

# 住建部调研四城市：中介租赁代理制推涨房租

## 楼市新政观察

由住房和城乡建设部安排，其下属房地产经纪学会负责实施的北京、上海、广州、深圳等城市房租暴涨原因调查工作已经结束，近日形成了初步调研报告并上交给了住建部。这份报告指出，四城市房租上涨幅度并没有之前媒体报道的那么严重。以北京为例，3-6月份同比上涨幅度超过了18%，但是每月环比上涨幅度不到2%。

对于房租上涨的原因，报告认为除了季节性因素外，部分中介为房屋买卖生意下降，从房东处收租房子做“二房东”，推高房租或劝说房东抬高房租，是主要城市房租上涨的主要因素。

**房租环比涨幅不大**

房地产经纪学会的报告统计了4城市3-6月份房租价格变化后认为，3-4月份这4个城市房租上涨速度较快，5月份涨幅开始放缓，6月份房租已经开始出现下降。

北京一位房地产中介人士对记者说，大约一个星期前，住建部委托房地产经纪学会对北京市场上房租变化情况进行调研。房地产经纪学会选择了中原地产、链家地产和我爱我家地产三家中介商作为北京市场的调研对象。

在广州则选择了满堂红，上海选择了福美来，深圳选择了21世纪不动产。这些受命参与调研的中介公司，按照房地产经纪学会的要求先后递交了一份自己的调研报告。

根据这三家房地产中介公司提供的数据，房地产经纪学会所作的报告认为，1-5月，北京房租均有不同程度的上涨，4、5月份上涨较明显。中原地产数据显示，4月环比上涨2.50%，同比上涨16.69%；5月环比上涨1.79%，同比上涨18.86%。

上海房屋租赁办公室及上海福美来的数据都显示，近期房租变化不明显，3-6月低档住宅房租环比平均上涨0.38%，同比上涨约4%。广州满堂红数据显示，3月房租环比上涨3.3%，同比上涨16.7%，4月环比上涨1.5%，同比上涨19.3%。5、6月房租出现明显下跌，5月环比跌幅达5.7%，6月环



调查显示，房屋中介是此次房租暴涨的幕后推手 图据CFP

**2002年开始出现的租赁代理业务是推高房租的重要原因。中介公司将热点地区房屋进行收租，造成本地区房源紧张的假象，然后加价出租，由此推高地区的房屋租金，而一个热点地区租金上涨也会推高周边房屋租金上涨。**

比下跌0.5%。深圳的房租自3月份以来，一直呈现了每月同比增长11%左右的增幅，但是环比每月的增幅，连续两个月在1%以内。

**中低端住房房租上涨快**

我爱我家副总裁胡景晖表示，如果将北京的房屋按照月租金3500元进行划分，低于这个标准的为中低端住房，高于这个标准的为高端住房。长期以来，一直是中低端住房供不应求，高端住房供过于求。

上述报告也指出，虽然平均租金价格没有太大增长，而且6月份甚至出现了下降，但中低端住房的租金上涨幅度过快，却值得注意。链家地产分析师张月表示，北京普通住宅租赁供需比逐年递增，目前已达到1:4，而高档公寓则供过于求，供需比高达2.7:1。

**中介炒作房租上涨**

除了毕业生、城市拆迁改造等多

种推涨因素外，报告指出，目前主要城市都存在房地产中介公司做租赁代理业务，这种中介做“二房东”的做法，推高了房屋租金。

房地产市场调控政策出台后，一些经纪机构为争夺房源，以提高租金、抬高挂牌价格等方式吸引业主。报告说，目前房产经纪机构主动劝说业主提价的行为十分普遍，还有一些经纪机构从事房屋租赁代理业务，少数不良房地产经纪机构存在抬高租金、层层转租推高租金的不规范行为。

张月介绍说，房屋租赁代理业务从2002年开始出现，当时房屋租赁市场不活跃，很多房东的房子租不出去，中介公司就发明了“房屋银行”一类的业务，以一定的价格从房东那里将房屋承接过来，然后再自己再转租以赚取差价。

