户型为例,追求舒适度的租客,搬离老工房(售后公房),选择租借品牌老商品房小区生活,租金通常在6000元左右。

在中心城区,一些合租客选择大三室,入住3-6人不等,此类房源兼顾了租金成本和居住品质。如长宁中山公园、静安西藏北路、杨浦鞍山,热租的三室户型租金分别上涨0.12%、0.11%、0.12%,平均租金为10367元、8746元、8048元;而二室户型租金分别下跌0.37%、0.29%、0.19%,平均租金为7327元、6563元、5776元。不过,大户型房东对入住人数、是否整租等有一定要求,成交难度相对增加。

聚焦

全国首例共享单车破产案 11.87万用户要讨回押金

青年报记者 吴纘超

本报讯 全国首例共享单车破产案受到市场关注,在广州市中级人民法院,本周召开了对小鸣单车的经营方广州悦骑信息科技有限公司申请破产清算的第一次债权人会议,更多关于小鸣单车的细节被披露。

目前悦骑公司的管理人为广东君信律师事务所,截至2018年6月27日,小鸣单车用户申报债权127040笔,管理人初步确认有效的申报人数是11.87万人,非小鸣单车用户债权人(小鸣单车的供应商、服务商或合作伙伴)申报的债权共计28笔,另外还有由管理人核实的职工债权共计115笔。涉及债权人众多,且涉及面广。

据了解,悦骑公司成立于2016年7月29日,主要经营业务是通过开发手机APP向用户提供共享单车服务。期间,悦骑公司先后在广州、上海等全国10多个城市投放共享单车超过43万辆,收取用户押金总额高达8亿元。在2017年底,小鸣单车陷入资金困局,“小鸣单车”开始出现大规模用户押金不能及时退还的问题,引发部分用户向广州中院提出对悦骑公司进行破产清算的申请。广州中院经审查认为,悦骑公司不能清偿到期债务,明显缺乏清偿能力的事实清楚,符合破产受理条件,在今年3月27日作出受理裁定。至此,“小鸣单车”正式进入破产程序。

而用户债权的发生是以网

络数据为载体。由于广大用户是通过手机APP注册,并通过微信、支付宝等非传统的方式向悦骑公司交纳押金。虽然单个用户申报的债权金额不高,但这些用户数据全部存储在云端服务器。针对用户申报的债权,需要找到云端服务器的原始数据予以核对。由于悦骑公司无力支付云端服务器的使用费,导致“小鸣单车”APP已停止对外提供服务,大量的用户无法通过原有平台及时、有效、充分了解案件进程和债务人相关情况。如何维护债权人的知情权,成为案件审理中面临的一大难题。为了确保案件信息能够及时、全面向社会公开,让广大用户了解相关信息,广州中院指导管理人开设“小鸣单车破产工作信息”公众号,作为“小鸣单车”破产案的信息披露平台。该公众号设有“法律文书”“工作动态”“疑问解答”“管理人公告”等信息模块,最大程度上满足用户需求。

据介绍,经管理人前期摸底,目前“小鸣单车”账户资金仅剩余35万余元。另外悦骑公司名下的财产分散,处置困难。悦骑公司的主要财产是散落于各个城市街头的共享单车,因过于分散而造成回收成本高,处置难度大。下一阶段管理人将和中国再生资源开发有限公司协商,将全国范围内的“小鸣单车”移交中国再生资源开发有限公司,尽可能回收资金。目前悦骑公司的法定代表人关斌、监事徐蓓已被限制出境。

国际投资机构对中国经济 中长期发展充满信心

“我们对中国经济中长期发展充满信心。”国际知名投资机构淡马锡公司中国区总裁吴亦兵11日在北京表示,中国积极实现经济再平衡,扩大对外开放,将推动中国经济的长期可持续发展。

淡马锡最新年报显示,截至3月31日,淡马锡全球投资组合净值达2350亿美元,其中在中国的投资组合净值占比达到26%,仅次于在新加坡本土占比(27%)。

“作为‘基本面投资者’,我们更看重对宏观经济的判断。”吴亦兵认为,中国政府积极推动去杠杆政策,着重解决企业杠杆率过高问题,这对经济中长期发展和经济平衡具有实质性作用。

在吴亦兵看来,当前中国扩大金融业对外开放力度大,内容具体,政策执行快,这是中国经济自信的表现,也给境外投资者带来了巨大投资机会,特别是对中长期投资者。

“这是双赢的事情。”吴亦兵认为,境外投资者将获得更加平等竞争的机会,能够有足够的耐心,组建本土化团队参与中国市场;中国企业将与世界级的优秀企业展开竞争与合作,这能帮助中国培养出世界级优秀企业。

近年来,淡马锡加大了对科技、生命科学、综合农业、非金融服务等领域的投资,关注这些领域的创新企业。据新华社电