

城市锐评

写字楼空置率攀升,传递哪些信号

■沙磊

突如其来的新冠肺炎疫情让写字楼市场按下了“暂停键”。当前,北京、上海、深圳、天津等地的写字楼空置率高、空置期长的问题不同程度存在。

数据显示,2020年四季度深圳甲级写字楼空置率升至28%,是四大一线城市中写字楼空置率最高的城市;天津市写字楼空置率超35%,租金降9.8%。据《央视财经》报道,上海市虹口区的北外滩区域写字楼群,部分写字楼整体空置率在40%左右,前滩和大虹桥区域的写字楼空置率也接近40%……空置率是判断写字楼市场冷暖的重要指标,接踵而至的写字楼市场行情低迷,空置率骤然攀升,多地写字楼通过减租维持出租率,实实在在地触痛了市场的神经。

笔者仔细观察发现,原因不外乎有四:一是城市产业迭代升级,加之大量商业项目涌入带来供应与需求的短期不平衡状态,换言之即库存量较大、需求不足;二是在全球经济下行和防疫抗疫的背景下,不少企业面临限制

开工、订单下降、业务中断、成本过重问题,经营不善导致退租乃至破产,使得空置率持续走高;三是部分城市边界无序蔓延,“新城摊大饼运动”,过量供应土地,上马大量商业地产项目;四是信息技术普及并高速发展,办公地点趋于不固定化,打破了写字楼市场的刚需,替代效应明显,科技与网络相结合,办公空间走向网络化,工作关系通过网络得到维护、深化和延伸。

实际上,写字楼空置率攀升态势加剧,已经不是近期的问题了,多年前就已经引起了市场关注,成为了讨论热点。大比例的写字楼闲置现象不仅会造成资源浪费,而且隐含着潜在的银行信贷和政府兜底风险,还容易加剧争夺存量租户的竞争态势。如何缓解高空置率带来的压力,营造出正向循环的良性商业体系?还需要各方共同发力。

笔者建议,一方面要完善政策,理性规划,有效调控。相关部门制定出台与区域经济总量、发展速度、企业数量、城市规模等相关政策时,须科学合理编制规划,不盲目增加城市景观,控制商业楼宇的数量和规模,建立写字

楼数量和交易监测平台,形成常态化市场监测机制,有效调控市场发展规划与节奏。

另一方面,开源节流,创新转型,想方设法尽快谋求破局。写字楼业主及管理企业要谋求转型,根据市场需求调整发展方向,寻找新的业绩增长点。不要将目光仅放在“高大上”的项目上,还要为中小企业量身定做“亲民”的办公策略。此外,当前不少城市信息传输、软件和信息技术服务业、金融业成为写字楼吸纳主力,各地要根据产业转型发展的需要,创新方式方法,引入并联合互联网科技、数字经济、人工智能、金融科技和大数据等为代表的高科技产业,合作开发众创空间等,激发市场活力。

总体来看,未来一段时间,写字楼运营仍将面临极大的去库存压力。焦虑于事无补,想生存唯有积极应对,加快突破爬坡过坎期和瓶颈制约期,把防范控制的底线标出来,把有力管用的措施拎出来,提升风险管理全面性和前瞻性,不断提升风险管理精细化水平,促进逐步趋稳向好发展。

蔡言观社

网上买菜成“网上买贷”,这不是福利是侵权

■李英锋

日前有用户指出,自己在不知情的情况下,被美团外卖和美团买菜分别开通金融服务即“美团月付”,欠款100多元。当事人表示,虽然事件已处理,被免除贷款费用,但心情仍十分复杂。

消费者在网上买菜或点外卖,却在未申请、未认证也未绑定银行卡的情况下,稀里糊涂地“买”来了“贷款”,买来了相关费用,甚至差一点因此背上信用污点。这不仅让人感到意外,更让人感到忧虑。

按照美团投诉客服经理的说法,给消费者开通300元月结账单(美团月付小额授信),是对优质客户的默认服务。从“默认服务”一词可以判断出,消费者在美团平台消费后,被贷款具有一定的普遍性,且被贷款貌似还是一种优待。但其实,这压根就不是什么福利待遇,而是一种侵权行为。

