



在南京靠信用租房可以免押金了?

“免押金”租房短期恐难实现



近日,支付宝在上海举办“中国放心公寓联盟发布会”,宣布超过100万间公寓将正式入驻支付宝,在北京、上海、深圳、杭州、南京、成都、西安、郑州这8个城市率先推广信用租房,改变了“押一付三”这一传统租房模式,芝麻信用分达到650分以上,便可以享受免押金的福利。

这是否意味着,以后在南京租房也将可以享受到免去押金的利好呢?对此,记者进行了调查。

现代快报/ZAKER南京见习记者 许明珠

记者调查

“免押金”房源免不了押金

在手机支付宝首页的“更多”选项里,记者找到了“租房”这个程序。不过,页面显示,这个程序属于“第三方提供服务”,点击进入“租房”后,出现一条醒目的“芝麻分650,租房免押金”的宣传信息,上面宣称“授权芝麻信用,立免押金”,并提供了操作步骤。

按照步骤,记者首先查询了自己的芝麻信用,显示“756分,信用极好”,之后便进行了授权,页面底部随即出现了“我的免押金参与资质:已达到”。在租房页面上,记者选择了一套标注有“免押

金”字样的房源,并和“房东”约定了看房时间和地点。

在到达看房地点后,记者才发现,原来“房东”是一家名为“自在寓”的房屋托管公司的工作人员。对于这套“免押金”房源,对方表示仍需要“押一付三”,并表示也可以接受月付,但月付手续比较复杂,还要支付一定的利息。“公司统一规定,没有免押金这回事,这个信用分再高也没有用。”他强调,“如果真的免押金了,租客不交水电费或是破坏了家具就一走了之,我们的利益没法保证,支付宝也不会帮

我们找租客,毕竟跟租客签合同的是我们而不是支付宝。”

记者随后也联系了其他数家“免押金”房源的“房东”,发现其中并无个人房东,多是房屋托管公司或是长租公寓经营公司。对于“押零付一”的免押金租赁形式,只有一家名为“壹家青年公寓”的长租公寓表示可以接受,但同时表示至今尚未有租客以这种方式入住。而美丽屋、优客逸家等房源提供方则都表示可以给租房者提供一些优惠,但“押零付一”还是不可能。

平台回应

支付宝称租房遇到问题与己无关 蘑菇租房称虚假房源可进行举报

记者进一步调查发现,支付宝“租房”小程序的房源全部由“蘑菇租房”这一平台提供。记者了解到,“蘑菇租房”是一家第三方租房平台和公寓管理系统服务商,早在今年3月29日,就已经宣布正式入驻支付宝新上线的租房服务平台,目前是支付宝租房专区的房源对接平台。针对“免押金”房源仍然被要求收取押金的

情况,蘑菇租房一位工作人员在接受记者采访时表示,标注了“免押金”却没有提供此项优惠的房源都属于虚假房源,提供此类房源的公司涉嫌违规,租房人可以通过支付宝租房页面下部的“服务”,进入“反馈”页面,选择“未免押金”,并输入相应的房源编号以及自己的手机号进行举报。

记者随后也采访了支付宝的

工作人员,对方表示,蘑菇租房虽然入驻了支付宝平台,但是关于租金以及芝麻信用分的具体规则还是由房源提供方制定,支付宝方面只是给蘑菇租房提供了另一个平台,“跟蘑菇租房的APP相比,我们这里多了一个免押金的选项。”她表示在租房上遇到的问题都不归他们负责,应该联系蘑菇租房。

专家

“免押金”租房现阶段难实现 需建立完善的信用体系

上海同策南京事业部副总经理杨锐表示,目前的租房市场“押一付三”依然是主流,这一点短期内很难改变,以房屋产权人的角度看,他们更偏好以季度和年度支付的租金,并且希望自己的房屋状况得到保障,季付和押金就在所难免。如果要实行“押零付一”,房屋托管公司或长租公寓运营方势必要为租客垫付租金或押金,资金上面临挑战,运营上面临租客损毁房屋的风险。

贝壳公寓CEO魏子石对此表示赞同。他坦言,对于经营长租公寓的公司来说,长租公寓的利息问题、资金流是必须要慎重考虑的。此外,如果支付宝没有充足的线上房源,恐怕也很难在市场站稳。

杨锐同时表示“免押金”并非真的无法实现,关键在于租房平台要建立一套完善的信用体系。“芝麻信用分650分很多人都可以达到,仅凭这个作为信用体系是

不够的,个人的收入情况、负债情况、征信报告都应该加入进来。”杨锐指出,“将房屋出租以一种金融产品的模式去运营是一种比较好的方法。模式可以参考北京的自如寓,建立一套完整的信用体系后,房屋运营者为租客做信用担保,房屋出租类似于金融机构‘发放贷款’,租客如不遵守合约则会严重影响自己的信用。相信未来支付宝也会朝这个方向发展。”

沉寂18个月 江心洲板块终于有房可卖?

