

在这场全球性的金融危机下,市场需求增速减缓绝非一朝一夕之事,房屋租赁行业要想求生存谋发展,如何赢得客户信任是关键

# 房屋租赁:规范市场迎接回暖

## INC. 投资热点

■记者 蒋蕊 实习生 李芳

2月9日,我爱我家网络经理岳和匆忙投入工作,这个春节他休息了四天。“以往每年正月十五过后,北京房屋租赁市场才迎来高峰,而今年早在大年初一就有人开始了解租赁市场的状况,年初四上班时就有客人过来签约。”

自从成立了我爱我家社区专家网店之后,岳和的工作就没清闲过。“不论是工作时间还是半夜,只要你打开网店就能看到客户的需求。”他说,“年前不稳定的经济形势对租赁市场产生了不少影响,但出于对北京房屋租赁市场的看好,公司还是在年末将社区专家网店由200人增加到300多人。”

### 普通住宅仍是“香饽饽”

经历了去年北京楼市的价量同降之后,北京房屋租赁市场在年初迎来了一股春风。据了解,春节期间,我爱我家金融街店咨询量与年前相比上升39%。租赁成交在初七、初八这两天出现每天一单的旺盛势头。

与我爱我家不同,21世纪不动产北京安信瑞德燕莎加盟店有些冷清。但是谈到前景,房地产经纪康力国充满乐观:“每年的二三月和七八月是租房的高峰期,公司规定每位工作人员每天都要带客户看房一次,而事实上,多数经纪人每天看房至少三次,晚上通常要8点多下班,最忙的时候是凌晨一

点钟还在签约。昨天有一套一居室,要价2500元,两个客户争着要,为了这套房子差点打起来。”

由于房产市场的不明朗,卖房者和买房者都持观望态度,在一段时期内房屋租赁将是双方的最优选择。业内人士称,尽管受金融危机影响,年前租赁市场呈现衰退趋势,但是普通住宅年后回暖迹象明显。随着务工人员返乡高潮的来临,以及白领阶层在金融危机背景下的压缩开支,考虑到这两大主要租房群体的现实需求,月租金1600元左右的一居室、2000元~2500元的两居室已经成为房地产经纪入眼中的“香饽饽”。

北京的房屋租赁市场向来不乏希望。从事该行业不到两个月的经纪人刘志安透露,到目前为止,自己保守估计提成有一万多元,比去年上半年的工资都多。在感叹运气好的同时,他憧憬着,照这个速度挣钱,再加上前几年的积蓄,过不了多久,就可以在北京拥有自己的房子。

### 高端住宅成了“烫手山芋”

与普通住宅相比,高端住宅却成了一块“烫手山芋”。

工作人员介绍,高端住宅历来就不是房屋租赁市场的抢手货,不过因为佣金高,部分经纪人愿意代理一些。但今年,高端住宅可谓是位于租赁市场的最边缘。

康力国指着店里一块广告牌子说:“这套两室一厅的房子110多平方米,精装修的,年前放到我们这里出租,现在有一个多月了,都没有人来问。”

据康力国介绍,高端住宅承租群体较为固定,一般为公司高层或是外企人员,但现在全球经济普遍不景气,减薪、降低福利,甚至有些企业撤离了北京。承租群体要面对这些突如其来的变化,势必会降低生活条件。另外,不少业主在房屋出租方面,宁愿硬扛,也不愿降低租金,这也是高端住宅不易出租的一个重要原因。

据了解,高端住宅月租金通常在每套4000元以上,在地理位置好、交通便利的小区甚至达到20000元。“高端住宅租赁在前年可以说是走到一个高峰,2007年整体经济形势较好,那年我曾经一个月拿到近三万元提成。



没有人来问。”

现在全球金融危机,普通住宅一般挂牌两三天,最长一周就能租出去,高端住宅长期无人问津,都要成“待嫁的老姑娘”了。“康力国说。

据我爱我家市场与战略研究中心提供的2008年北京住宅租赁市场承租客户承租状况分析显示,在租房中花费1001元~1500元的占32.7%,花费1000元以下的占24.32%,花费1501元~2000元的占23.3%,花费2001元~2500元的占12.47%,花费3000元以上的仅占1.76%。业内预计今年高端住宅承租比例将继续下降。

