

上海住宅租赁市场逐步升温

田新杰 叶莺 王萍

进入4月，楼市调控政策效力逐渐在上海楼市的多个层面显现，从新房市场的楼盘销售趋缓到二手房市场成交量骤降，这些现象对于“火爆”了多年的上海楼市来说，新鲜的背后意味着楼市正逐渐步入理性轨道。

除了销售市场，从某种意义上说，租赁市场其实更能准确反应目前楼市的真实情况。一个很简单理由是，租赁市场上的需求更能反应实际居住需求，投机炒作的成份少了许多。而租赁市场升温、租赁价格上涨则是市场实际居住需求得到释放的表现。

根据日前国内知名投行中国国际金融公司（简称中金公司）发布的最新房地产抽样调查分析报告，目前国内购房成本或者月供已超过租房成本，即“买房不如租房”。尤其是在以上海为代表的高房价城市，这种转变正日益明显。

该报告通过两个指标比较购房成本和租房成本，第一个指标是“购房资金成本/租房比率”；第二个指标则是“月供/月租金”。一般而言，这两个指标的指数越高，楼市泡沫的可能性越高，超过2则意味着存在泡沫成分。该报告指出，目前地处长江三角洲的主要城市购房资金成本为租金的1.3—1.5倍。3/4的城市月供大于租金，其中长江三角洲的主要城市月供为租金的1.5—2倍。

从这两个标准出发，住房租赁市场升温、租金上涨很大程度上就意味着挤压楼市泡沫出现成效，有效需求得到释放，楼市向理性轨道转变，调控政策起到打击投机炒作的效果。记者对近期上海住房租赁市场调查得知，目前，市场正出现这种转变。

中低档物业租赁市场升温

调控“出拳”一个多月后，房屋销售市场和租赁市场开始出现截然不同的情况，销售市场的冷清和租赁市场的逐步升温形成鲜明的对比。据美联物业市场研究部有关数据表明：近两周内，二手房挂牌量上升20%左右，但成交量却下降了20%左右。与此同时，4月份的二手房租赁市场整体成交量与2004年底相比增加了35%左右，租赁市场大范围回暖，卢湾、普陀、静安区倒挂现象开始缓解。“买房不如租房”逐渐得到更多的人肯定。

通过中介门店、中介研究机构、网上房地产等多个渠道得知，近期上海各区的住房租金均有不同程度的上涨。从房型方面来看，徐汇、卢湾等市中心区域的小户型较受欢迎，而杨浦等区一些一室户也受到外来务工人员的青睐。综观整个租赁市场，月租金在3000元/月以下的房屋相对而言较受客户欢迎。

其中，卢湾区涨多跌少。从相关数据来看，以新天地板块的2室户和3室户升幅最为明显，比例分别达到了18.43%和11.09%，其次则为淮海中路板块的3室户，租金上升幅度为10.40%。

普陀区各板块二手房租赁市场的挂牌均价走势与卢湾区有所不同，其租金回调的房型主要以2室户和3室户为主，主要集中在长寿路板块和万里地区。至于小面积的1室户租金出现下跌走势的板块数量则是最少的，只有万里地区出现了2.44%的跌幅，其余各板块均出现了不同幅度的上扬。

静安区租赁市场继续回暖。二手房租赁市场仍然保持了前期的回暖行情，各个板块和不同的房型中，只有南京西路板块的3室户租金出现了1.38%的微幅回调，而升幅较为明显的板块则为华山医院周边地区，1室户至3室户的平均涨幅都超过了9%。上房置换北区负责人胡女士说，近期租赁市场明显好于二手房出售市场，其中小户型的租房受到外地生意人的追捧。

浦东新区小户型租金回调明显。浦东新区二手房租赁市场整体回调范围相对较小，但是回调幅度大小不一。小面积的1室户回调行情不是很明显，只有北蔡板块出现了超过10%的跌幅，其余板块都呈现了上扬走势。2室户则是浦东新区各户型中下跌幅度最大、也是范围最大的，有半数的板块出现了回调，波动幅度从1%—20%之间不等。而3室户的走势与1室户比较相同，回调幅度相对并不明显。

徐汇区小面积行情稳。从户型方面来看，小面积1室户受到回调的影响为最小，在10个板块中只有田林板块出现下跌，而2室户和3室户则平均有近一半左右的板块出现了回调。

3000元/月以下租金上调案例

新天地板块2室户上调1843%，3室户上调1109%

南京西路板块3室户上调138%

华山医院周边1室户至3室户上调9%

淮海中路板块3室户上调1040%

高档物业租金上扬入住率创新高

上海高档物业租赁市场继去年年底出现回落后，2005年一季度重新活跃起来。根据戴德梁行（上海）研究咨询部提供的数据显示，一季度别墅市场、服务公寓市场、高档公寓的入住率创1999年以来历史新高，三项入住率指标全部超过91%。

