

# 房租又涨 治本之策在于增加供给

## »原因 多重因素抬升房租 引人关注

“租期2月底到期,房东已经放话:续租的租金每月要增加300元。”租住在江苏南京鼓楼区一新式公寓内的白领李静,最近既郁闷又疑惑:为何房租涨得这么明显?

春节过后,一向平稳的房屋租赁市场明显趋于活跃,对CPI走高也“贡献”良多。来自市场的统计数据,部分热点城市住房租金涨幅达10%甚至更多。

面对房租上涨,有人认为是各地相继出台“限购令”、使很多原本打算买房的消费者“转买为租”所导致。真实情况如何?“新华视点”记者近日在多个城市对此进行了追踪调查。

□新华社“新华视点”记者 叶锋 叶建平 邓华宁

### »现象

## 租金上涨 春节后房租市场迎来“躁动”

南京白领李静的遭遇是众多“租房族”近期面临烦恼的一个缩影。南京“365置业频道”向记者提供的统计显示,当前南京全市房屋整租平均月租金为1982元,比去年的同期上涨300元左右。其中,鼓楼、白下两区月租金分别为2500多元和2300多元,均为历史新高。“相比房价,房租涨幅更胜一筹。”365置业频道负责人说。

上海房屋租赁市场也出现了类似情况。21世纪不动产上海闵行区一门店的业务员告诉记者,近期中低端房源租金上涨比较明显。位于七莘路上的“万科城市花园”,一套70多平方米的兩室户去年下半年月租金在2800-3000元之间,春节过后房东的报价普遍提至3200元以上。

与一线城市相似,二三线城市租房市场也有所升温。据成都搜房网数据统计显示,成都房屋租赁1月份的全市均价达到了2089元/月/套,环比去年12月微幅上涨0.58%,整体呈现稳中有升态势,但部分城区涨幅较高。

与房租同时上行的是市场需求热情。据上海二手房中介永庆房屋有限公司总经理陈史翎介绍,去年各门店售房和租房的成交单数比为8:2左右,而今年2月以来则是此消彼长,形成“对半开”。此外,房屋出租成交周期也大大缩短。

值得一提的是,房租上涨对CPI的走高“贡献可观”。国家统计局公布的数据显示,今年1月份CPI同比上涨4.9%,其中,住房租金价格涨幅达到7.1%。

多个城市房租上涨动力何在?记者采访了解到,房租上涨实际是多重因素“综合给力”的结果,既有实际需求推动,也有看涨预期在实际作用。

——通胀预期驱动。流动性相对宽松导致各种物价上涨,房租也不例外。比如,数据显示,多个城市租赁价格指数近两年来一直保持上行态势。陈史翎说:“从通胀的角度看,至少有两大因素会使房东提高租金,一是各类生活消费品价格明显提高,二是与房屋直接相关的水、电、装修建材等成本也在上升。”

——“租房旺季”使然。记者从上海、北京等地多家房屋租赁中介获悉,春节后的租房客比节前要增加三四成甚至更多。业内人士指出,眼下这波租房“旺季”

预计将持续到4月份,届时房租可能会趋于平稳。

——供应“结构性短缺”。上海易居房地产研究院综合研究部部长杨红旭说,许多大中租赁性供应总体充足,但供应结构失衡。也正因此,一遇需求增加,中低价位、中小户型房源的租金便容易上涨。

——中介联手炒作。南京大学房地产研究中心负责人葛扬教授表示,近期全国住房成交量萎靡不振,于是房租收入成了房产中介用来弥补收入的重要手段。中介劝房东提价现象普遍,有的片区甚至报出的价格惊人地一致,其背后有明显的人为操纵痕迹,“不排除中介联手炒作抬高房屋租赁价格”。

此次房租上涨备受关注,还

因为一大话题:此次房租上涨和“限购”等房地产调控政策有无关系?

有人认为,严厉的调控政策使部分购房者止于观望、转“购”为“租”,从而抬升了房租。不过,市场机构的数据却有不同结论。比如,据北京中原地产统计,北京购房者大部分是之前已有房产或租房住的人群,只有极少数买房人会选择在租约即将到期的时候不续约,直接买房入住,“因此,限购给市场带来的新增需求极少”。

相反,一些业内人士还认为,“限购”反而可能平抑房租上涨。北京中原地产市场总监张大伟说,“限购”之后,各地本来可能用于出售的房源很可能转移到租赁市场上,增加的房源有可能消化增加的需求。