### 赢得客户信任是关键

我爱我家市场与战略研究中心高级研究

这年头挣钱不容易,享受收益快乐的同时必将承受风险的煎熬。故事总会有结局,反弹终究要结束,千万别成为买单者

## “不差钱”行情进入后半程

况下,企业投资意愿不强,新增流动性难以全部进入实体经济领域,可能部分进入股市,由此为股市走高提供资金支持。

从刚公布的外贸数据看,全球危机继续向深度演化,中国进口下降的速度远高于出口。这跟中国的贸易结构有关,中国进口初级产品和半成品,这些半成品由中国组装后,再以最终产品形式出口,所以中国的进口现在下降很快,实际上预示着未来几个月中国的出口会面临更为严重的冲击。即使原材料降价使部分出口产品的利润率提高,但欧美消费总量如果出现下降,那么还是没法使中国企业持续盈利。除非是像记者的朋友一样,经常去欧洲“血拼”,大量购买远低于国内售价的奢侈品,拉动欧洲的“内需”,反哺中国的制造业。

然而,这只是个看上去很美的“梦想”。经济衰退会让一些人的收入降低,这样他们很难攒钱去做一些“大事”,比如买房、买车等等,这样手中反而会出现一些“小闲钱”,正好去买一些诸如DIOR、LV等“廉价的非必要之物”。这种“口红效应”很难使中国外贸企业

渡危机,而且贸易保护主义的抬头对我国外贸影响的程度也难以评估。

此外,央行公布数据,2009年1月末,广义货币供应量(M2)余额为49.61万亿元,同比增长18.79%;狭义货币供应量(M1)余额为16.52万亿元,同比增长6.68%。M1流动性较强,反映居民与企业资金从紧张状况。1月份M1增量中,居民存款增加1.53万亿元,占101%,企业存款仅占3%。该数据在2008年6月时,居民存款占44%,企业存款占60%。企业存款比率下降,表示周转性资金减少,尽管银行贷款增加,企业资金链紧绷的局面并未出现实质性乐观。

从1月份PPI数据看,需求依然萎缩。虽然近两个月PMI(制造业采购经理指数)数据反映出政府投资拉动下,过冷的制造业有所回暖,但是PMI和新增订单指数仍然在50以下。经济学界将PMI指数以50作为经济强弱分界点,即当指数低于50,尤其是接近40时,则有经济萧条的忧虑。以此表明,这一轮股市的“不差钱”行情也终究无法“一枝独秀”很久。

其实,近期A股市场上涨的动力,除了“流动性”还有“故事性”。借助国家对九大行业的振兴机会,分别对各振兴行业的个股轮番炒作。技术面上看,面对2300点的压力,中国石油、中国石化等指标股依然是多方的有力武器,在重要的心理关口拉动权重股突破阻力。但权重股的上涨,并不能掩盖潜在风险高于潜在收益的事实。目前,每日2000亿元的成交量,如海绵般稀释着“流动性”,后续资金介入多少,决定此次反弹“故事”何时落幕。之前“踏空”的投资者如果非要讨个说法,那也只有关注一下:高价股板块、中字头板块、食品饮料、零售百货等滞后补涨板块,此外,配合着未来还将出台的轻工业振兴规划、电子信息产业振兴规划等利好消息选择投资机会。但是,这年头挣钱不容易,享受收益快乐的同时必将承受风险的煎熬。

故事总会有结局,反弹终究要结束,千万别成为买单者。与前几日明显不同,周二两市大幅震荡,尾盘放量下跌。这表明,传说已久的调整已经开始了。

停产,每个月可以节省150多万元工资和200多万元其它开支,但是上下游产业将遭受毁灭性打击……是否还有更好的选择?

其它开支,但是上下游产业将遭受毁灭性打击……是否还有更好的选择?

## 企业的善意和工人的“报答”

孙进修 丛伟伟

木没有人买,石灰、煤、煤炭等等没有人买,算一笔这笔损失有多大?”张铭峰向记者介绍。在广东省广宁县县领导的指导下,鼎丰和其他几家造纸企业整合资源抱团过冬,化危为机。鼎丰建议中盛租赁千德禧先进的机器,千德禧摆开了停产、机器闲置的困境,中盛则利用租来的机器扩大生产,抢占市场。鼎丰还在江南拖欠其贷款的情况下仍然向其提供纸浆,保证其生产,鼎丰为抱团过冬一下子投入了2800万元。4家企业避开原来的竞争项目,各自发挥自身优势,造就了“四赢”局面;政府赢了,企业赢了,银行赢了,工人赢了!广东造纸协会发现了这一情况后非常高兴,主动表示也要同他们抱在一起,帮助他们开拓市场。

在鼎丰公司车间里,记者见到工人们一片忙碌,丝毫感觉不到“严寒”的气氛。工人小陈告诉记者:“电视上天天讲金融危机,我们也害怕自己被裁,做好了降薪的准备,谁知后来工会告诉我们,既不裁员也不降薪。企业为我们着想,我们也应该为企业做点什么。所以在春节期间,企业照常开工,我们也没什么怨言,没有人监督,我们也都很自觉,因为保证了企业,就保证了我们的饭碗嘛!”

