

深圳保障房商业配套房 面临“租金困境”

今年,一场突如其来的疫情,对整个消费市场造成了冲击。随着疫情逐步得到控制,社会各行业也在逐步复工复产。而最近一段时间,租房市场也出现了波动,房东想涨租金,租户想降租金,如何解决这一矛盾?亟需相关部门以及社会各界予以关注和解决,以更好地促进消费市场的快速恢复和有序发展。

商户的“租金困境”

近日,深圳市益田村、松坪山、桃源村、梅林一村、梅林二村、梅林四村、莲花北村、彩田村、深云村、龙祥苑等多个小区的政府保障性住房的商业配套用房在疫情期间竞价招租,因竞租底价明显高于之前租金,导致总体租金上涨较高,使得在疫情期间本就损失惨重的商户压力倍增,一些商户最终倒闭停业,还在坚持营业的商户也表示压力巨大,难以承受。而一部分租期即将到期商户,也表示无法承受采取竞价招租方式续租。

商户祝先生(化名)租了位于福田区益田村的保障性住房配套商业用房一间,用来经营一家蔬果超市,他的租期到6月底就到期了,也将面临竞价招租。他告诉记者,目前其租金约为110元/平方米/月,而在6月30日合同到期后,将以约170元/平方米/月的招租底价进行竞租。他觉得竞价招租很不合理,且不说当前销售不景气,的情况下竞价是否应该,就连竞租底价得制定都远高于当前租金价格,让他实在无法承受。

而一些通过竞价招标高价取得商铺经营权的新商户经营几个月就倒闭了,商铺至今一直无人租用。深圳市桃源村单身公寓的梦航健身就属于此例,其通过高价竞得商铺,终因无法维持而倒闭。从2020年5月18日开始,

在该会所办卡的200多名会员一直在为此维权。

另一位不愿意透露姓名的商户表示,他在小区里干了十多年了,一家老小都在这里,由于小区是封闭式的,他的店服务的对象只是小区里的住户,每月除了房租等开销,赚不了多少钱,如果等到他的房租6月底到期后开始竞价招租,就算按照竞租底价算,他也没法再继续租了。“在疫情期间,我们的损失就不用说了。可是,疫情控制了,因为这个竞价招租的事情,让我们商户也没法活了。就我知道的,我们小区小一点的店面每个月要亏一两万块,大一点的店面就亏得更多了,我听说有一个月亏二十来万的。”

类似的情况不在少数,目前很多商户一个月的收入还不能够支付当月的租金及人员工资,再加上国家落实“六保六稳”,当地要求商户不能轻易开除员工,他们的处境艰难。

据了解,上述小区都是深圳市政府惠及深户居民、吸引外来人才的大型住房保障小区,这些承租商户主要面对小区住户,解决了小区居民的日常生活服务问题,很多商户经营超过10年以上,部分商户经营超过20年。在现有的商户中,少的有几名员工,多的有几十名乃至上百名员工。如果这些商户无法继续经营,他们及员工家庭均会直接受到影响,初步统计所有商户及就业员工涉及3000多个家庭。

他们希望出租方能体谅商户疾苦,疫情导致所有行业大受影响,服务小区的商户更是首当其冲,希望能给予原租商户在现有租金基础上适当调整后,直接续租,待到经济恢复之后再行其他。

出租人希望双方共赢

对此,作为出租人的深圳市人才

安居集团表示也很为难。该集团办公室主任、投资部负责人李春亚表示,此次竞价招租工作依据深圳市国资委于2013年发布的《关于加强市属国有企业资源性资产租赁综合监管的指导意见(试行)》及集团与租户此前的合同约定施行。招租底价也是由第三方评估机构进行专业评估得出的,不存在违规现象。据该集团统计,此次涉及的商业用房重新竞租的有290户,原合同于2019年12月30日到期的租户,截至2020年5月14日,共有67名租户与该集团达成协议。

针对商业用房招租底价过高的质疑,李春亚表示,承租用房为保障性住房配套的商业用房,原始租价较低。经过数年发展,该部分用房租价价格已明显低于市场水平。此次承租用房的招租底价是专业第三方评估机构根据市场评估得出。据深圳市人才安居集团提供的租金评估文件显示,承租用房估价测算过程由估价对象市场租金求取、物业市场月租金求取组成,估算因素包括位置优劣度、交通便捷度、商业繁华度等。

据李春亚介绍,在招租条件设置及竞价过程中,该集团都对原租户的优先承租权进行了保障。一方面,若经营状态良好的租户在公开招租时有续租意愿,集团将继续按照原有业态去设置招租条件,一定程度上保障其中标几率;另一方面,对原租户的优先承租权会在招租竞价中体现。该负责人介绍,竞价为一次性报价,如招租底价为80元/平方米/月,一方报价90元/平方米/月,而原租户报价85元/平方米/月,比另一方低。此时原租户可行使优先承租权,跟随对方报价,竞得承租权。