## »观点 规范市场 增加供应

四川省社会科学院副研究员田炎认为,近期租金较快上升引发的问题,说明我国楼市距离租售并举、多渠道解决居民住房问题的要求还有较大差距,租赁市场总体供应长期不足,相关的监管还不到位。

今年2月1日,《商品房屋租赁管理办法》正式施行,规定“在房屋租赁合同期内,出租人不得单方随意提高租金,以保障承租人的居住权利”。

“有关部门还应加强对市场

的监管,尤其是要严厉查处中介通过不法手段炒高房租的行为。”葛扬说。

另一方面,要进一步加强调控扭转房价上涨的预期,并设法增加适租房源的供应。业内人士建议,继续以“最严格的调控”遏制房价过快上涨的势头,同时增加投资投机性购房的持有成本,可通过税收等手段抑制房屋空置,将更多房源“逼”入租赁市场;此外,在供地、规划等方面提高中小套型普通商

品房的建设比重,增加更多潜在的“适租房源”。

此外,另一个亟待填补的缺口就是公共租赁房。今年确定的保障性住房建设目标为1000万套,较去年几乎翻了一番,而公租房将成为其中的“主力军”。

“既要大力发展公租房这种融合保障和市场的有力‘武器’,也要加快促进市场化租赁房的供应,让更为广泛的社会群体通过租赁解决‘住有所居’的问题。”杨红旭说。

### »中国观察之樁樁专栏

## 阿里巴巴自曝家丑是识时务之举

阿里巴巴最近发生了一件大事,但这事很有些“虽丑犹荣”的意思。《广州日报》2月22日的消息称,阿里巴巴B2B公司21日宣布,2010年该公司有1107名“中国供应商”因涉嫌欺诈被终止服务,为此,该公司CEO卫哲、COO李旭晖引咎辞职。董事会主席马云随后痛斥了这种行为,称“对这种触犯商业诚信原则和公司价值观底线的行为,任何容忍姑息都是对更多诚信客户、更多诚信阿里人的犯罪!”

马云挥泪斩马谡,受到了如潮好评。的确,在咱们这个社会,自曝家丑的勇气还属于稀缺资源。即以企业为例,在事情没曝光之前就问责和自我检讨,先例难寻。于是,舆论带着高度欣赏

的语气,称阿里巴巴自曝家丑是企业社会责任的体现,对中国企业诚信经营将产生莫大的启示。

我也不否认自曝家丑有着积极的社会意义,不过,自曝家丑能否体现企业社会责任,得区别看待。譬如,事情藏不住了,在舆论曝光之前主动交代,这种行为所包含的社会责任,就不那么高了。对于阿里巴巴的这次行动,我们与其说是成功的危机公关,还不如说,是识时务之举。

眼下,摆在中国企业家面前的“时务”是什么?我认为至少是两点:一是,大量的企业因为道德丧失又死不认错,而受到舆论的惩罚,丑事被曝光后,有的企业经营受挫、负债累累,有的则直接关门倒闭。最著名的例子,

莫过于三鹿奶粉。二是,网络的迅速发展,无论哪个领域有丑闻,都逃不过网民雪亮的眼睛,丑事曝光都是迟早的事儿。这方面的例子,近年来多如牛毛。

阿里巴巴这次清理的千余家涉嫌欺诈的“中国供应商”,想必不是一年之内炼成的。事实上,阿里巴巴及其所属的网站,对申请注册的网络商户审批门槛不高,导致网上交易不时出现欺诈的现象,多年前就有所耳闻,不知那时候,阿里巴巴是否有过自曝家丑的行为。不同的是,这次被曝光的千余家所谓“供应商”,欺诈的对象主要是外国客商。我不知道,阿里巴巴这次快刀斩乱麻,是否与外国客商的压力有关。

的确,国外企业对公众知情权的尊重往往比我们的企业强很多,自曝家丑的行为也是屡见不鲜。譬如,美国通用电气公司因空气与废物排放被罚款100多万美元后,主动向社会公布了这一事实。当然,我也希望,作为全球知名的电子商务企业,阿里巴巴此次自曝家丑是其与国际接轨的标志之一,而不是一个孤例。不管怎么说,在大量中国企业还不是那么识时务的当下,阿里巴巴率先作出主动认错、先斩后奏的姿态,还是非常可贵的。人们常说,认输易,认错难。认错,改正就不大可能。相信阿里巴巴会以这次自曝家丑为契机,真正把企业诚信这个难题解决好。

(作者系资深时事评论员)