据张铭峰介绍,企业的善意,工人们给出了实际的“报答”:采购人员积极采购原材料的成本,管理人员在企业大练内功,科研人员积极开发新品种技术。职工的工作积极性上去了,产量上去了,产品质量也上去了。目前企业基本上达到产销平衡,亏损也逐渐减少。

2月10日,中国铁建十五局集团磨盘张制梁场日产4孔长32米的900吨箱梁,创开工以来最新纪录。磨盘张制梁场是京沪高速铁路最大的制梁场,将为京沪高铁建设提供900吨箱梁1091孔。因为月光下工人们正在架梁的情景

孙进修 丛伟伟

## 东航:获农行50亿元综合授信额度

本报讯(记者杨兆敏)9月8日,中国东方航空股份有限公司与中国农业银行在上海签署银企合作协议。农行将向东航提供总额为50亿元人民币的综合授信额度,用以支持东航购置航油、航材等项目以及经营周转的资金需求。其中20亿元已经用于保障东航近期发行的短期融资券;另外30亿元用于满足东航流动资金需求,主要是指采购航油或航材的资金需求。

据悉,双方还将进一步在金融信息、风险管理、网上企业银行结算等方面加强沟通与交流。随着东航的发展,双方还将在银团贷款、债务保值、飞机预付款融资等业务方面继续展开合作。

## 2008“BMW中国文化之旅”在首都举行成果展

本报讯(记者蒋蕊)继2008“BMW中国文化之旅”成功举办后,宝马中国和华晨宝马再度携手中国艺术研究院·中国非物质文化遗产保护中心,于2月17日至3月8日在首都博物馆举行“京杭追韵——2008“BMW中国文化之旅”成果展”。成果展将向社会公众免费开放,让公众近距离感受中国京杭大运河沿线丰富的文化遗产以及车队活动纪实。这也是首次在北京综合呈现京杭大运河沿线非物质文化遗产的展览。

据悉,成果展将以实物、图片及视频等多种表现形式,杨柳青木版年画、高密三雕、郑州纸塑狮子头、蓝印花布印染技艺、雕版印刷、徽墨、南京云锦、宋锦、苏绣、古琴、苏州评弹等充满民间智慧和情趣的文化遗产。

## 统计局:六因素表明中国经济仍能高速增长

本报讯14日,国家统计局副局长许宪春在“2009中国宏观经济预测春季年会”上表示,虽然中国目前仍受金融危机困扰,但从长期来讲中国经济增长趋势还是非常乐观的。

他认为六大因素表明中国经济仍有高速发展潜力:一是我国的第三产业比重和消费比重都比较高,这比发达国家低了30个百分点,这说明中国经济结构不合理,但也说明有发展空间;二是城乡差距很大,如果处理得好,会是一个增长动力;三是中国人均GDP较低,有很大发展空间;四是中国的劳动力成本仍具优势;五是农村潜力大;六是资源稀缺、环境脆弱、创新能力不足是制约中国经济发展的原因,如果加以调整,将成为新的发展引擎。

## 青岛港:用中国式管理应对危机

本报讯“2009年,青岛港要坚持‘科学发展不动摇,增长指标不动摇,造福职工不动摇’的‘三个不动摇’,力争全年生产保持5%以上的增长速度。”青岛港总裁常德德近日在北京召开的“青岛港应对危机科学发展实践与《常德德论国企》管理模式高层研讨会”上表示,面对金融危机日益严峻的形势,青岛港要坚持其中式管理模式,走出一条“危”为“机”的道路。

凭借中国式管理,青岛港经受住了考验,焕发出应对危机的巨大能量。2008年,港口吞吐量突破3亿吨,集装箱吞吐量突破1000万标准箱。2009年1月份,港口实现了“开门红”,吞吐量完成2572万吨,集装箱85.2万标准箱。(焦兰坤)

## 第三届北京文博展:文化创意产业活力惊人

本报讯(记者车辉)为期5天的第三届北京国际文化创意产业博览会日前成功举办。此次文博展以“文化创意与服务贸易”为主题,共签署各类合作意向、协议292个,总金额46.8亿美元。“在当前金融危机肆虐的情况下,文化创意产业表现出来的活力是惊人的。”北京市贸促会副会长左欣表示。