而对于商户提出的其他诉求,李春亚表示,在合同期结束之前,针对目前的情况,他会抓紧时间尽快和租户协商解决,力求达到双方共赢。

专家认为要合理纾困

对此,深圳大学当代金融研究所所长、全国消费经济研究会副会长国世平教授认为,作为保障性住房的商业配套房出租人,深圳市人才安居集团的做法并无不妥,从依法行政方面讲是对的。但是,对各地政府来讲,维持稳定就业也是一个大的问题。

国世平教授表示,如果当地的一个举措,可能会导致几百人下岗,会对当地造成非常大的冲击,那是得不偿失的。因为仅仅为了多赚那么点钱,其产生的社会成本可能会非常大,就这一点来说,深圳市人才安居集团要引起高度的重视。作为保障性住房的



商业配套房出租人,其举措要与国家的政策保持高度一致,当下坚持稳定压倒一切,当前首要的是不与民争利,尤其在当下的疫情特殊时期,不顾实际情况的硬性提高租金,结果可能是给当地添乱,应该在特殊时期特事特办,最起码应是暂缓执行。

对于租户质疑的招租方式变更、招租底价过高、优先承租权保障等问题,能及时给出相应解释说明及相关依据是好的。但目前仍有不少租户对招租工作有较强的抵触情绪,还需进一步做好后续的沟通解释工作。

此外,受疫情影响,租户的实际困难客观存在,在遵照法律法规和合同约定作好重新竞价招租工作的同时,或可考虑出台相应的纾困方案,助力租户渡过难关。

据记者了解,此次涉及的商铺都分布在政府开发的微利房、福利房、经济适用房和公租房等小区,时间长的已经经营20多年。商铺的承租者多数是早年来深建设者,也有自谋出路的人员,不少人已把青春献给了当地,如今都是五六十岁的年纪,多数人依靠目前经营的商铺解决一家老小的生活。

特别是十多年前深圳市政府为解决小区居民特困人员就业而出租的商铺,至今仍是这些家庭生活收入的唯一来源。

租户表示,希望有关部门能充分考虑当前的经济形势和租户困难,积极与租户沟通协商,最终找到一个双方都满意的方法,以实际行动更好地贯彻和落实国家保民生、稳就业的政策。

(本报记者 朱兵 □ 吴松茂 冯涛涛)



2020年1月广州楼市 成交量创5年来第二高

本报讯(记者 朱兵 □ 吴松茂) 2020年广州新房市场开局不俗,根据权威监测数据显示,2020年1月广州楼市成交不俗,创近5年春节月第二高位,2020年广州市楼市开局起点不低,市场气氛明显优于过去2年。

值得一提的是,得益于人才购房新政以及节前房企密集加推去量,自贸区南沙表现抢眼,为买家粘性TOP1强区。

此外,在各大盘较多的增城凭借借不限购,价格洼地,加之大湾区

区域优势,广州市政府东进规划纲要等多方利好,成交数量一直遥遥领先各区,番禺基于大盘亚运城火爆成交,位居成交TOP3位置。

广州市合创辉煌房地产中介有限公司分析称,就目前疫情控制趋于稳定的情况来看,疫情对楼市影响基本只集中在第一季度,疫情延迟了买家的购置时间,但没有让买家放弃购买需求。预计上半年5-6月房企将积极加快推货跑量,同时保持楼价平稳以刺激买家购房信心。

心。

该公司总经理汪文龙认为,受疫情影响,各行各业受到了冲击,但在全国全面复工复产后,全国经济会迅速向好,目前是一个高性价比购房的好时机。随着复工复产的推进,政府各项经济政策的支持,预计广州楼市不会出现大幅波动,被疫情影响的购房空窗期或只持续到6月,因此最佳的购房期为6-8月。配套设施完善,地段占优的大型小区及优质学区房,值得关注。

疫情期间,广州合创辉煌房地产中介有限公司充分利用好互联网资源全方位开展线上业务,进行线上咨询预约。同时积极主动地跟进老客户,与业主保持良好沟通。同时他们定期对业主放盘房产进行消毒。每个周末对门店、办公场所、业主放盘电梯、小区花园等各类公共区域清洁消毒不少于2次。保持业主放盘的房产空气流通,定期开窗通风、清洗空调。

广州合创辉煌房地产中介有限

公司,多年来兢兢业业,践行自己的承诺,不断进取,一方面努力做好服务,不断发展和壮大企业,一方面主动参与到社会公益活动,积极引导员工参加义工联爱心活动。公司先后获得了多项荣誉和表彰,更是赢得客户的好评和赞誉。公司从成立以来,十年如一日,不忘初心,诚实做人,认真做事,在中介行业树立标杆形象,以优质的、高效的服务赢得客户,赢得口碑。

展望2020年的广州房地产市场,

汪文龙总经理认为以下几大趋势值得关注:1、高端住宅物业价格面临回调压力。高端住宅价格将有一定幅度的下降,无论是一手,还是二手。

2、广州三旧改造进入高峰期。三旧改造将陆续释放出土地,形成中心区的房地产开发的主要土地来源。未来几年,影响广州中心区楼价的主要力量,将是三旧改造项目。

3、2020年广州住宅租金水平将稳中有升,平稳将成为2020年的常态。