贷款是一种依申请的契约行为,由于贷款关乎当事人的财产权益、征信权益,贷款也是一种严格的契约行为,必须包含借贷双方的要约和承诺流程,也即借贷双方必须遵循平等、自愿、公平、诚实信用、守法的原则达成贷款合意。美团在消费者不知情的情况下,以“默认服务”的方式给消费者开通“美团月付”“美团生活费·买单”等贷款程序,把消费者悄悄地导入借贷关系中,或者在未充分告知、提示的情况下,对贷款入口进行简单设置、隐蔽设置,利用“账单立减”“免费领红包”等优惠信息,吸引消费者在不注意的情况下点入贷款模式,让消费者背上贷款义务。贷款不是天上掉下的馅饼,贷款要还,并且会产生利息、罚息等费用。如果消费者一直蒙在鼓里或不以为然,还可能影响个人征信,在很多生活或消费场景中受限。

美团等平台的批量网贷合同本质上属于一种预先拟定、重复使用的格式合同。根据《民法典》和《消费者权益保护法》相关规定,网络平台未显著提示消费者与贷款有关的事项和风险,甚至在订立合同时未征得消费者的同意,把贷款偷偷地塞给消费者,具备了违法格式合同的特征,有强制交易之嫌,侵犯了消费者的知情权、自主选择权和公平交易权,也侵犯了消费者的财产权益和征信权益。

网上买菜成“网上买贷”不是个别问题,已经引发了很多消费者吐槽,暴露出一些网络平台过度推销贷款、诱导贷款的难看吃相。对此,市场监管、银保监、商务等部门以及消保组织有必要介入干预,积极受理消费者投诉举报,收集企业的违法侵权线索,梳理共性和个性问题,通过约谈、立案查处、推行网贷格式合同范本、曝光典型案例等形式,倒逼平台企业增强自律意识,守住底线,规范贷款行为;警示消费者擦亮眼睛,增强维权意识。而消费者在消费下单时应该多留个心眼,谨慎查看有关按键或内容,避免误操作、误贷款。

出行更方便

四层及四层以上新建住宅建筑,或住户入口层楼面距室外设计地面的高度超过9米的新建住宅建筑,必须设置电梯。

近日,由山东省住房和城乡建设厅组织编制实施的《山东省健康住宅开发建设技术导则》做出上述表述。这一导则同时要求,设置电梯的居住单元应至少设有一台可容纳担架的电梯。

新华社发 商海春作



微言微语

有奖励的拾金不昧,还是道德行为吗

背景:

1月8日,广东省广州市政府常务会议审议通过《广州市拾遗物品管理规定》,明确对拾金不昧或处理拾遗物品有显著成绩的单位和个人予以奖励和表扬,公安机关按查获财物价值10%的金额对拾得人给予奖励。规定一出立即引发热议,有网友认为政府层面出台文件支持奖励拾得人,掺杂“交易”成分,少了些纯粹和高尚;也有网友认为,此举无关道德滑坡,不能与有偿归还画等号,而是一种与

时俱进的道德激励机制。

@全彤:当拾金不昧变为有偿,道德约束的力量会不会减弱?是否会被不法分子利用?

@高鸣一:完全靠道德舆论的力量鼓励拾金不昧的善行不太现实,有偿失物招领不失为一种有效选择。

@林如敏:拾金即昧当然不对,即便数额不大,亦有违公序良俗,达到一定数额还涉嫌违法犯罪;但另一方面,拾金不昧获取奖励也不是一件应当羞愧的事。事实上,以奖励的方式

让拾金不昧者获得精神和物质的双重肯定,无疑将产生正向效应,激发更多的拾金不昧善举。

@朱昌俊:按财物价值10%进行奖励,只是对拾金不昧的一种事后激励,它与拾金不昧的善意本身并不矛盾。就像我们默认应该奖励见义勇为一样,它背后对应的都是一个大的社会共识——即善是需要激励的,道德培育也离不开适当的激励。更现实地看,给予拾金不昧者奖励,很大程度上只是对拾金不昧成本的一种合理分担。