与去年相比,本届文博展签约项目结构发生可喜变化,一是兄弟省市的签约项目占比超过60%,显示出“北京搭台,服务全国”的强大平台效应;二是影视节目制作、动漫游戏制作、出版物等项目比例提升,显示出文化创意产业高端、高效、高附加值的良好效应;三是工业设计创意项目崭露头角,显示出政府提升制造业创新能力的显著成效。

别人期待的是更多的利润回报,而我所享受的是更加充实快乐的生活

## “把炒股当成一种休闲的生活方式”

## INC. 理财故事

■实习生 李芳

一支普通的圆珠笔,一本样式简单的牛皮笔记本,一个螺头瓶装茶本,已经70岁的沈老先生又开始了自己一天的生活……

“十年前退休了,忽然不知道大把大把的时间该怎么安排好。那时候同住一小区的老人就说,走吧,一起去股市转转。”从此,十年如一日,沈先生和股市结下了不解之缘。

“人老了,总要找点什么事情来做,我一辈子做会计师,和数字打交道,现在依然没有离开数字。不过,以前是工作,现在是一种生活方式。”沈先生说,“刚开始,什么也不

懂,总担心赔钱,后来随着心态不断调整,才慢慢地放开。但是,直到今天我投入股市的钱也没有超过10万元的时候。”

老先生说,从踏进股市那天起,他就给自己定了一条规则,那就是投入股市的资金不能超过家庭储蓄的三分之一。“我们老两口衣食无忧,赚钱对我们来说已经不重要了。每天我把自己感兴趣的股记录下来,回去上网查查,能了解到很多投资方面的知识……别人期待的是更多的利润回报,而我所享受的是更加充实快乐的生活,和在家练字,在街上跳秧歌一样。”

在证券公司,不论是年轻人还是老人,大家都称沈先生为“沈老师”。坐在旁边的一位大妈说:“人家都说‘股市就像过山车,玩的就是心跳’,我看啊,在沈老师这儿一点也不

## 保增长:“老金融”的新使命

■本报特约通讯员 邹国英

在辽宁省有家知名度很高的金融企业,被当地老百姓称之为“人民自己的银行”。这就是远近闻名的朝阳市商业银行。在扩内需促增长的关键时刻,我采访了这里的“老金融”冯国平行长。

一见面,就看出他很忙,冯国平很爽快地说:“时间就是效益,抓住时间就等于抓住了增长。截止到1月30日,我行各项贷款金额比年初增长4亿元,比上年同期增加1.9亿元,同比增长90%,实现了元月信贷投放的开门红。”

从业30多年的冯国平,说话平实坦率又充满激情。1998年他担任朝阳市工商银行行长,短短几年时间,把票据业务做到全省最大,该行盈利能力由全省同行业最后一名跃升到第二位。

更重的担子又落在了冯国平的肩上。朝阳市城市信用社经营十几年一直还没跃升到商业银行的规模,2006年初,冯国平被调到该信用社当主任,他带领员工努力仅两年,就使城市信用社资产规模和质量、管理水平及风险控制能力跃上了新台阶。2008年6月17日,朝阳市商业银行成功组建。

“保增长促发展,我们做了四件事。”冯国平说,“一是增加小企业和个贷投放,这方面的总量和增量都比上年翻了一番,主动为小企业摆脱困境。今年要为小企业投放贷款8亿元以上,确保小企业贷款增量高于去年;还计划新增个人消费贷款2亿元,比去年增长27%。”去年9月至11月,冯国平带领信贷人员上门服务,为出口创汇企业“浪马轮胎”提供贷款2000万元,使其得以抓住原料价格最低时的机遇,降低采购成本1400多万元。

二是针对冶金、矿业企业面临的困境,开展流动资产抵押。”在去年矿业企业受到严重金融危机冲击时,该行为几家重点企业提供贷款1230万元,保证了企业生产的正常进行。

三是为经济开门红早投放、快投放、出重拳,今年1月份就投放贷款4亿元。

四是发挥住房消费贷款专营行的优势,大力开展住房按揭贷款和二手房按揭贷款,并在今年安排3亿至5亿元资金用于房地产开发贷款和土地储备贷款。

这位老行长和他的员工们还制订了《2008年—2009年三年发展规划》,计划存款、贷款、利润等主要指标到2010年比2007年翻一番,实现“奋战三年,再造一个朝阳商业银行”的战略目标,为振兴东北老工业基地和朝阳地方经济建设作出更大贡献。

孙进修 丛伟伟