自2016年5月至今,18个月以来南京江心洲一直没有新房源上市,市场的关注度也在逐渐下降。但近期有消息称,江心洲板块有楼盘计划在四季度加推新房,究竟板块将迎来怎样的价格,开盘时间、推盘量又究竟如何呢?

现代快报/ZAKER南京记者 马文煜

开盘 住宅项目入市时间成未知

自2016年5月,升龙公园道推出一批洋房产品后,江心洲板块一直未有新房上市。记者近日咨询了板块内多家楼盘。其中,纯新盘胜科星洲府表示暂无接到开盘通知,“我们此前也计划过几次开盘,甚至已经通知了业主,但最后销许还是没能批下来。”

仁恒绿洲新岛案场人员也

表示,开发商已于近期开始申领三期项目房源的销许,但一直都没有批复的迹象,年内能否开盘目前还不好说。

“我们上一次的销售节点是10月底推出一批车位。三期项目楼幢建设目前已封顶在做内部装修,如果开盘时间是在明年三四月份之后,那么业主届时就可以直接按现房购买了。”

市场 公寓产品、二手房受市场关注

在此轮调查中,江心洲板块唯一有明确加推计划的项目是升龙公园道,但也不是住宅产品。案场销售人员表示住宅房源要等到明年才会出货,但本月可能将会加推40余套公寓房源,预计均价在3.8万元/m²左右,户型面积段45~55m²,最快本周末就启动意向登记。

记者走访江心洲当地多家二手房中介门店了解到,目前江心洲板块的二手房价格,已经稳定在4.5万元/m²以上,低密度的洋房产品甚至可以卖到

4.8万元/m²。区域内一些可以交易的安置房项目,今年以来的成交均价都在3.5万元/m²以上。

板块内一家开发商负责人告诉记者,虽然江心洲板块有两年的新房销售空档期,但限价政策依然十分严厉,如果有项目能在年底前上市,预计价格会在3.5万~4万元/m²之间。但目前市场的不确定因素实在太多,各家的销售节点也各不相同,因此开发商也不愿意向买房人透露参考价格。

建议 市场环境已转变 热点板块也不再适合短线投资

调查中,不少楼盘及中介的销售人员都告诉记者,因为江心洲板块隶属河西片区,再加上目前执行严格的区域限价政策,即便在今年以来无房可卖的情况下,来咨询的购房者也是不少。

对此,原南京市房地产协会秘书长曾新俊表示,虽然江心洲板块属于河西热点区域,再加上限价因素,未来肯定会吸引很多置业者关注。但现如今的市场环境已经发生了转变,对于投资者而言,需要格外注意。

“随着今年以来国家大的宏观调控政策的缩紧,未来房地产市场的方向已经明确了,房子的投资空间会越来越小,作为短线投资产品已经不再适合,即便是像河西这样的热点板块也不例外。”

对于江心洲板块曾新俊表示,以目前市场情况来看,该区域的配套与规划较为完善,还是存在一部分的投资空间,如果是在资金充裕的情况下,可以作为自住及长期投资的选择。

“金九银十”二手房成交量同比下跌近六成

在楼市传统旺季的“金九银十”,南京新房市场成交量惨淡,两个月共卖房10372套,创下自2011年以来的新低。而在二手房市场,成交量也并不乐观。根据网上房地产数据统计,“金九银十”期间共成交10776套房源,同比去年24876套房源的成交量,下降近六成。

其中,2017年9月,南京二手房住宅均价28307元/m²,环比下降了60元/m²,降幅为0.21%;同比2016年10月的24455元/m²,上涨了3852元/m²,涨幅15.75%。同时,10月份南京二手房新增房源11186套,比上月的10891套上涨了295套。

从包括安居客、赶集网、58同城在内的多个网站的数据来看,今年以来,南京全市二手房价格指数呈比较稳定、微有上涨的趋势。而从成交量上来看,自2017年5月份以来,二手房已经连续5个月下跌。四季度,二手房市场预计将保持稳定,成交量或出现一定幅度的波动。

现代快报/ZAKER南京记者 杜磊