张月分析说，这种租赁代理业务很容易推高房价。中介公司会将热点地区房屋进行收租，造成本地区房源紧张的假象，然后加价出租，由此推高地区的房屋租金。而北京市的房屋租金都是依据这些热点区域租金统计出来的，一个热点地区租金上涨也会推高周边房屋租金上涨。

北京中介行业内人士说，中介公司会想出很多变通的手法去做全程代理租赁业务，如果要想改变，就必须政府明令禁止，而且处以高额罚款。目前，北京市不仅允许中介公司做全程租赁代理，保证金也只有60万元。

据《21世纪经济报道》

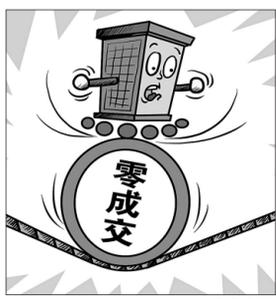
# 各地楼市频现“零成交” 价格跌幅尚未达到预期

“零成交”折射了什么

“5月份一单没做，6月份只做了一单租赁，这两个月只能拿1500元的底薪。”7月3日，上海闵行区七宝板块一家二手房中介的业务员告诉记者。

一手房领域的“零成交”同样在各地出现。在北京，当地房地产交易管理网的数据显示，6月上旬北京147个楼盘出现零成交。在上海，中国指数研究院监测显示，多达66个楼盘当月成交为零。在深圳，不少别墅等高档房源已连续两个月未售一套。

“零成交”的背后，是楼市的持续低迷。中国指数研究院的统计数据显示，5月监测的30个城市中，有29个城市新建商品住宅成交面积环比下跌，半数城



图据CFP

## 任志强炮轰国土部：政府预测房价下降不合适

“只有在中国才会出现政府部长可以预测市场调节价格的新闻。”7月5日，华远集团董事长任志强在自己的微博里这样评价道。任志强所针对的，是国土资源部部长徐绍史在此前一天的一段讲话。7月4日在大连，徐绍史接受记者采访时表示，“目前房地产市场呈现出量跌价滞的态势，再过一个季度左右房地产市场可能会面临全面调整，房价会有所下降，但下降到什么程度不好说。”

这简短的一句话，占据了第二天许多媒体最重要的版面，也成为当天网络转载率最高的新闻。尽管在徐绍史之前，对今年房价走势做出预测的人如过

市成交量下跌接近或超过50%。6月，大多数城市成交量在5月份的基础上进一步下跌。

### 跌幅尚未达到市场预期

目前不少城市部分区域房价出现了一定程度的下跌，但绝非“一片普跌”。即使下跌，也多是在今年一季度高位基础上的一小幅度回落，跟去年的房价相比依然高出不少。而且，个别区域的房价并没有明显的松动。

比如，6月上海二手房价格指数为2565点，较上月下跌17点，环比下跌0.68%。这是上海二手房价格指数自2009年3月以来历经15个月上升后首次回落。但在高价住宅集中的9个市中心区房价平均下跌仅为0.4%，卢湾、静安两区更有0.12%和0.11%的小幅上涨。5月份北京市房价环比下降仅0.1%。

### 如何打破僵局?

如何打破眼前的僵局?业内人士分析，其在因素是开发商的资金情况。一季度上市房企板块经营活动现金流量净额为-418.58亿元，预计二季度后开发商资金缺口还将扩大。如果销售面积继续大面积下滑，开发商的资金面和降价销售的压力将进一步增大。此外在因素，则是调控政策的执行力度。

一些业内人士还认为，目前激活楼市的关键是要坚决抑制土地价格快速上涨的势头，并以“面粉”价格的合理回落带动“面包”价格的下行。

据新华社

# 支持“十大产业兼并重组”政策已上报国务院

消息人士6日向记者独家透露，工信部起草的“支持行业兼并重组”政策已上报国务院，将主要从金融、财税、资源分配三方面支持大型企业进行兼并重组。所涵盖的行业除了去年调整和振兴规划涉及的汽车、钢铁、纺织、装备制造、造船、电子信息、石化、轻工、有色金属九大产业外，新增了建材产业。