### »公民发言

## 曝光缺席代表 广州开了个好头

广州市第十三届人民代表大会第六次会议透露,今年将首次对会议期间代表、列席人员出勤率向社会通报。广州市十三届人大六次会议秘书处21日公布了当天与会的全部人大代表和列席人员的出勤情况,有四名代表无故缺席,社会身份都是企业老总。

(2月22日《广州日报》)

去年8月就已出台的《广州市人大常委会关于确保常委会会议质量的意见》规定,人大常委会会议,一年内无故缺席三次以上(含三次)的,经主任会议研究同意,可以劝其辞去市人大常委会委员职务。广州的这一规定,无疑开了个好头,此次首次曝光缺席代表,更足见管理者直面问题的勇气。

代表、委员肩负着参政议政的职责,而极少数人对此却不以为然,甚至有开会不辞而别、旷会逃会、故意缺席等现象,浪费了宝贵的参政议政名额。我们总是说,人大代表是最应该关注民生,最有参与公共事业热情的,毕竟,为民代言就是你的职责所在。但你再看看那4名无故缺席的老总代表,指望他们为民代言,现实吗?凡事都具有两面性。当我们想让一些有名望的人多承担一些社会责任的时候,他们接受了荣誉却逃避了责任,甚至对两会已经到了“请个假都不愿意”的地步,这样的代表,没有基本的履职意识,对两会也没有基本的尊重,自然应该受到应有的处罚。曝光只是第一步,希望此事能推动广州方面在人大代表考勤问题上出台更严格的规定,通过制度设计给代表们施压。

各地两会正陆续召开,希望那些仍然懈怠的代表、委员好好想想,如何才能更好地履行职责,不仅仅为了代言民生、社会进步,更为了那份沉甸甸的荣誉和职务,更希望广州人代会的“缺勤曝光制度”能够在全国推广。(王文武)

### »热点纵论

## 央企高管薪酬向社会公开,必须的!

国资委副主任邵宁表示,现在对于央企高管薪酬的管理是半市场化的办法,明显比社会上同类岗位要低,而且低得比较多,该措施目前的效果比较好。央企领导人的收入对于国资委来说,对于监事会来说是非常透明的,需要的话,可以向社会公开。(2月22日《中新网》)

央企高管薪酬到底是高还是低,这个问题之所以一直是社会关注的热点,关键在于定薪机制不够公开透明,人们连高管们到底拿了多少钱都不知道,又怎么能做出准确判断呢?国资委副主任邵宁说,“需要的话,可以向社会公开”,这是一个符合民意的表态。作为央企所有者的全体国民,当然希望央企高管的薪酬

越透明越好,并且从央企的全民属性上来说,高管薪酬公开也是最基本的要求之一。事实上,公开央企高管薪酬,是一件一举两得之事。一方面,薪酬公开可以帮助那些央企高管脱离“天价薪酬”的质疑,另一方面,公开薪酬也便于人们对央企进行相应的监督。所以说,公开央企薪酬,真的是“很需要”,既然国资委副主任邵宁说“需要的话可以公开”,那么,我们就等着这一天尽快到来了。

长期以来,在央企高管薪酬是否过高这个问题上,人们除了质疑,就没有其他办法对其实行刚性约束,这个尴尬之所以存在,就是因为薪酬体系不够透明。央企全民所有的特性,享受

的政策红利,都决定了其高管、员工的薪酬,必须更加考虑民众的意见,不能按市场化来,更应该时时对民众公开。值得警惕的是,有些央企搞减薪,明里少拿钱,但谁知道背地里是否暗度陈仓。毕竟,增加期权、提高补贴等方式,样样都是变相的薪酬。并且,这些方式更隐蔽,更容易绕开公众视线。

央企员工,无论是高管、中层,还是普通员工,拿什么样的薪酬,应该有一套完善的刚性制度。民众担心的是,某些央企高管没创造相应的企业效益,却偏就拿到了高薪。甚至没经过什么令人信服的程序,就随便为自己开出天价年薪。已经出现过好多次的央企高管高薪事件,让人

们对既有央企高管薪酬体系有了不信任的感觉,在这样的情况下,央企薪酬体系更应该尽快全盘透明,才能在最短的时间内挽回人们的信任。

现代企业制度、监管体制、激励机制的完善,才是解决央企高管、员工薪酬的根本。完善相应制度,也当考虑民意、民智。寄望于央企道德自觉,或者某些央企出于公关的考虑才做的表面文章,无法让薪酬体系取信于民。既然本质上说,民众才是国有企业(包括央企)的所有人,那么让所有人知道整个薪酬体系,就是基本的要求,国资委副主任邵宁提到的公开央企高管薪酬,只是一个好的开始而已。

(李话语)