别墅市场全市平均入住率较上一季有小幅上涨，租金报价则上升明显。浦东地区别墅市场一季度平均入住率达到86.56%，入住率较去年第四季度下降了4.94%，而租金报价则较上季度增长了5.59%，上涨到160元/月/平方米。浦西地区别墅市场入住率为93.97%，租金报价为190元/月/平方米。

服务式公寓入住率及租金报价纷纷上扬，浦东服务式公寓波动较大，一季度平均入住率达到90.20%，较上季度上升了10.20%，租金报价走向则相反，为150元/月/平方米，较上季度下降了6.63%。浦西地区服务式公寓平均入住率为91.99%，较上一季度小幅上涨1.94%，平均租金报价远高于浦东市场，为200元/月/平方米，较上一季度上涨4.38%。

高档公寓一季度入住率高居榜首，领先别墅和服务式公寓入住率至少2%，租金报价该季更是两年来首次突破100元/月/平方米。浦东、浦西高档公寓市场一冷一热，表现迥异。一季度，浦东的入住率较上一季度小幅下降0.40%至89.60%，租金报价为90元/月/平方米，较2004年第四季度下降2.96%。浦西的入住率则较上一季度上升3.53%，达到了95.06%，租金较上季度大幅增长了9.12%，至110元/月/平方米。

对此，业内人士表示，高端需求量的增加是高档物业市场抢眼的直接原因。目前租用高档物业的客户主要是外资公司的外籍高级管理人员及部分驻沪的外地高层人士，这部分人群的数量正在呈明显的上升趋势。

鼓励租房过渡是调控政策题中之意

其实，在政府打出楼市调控“组合拳”的同时，上海市政府进一步完善住房保障体系，通过租赁的方式改善经济条件相对较差的居民家庭的居住条件。很大程度上，鼓励租房过渡是政府调控政策的题中之意。

几乎就在调控“组合拳”出击的同时，政府提出今年将进一步完善面向四类住房困难群体的住房保障体系，加大力度解决普通老百姓，特别是困难群体和中低收入家庭的住房问题。其中一个重要的方面就是，通过租赁的方式改善经济条件相对较差的居民家庭的居住条件。对无力买房且经济条件较差、希望租住低租金住房的家庭，上海将建立面向低收入家庭的住房租赁新机制。

对此，上海社会科学院房地产研究中心理事顾建发曾指出，政府的有关举措，对于支付能力不强又盲目跟风打算买房的居民是一个提醒：改善居住并非只有买房一条路，对经济条件并不宽裕的家庭来说，在目前租金不涨的情况下，租房不失为一种明智之举。

宏观调控政策抑制了投机比例，令租赁市场回升不少。银行调高房贷利率，以及对房龄过长的售后公房停止贷款等举措，使不少原本打算购房的准买家对楼市产生迷茫，不得已持币观望，推迟购房计划。而同时，这部分购房者又急需房屋居住，他们的需求带动了租赁市场的整体活跃，为次中心区域的中低价租赁市场带来一股热潮。美联物业市场研究部有数据表明，4月二手房租赁市场整体成交量与2004年底相比增加了35%左右，租赁市场大范围回暖。这些受调控政策影响出现的新状况，都在暗示着政府打击投机炒作的同时，鼓励租房过渡，努力让市场实际的住房需求得到释放。

租赁市场渐受市场重视

重买卖轻租赁曾是二手房市场的惯例。由于一套房买卖佣金远远高于租赁，在交易市场活跃的时候，业务员宁愿放弃租赁全心扑在买卖上。但是随着二手房销售市场日趋冷淡，加上租赁市场回暖趋势明显，租金上涨，更多的中介开始重视租赁业务。

据悉，租赁业务成为不少中介门店日常的“主要工作”，这一现象在市中心高档二手房占主体的区域更加明显。由于高档二手房出售“搁浅”，许多中介门店几无业务可做，而求租客却有增多的趋势，中介不得不转变以往重买卖轻租赁的策略，开始用心做起租赁业务。

对于住房租赁市场前景，许多中介人员感到，随着调控政策的继续作用，市场观望气氛还将持续，投资客入市将更加小心，有自住需求的买家会更多的选择租房过渡，推迟入市。在这样的背景下，销售市场的继续低迷似乎不可避免，而租赁市场的逐步升温也同样不能被阻止。中介将在租赁业务上投入更多的精力。

因此，根据中金公司评估楼市的两项指标，租赁市场未来看好，意味着两项指标的比值有望继续缩小，楼市泡沫有望继续被挤出，楼市也将更趋理性。

责任编辑：刘义成