

房价涨租金不怎么变，这是近一两年深圳楼市普遍的写照。

二手房成交参考价的出台引爆了整个二手房市场，有不少刚需购房者在观望之余选择了“由买转租”，加上春节后也是深圳租赁相对较旺的时间。经历了2020年的低潮，深圳租赁市场又发生了哪些变化？

房租普遍稳中有降

“今年春节回深后我每天下班都去看房，打算从龙华搬回市区，上班方便一些。”在福田石厦，记者见到正准备租房的陈燕(化名)。周边多位房产中介经理也表示，春节过后深圳二手房市场迅速转冷，工作重心也暂时放在租赁业务。“现在不能对外展示业主的卖价，但租金还是可以的。”有房产中介经理笑说。另据贝壳找房数据显示，春节前后(2月1日至17日、2月18日至28日)看房、成交同步大幅增长。其中，深圳全市看房量环比增长174%，成交环比增长187%。

陈燕告诉记者，自己本身是租住在龙华元芬地铁站附近的一些工业区改造的长租公寓，以往公寓要求一次性签订两年合同，才能享受一些折扣，但现在一年租期也可以签并享受折扣。“我在福田中心区上班，一直也关注石厦片区，发现今年许多房源的租金还有所下调，幅度在5%到10%左右。”

记者采访多位福田、南山、罗湖等租房热门区域的房产中介经理，绝大多数房产中介经理都表示这些传统热门区域并未呈现租房热和涨租潮。“红岭的风格名苑31平方米现在有房源租3300元，家电全齐，以前都开价3800元以上。”红岭片区一位房产中介经理向记者推销，“疫情对2020年的深圳租赁市场带来很大的冲击，现在似乎还没有完全恢复，不排除个别片区房租上涨，但大多数片区租金这两年都基本没什么变化。”

提起深圳租赁市场，城中村一直是“主战场”。记者在罗湖、福田多个城中村走访时发现，随处可见业主直租的小广告。“城中村由于租金比周边小区房要低，所以还算较为平稳，变动不算太大。”在罗湖区田心村，多位“二房东”告诉记者。在深圳福田区沙嘴村，一位二房东告诉记者，自己在这里包下近300套房源改做长租公寓，但至今仍近50套房源空置，之前还推出了一些优惠以吸引租客。

根据深圳中原研究中心监测显示，2月深圳住宅租金为73.0元/平·月，环比下降0.94%，租金回报率继续下滑至1.14%。广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示，买卖交易市场和租赁市场是两个市场，一个代表的是资本资产的配置需求，一个代表的是实体的经济的需求。“如果说疫情之后房租出现下降，可以这样理解：

租房的都靠工薪生活，工作和收入都受影响，高租金还能维持的住吗？加之去年以来长租公寓频频爆雷，对租赁市场造成很大的冲击。早在若干年前，租金回报率就跌到社会平均收益以下，热点城市的租金回报率横在1%左右好几年时间，租金下跌并不是买房要考虑的首要因素。”

长租公寓的整合

租赁市场另一个主角，就是长租公寓。其实，长租公寓困局背后，很大程度上也是因为楼市租售行情背离，而今年的长租公寓显得更为不一样：去年以来各地长租公寓频现“爆雷”，租客和业主都成为受害者。深圳、北京、上海等城市相继出台政策，大力整顿住房租赁市场秩序。这些政策在规范企业经营活动，一方面显示了风波不断的长租公寓存在的众多隐患，另一方面也显示了管理部门丝毫不放松的监管决心。

“终于与蛋壳公寓撇清了关系。”张先生此前将自己在龙岗中心城的一套房子出租给蛋壳公寓，去年却遭遇公寓“爆雷”。“不管是业主还是租客，大家都有难处，我和租客之间的协商就花费了很长时间，挺闹心，最后自己还赔偿了一点钱才让租客退房。”对于目前空置的房屋，张先生表示可卖可租，但不会再轻易与长租公寓合作。

记者在龙岗、福田等地走访时发现，受访的长租公寓都表示租客每月交租即可，租金与去年相比也基本持平。一些长租公寓还打起折扣，例如新派公寓在其公众号上推出全国门店新签九折起。此外，一些长租公寓也有“新玩法”，例如自如推出了“增益租”。在“增益租”新模式下，自如将与业主共同确定房屋出租价格，实现“收出无差价”，签约时间也比以往灵活，甚至一年起签约。同时，如果市场下行、出租情况不理想，自如也会向业主支付目标收益八成左右的保底收益。此外，自如将对新模式下托管的房屋进行装修升级，并提供租金抵扣装修费用等多种方案。记者了解到，“增益租”在深圳落地之时，就已经有业主签约。

此外，一些长租公寓也开始“整合潮”。根据此前的公告，世联行拟与全资子公司世联集房、宁波江北华燕智辉实业投资合伙企业(有限合伙)签署《关于转让深圳世联集房资产管理有限公司股权之股权转让协议》，世联行拟向华燕智辉转让其持有的完成资产重组后世联集房100%的股权及对应的所有权益，目标权益的转让价格为5.3亿元。世联集房是世联行主募集资金投资项目“长租公寓建设项目”的实施主体，便是市场上的世联红璞公寓。据悉，此次交易的签约对手方为华燕智辉，实际承接主体为珠海横琴华琴实业投资合伙企业(有限合伙)。世联行也相应披露了华琴实业各投资人情况，其中便包括认缴比例18.5%的南京魔方佳弘公寓管理有限公司。记者发现，世联红璞日前发布消息，世联红璞大部分门店“加入魔方大家庭”。

在市场人士看来，长租公寓品牌的这些新举动不仅是为了降低自己经营风险，也开始从“租赁-运营”（中资产模式）转向“委托运营”（轻资产模式）模式。此前频繁“爆雷”的主要都是分散式长租公寓。另一方面，“集中式长租公寓”主要以传统的商业地产运作模式，利用自持土地开发或楼宇整租改造方式进行运营，如有大型规模房企背书的万科泊寓、龙湖冠寓等。不过，面对租赁市场的表现，房企长租公寓整体规模拓展也将放慢速度。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示，长租公寓出现整合潮，实际上就是企业通过各种手段来消化租赁的房源和服务，这种整合的趋势还会延续，也能从一定程度上看出企业经营确实有压力，后续也会形成一些新的并购机会。从监管角度来讲，一些长租公寓接下来还会遇到经营风险，还需要相关部门高度关注。