消息人士表示，虽然文件涵盖十大产业，但各行业的政策描述并不相同。比如钢铁行业，政策明确了几家兼并重组主体企业，建材行业则没有对重组主体作出明确要求。

消息人士指出，现在大型企业尤其是央企的资产负债水平对其日后并购重组构成障碍。各行业协会建议在支持行业兼并重组政策中提出适当调减并购企业上缴国家利润的比例，但这一建议最终是否会成为政策变数很大。

此外，有关部门此前表示计划上调央企上缴利润比例。最终的政策可能是在央企的考核中，对积极参与并购重组的企业区别对待。

在资源分配方面，大型企业建议将资源优先分配给优势企业。据《中国证券报》

# 网站是真是假? 四川开推“可信网站”验证服务

面对钓鱼网站、假冒知名网站层出不穷的局面，中国互联网信息中心CNNIC尝试在四川开始推行“可信网站”验证服务。CNNIC副主任刘志江昨天在蓉表示，期望四川“可信网站”达到一定普及率后，由此促建互联网诚信体系。

“我们监测到，光是腾讯的官方网站在2年时间内就被假冒了4000次。而证券、银行类的官方网站更是钓鱼网站和假冒网站的进攻重点。”CNNIC互联网发展研究部主任刘冰认为，在整个互联网诚信体系中需要先弥补“网站信任”一环。

“电子商务网站访问者遇到可疑网站时，92.6%会选择退出网站，86.9%选择取消交易。访客对网站不信任使得企业90%的营销费用打了水漂。”

据刘志江介绍，由此诞生的“可信网站”验证服务，将由网站付费安装一个“可信网站”的第三方认证标识，所有网民都可以通过点击网站页面底部的“可信网站”标识确认企业的真实身份。

网站真伪的网民来说是免费的。

“可信网站验证服务第一步已经纳入国内5大数据库，包括了企业域名注册信息数据库、ICP备案数据库、公民身份证查询数据库、组织机构代码数据库、企业工商登记信息数据库。我们将进行严格交叉审核来保证网站真实身份。”刘志江透露，8月份还将尝试与25个行业信息数据库进行对接。

刘志江表示，目前该服务主要是针对国内企业和机构建立的网站，个人网站目前还不能进行可信网站的验证服务。

目前淘宝、百度有啊、京东商城、海尔商城、2010年广州亚运会官方网站等均已启用“可信网站”验证服务。在四川，中国核动力研究院设计院、成都市核工业416医院、四川省卫生执法监督总队、成工机械股份、成都恩威投资、成都大蓉和餐饮、四川凯宾酒店管理有限公司等首批几十家企事业单位也开始对接。刘志江认为，“可信网站”验证近期在中国将诞生成为亿元级市场。

这一服务对于需要查验

记者 罗曙驰



## 笔记本电脑

# 暑促低价旋风

## acer 宏碁 AS4741G 笔记本电脑

# 4299元

## 送 价值399元打印机

国美电器3C专业服务全新开通

- 30000余种3C电器及扩展件
- 3C体验/服务/导购/一体化
- 3C全方位专业服务规范化店
- 国美3C新品上市发售指定店

**国美一线品牌 acer**

## AS4741G

图片仅供参考，以现场实物为准

处理器 INTEL 酷睿I3330	内存 2048M
硬盘 320G硬盘	显示屏 14.1" LED
显卡 GeForce 310M 512M	网卡 100Mbps网卡
电池 6芯锂离子电池	光驱 DVD-SuperMulti刻录光驱
系统 正版 Microsoft Windows 7 Home Basic 操作系统	

现场快速维修服务

VC-TEAE 专业深度维修服务

3C增值配件及个性化美化服务