

凤山小区、鑫业大厦、花园新村

租金以每年 10—20%的速度增长

学区出租房升温就像“热得快”

■记者 陈关杰 文/图

放暑假了,孩子们终于可以松了一口气了,按理家长们也该像孩子们一样缓解一下紧绷的神经,享受暂离压力的生活。但有些家长非但没放松下来,神经反而绷得更紧了,风风火火地忙着租房子,目的只有一个,租间靠近孩子就读学校的学区房,全力以赴陪读。这样的结果就是瑞安中学、瑞安第十中学等学校周边的出租房奇货可居。“学区出租房”概念,为“学区”里的出租房价格攀升提供了优质催化剂。据记者可以掌握的数据,3年来,“学区出租房”租金以每年10—20%的速度增长。



学区出租房短缺

供求比高达 1 比 15

据市区某房屋租赁中介的负责人介绍,各类学校周边的房屋租赁业务一直相当好,目前是求大于供,小户型成为抢手货。

近日,记者从市区安阳、锦湖等多家房屋租赁中介了解到,每年一放暑假,重点中学周边出租房便成为即将升入高三学生家长们争抢的对象,而高考前两个月,租赁市场还能再迎“第二春”。每年新学期开学前,部分高一、高二学生家长也加入租房队伍。

其中还不乏这样的奇怪现象,如果上一学年该出租房租住的学生高考成绩很好,该房会受到追捧。6月高考结束,出租房就被抢先预定一空,出现一房难求局面。据房屋中介人员介绍,学校所在地房租被陪读家长逐年抬高,并进一步抬高该地区房价。

记者了解到,瑞安中学、瑞安第十中学等重点中学周边多为上世纪90年代中期建成的老房子,新建商品房很少,房源供应十分有限,加上

上述区位还有其他人租房需求,出租房一年四季几乎没有空置期,到目前为止,供求比已经高达 1 比 15。

据了解,学校周边租赁市场常年火爆,租金每年上涨幅度都要超非学区的出租房,房主面对不断攀升的租金,渐渐改变了“要找个稳定长期客户”的传统观念,基本上都要求和客户一年甚至半年签约一次,方便自己调整租金。

家长认为

校外租房有好处

一位瑞安中学毕业的大学生表示,他所在大学的寝室远不如瑞安中学的好,瑞安中学 6 名学生一个寝室,卫生间、淋浴、空调一应俱全。

有如此良好的住宿环境,为何还有很多家长要给孩子在外租房呢?

坚持校外租房住的学生家长认为,如果“有钱有闲”,搬出去住还是有一定的好处的:下晚自习后回出租房能再多学习一会;能让孩子吃得更营养一点;对有些自控能力差的学生,方便家长监督。还有,对于心理压力大、睡眠质量不好的学生,

租房可以改善睡眠。但校方对学生在外租房都持谨慎态度。

据了解,学区租房基本上是独立租住,很少有合租。早的从高一、高二就开始租房,租房与住校人数比约为 1:5,到了高三,这一比例逼近 1:3。

租金连续 3 年

以 10—20%速度增长

旺盛的需求导致目前我市重点中学周边房屋租金连续 3 年以 10—20%速度增长。

以瑞安第十中学周边的学生出租房为例。2009 年 4 月,凤山小区一套位于二楼 3 室 2 厅 2 卫 1 阳台的出租房挂牌价为 1750 元/月,面积 120 平方米,中档装修,可以一季一付,租期最短一年。今年 2 月,同样在该小区,一套一楼已装修并带有家具的房间,75 平方米,年租金叫价 14000(面议),表明还有商量余地,付款方式却没得商量,必须一次性付清。今年 6 月,凤山小区一套位于三楼的 2 室 1 厅 1 卫,普通装修,建筑面积仅为 60 平方米、年租金就要价 14500 元,且出租方特地注明“所属小学解放路小学,所属中学瑞安十中”,毫无疑问,就是瞄上了学生租户,房租涨幅明显。

周松路上一中介老板说:“十中学生的家长喜欢鑫业大厦,所以它的租金很高。但凤山小区这样年头不少的老旧房屋,房租也涨到了这么高。现在是明显的出租方市场行情。”

“终于可以松一口气了。”记者的一位朋友感叹道。他的儿子刚刚在瑞安第十中学参加完高考,该朋友在儿子开始读高二时就在鑫业大厦租住了一套 130 多平方米的房子。该房装修已近 10 年,为了照顾儿子读书,他不惜将正在涨价的位于安阳的住房卖掉,租住鑫业大厦,每年支付 2.5 万元租金。后来将房子买在了瑞安经济开发区,因为距离学校太远,怕儿子在路上不安全,只好仍旧就近租房照顾儿子。

有人为 2.5 万元年租金咋舌。相比而言,这一价格还算中等水平。据了解,现在鑫业大厦一套 3 室 1 厅 123 平方米的租金为 3.2 万元/年,配套设施仅有水、电、有线电视、空调,地板还是未装修的水泥地。

瑞安中学学生租房主要集中在附近的花园新村,小户型受青睐,70—100 平方米最受欢迎,从 1.5 万元至 2 万元年租金不等。这一价格较之两年前涨幅明显。2008 年 8 月,瑞安中学旁边这样一套出租房的挂牌价约为 1 万元:1 室 1 厅 1 卫,面积 90 平方米,精装修,配置家具、电视。2008 年 12 月,位于花园新村的一楼一套 2 室 1 厅,面积 70 平方米价格约为 8500 元/年,房间配套热水器、空调、有线电视、宽带网、家具、独立厨房、独立卫生间,显然是直接可拎包入住的那种,配套设施并不输给精装修房。

同样,瑞安市第二中学(原隆山中学)周边的学区出租房也出现上涨。据口碑网瑞安频道发布的租房信息显示,上月位于隆山中学附近四楼一套 1 室 1 厅 1 卫,面积 18 平方米,租金 700 元/月,换算下来年租金已达 8400 元,租期最短 1 个月,中档装修。2006 年 2 月,在同一地段的一套 6 楼 15 平方米的出租房租金仅为 300 元/月,为一般装修。

有网友建议,

租房不如换房

当记者将本文采写计划发到 QQ 群上后,有网友建议租房不如换房。

该网友发来一个帖子。“本帖的目的是为需要交换住房者提供一个交流平台。学校定了后,尽量住得离学校近点便成了又一个考虑的问题。也许会有这样的情况:某两家(或三家)交换一下(租金另议),各自问题迎刃而解;就是单纯的求租或出租,也可以在这里提供信息。”这是一个家长论坛里挂出的帖子,这个建议一提出来,立刻引来家长们的叫好。

该网友的孩子今年到安阳某小学上一年级,她已经通过网上跟帖留言找到了离学校近的房子,而她自己已在塘下的房子也开始在网上征询租户。“现在的住处走路只要 5 分钟就能到学校,接送孩子方便多了,孩子早上也能多睡一会儿。”韩女士说,租给她房子的人也是一位学生家长,他们已经到西门去租房了。“现在就是这样,为了孩子上学方便,大家都不住自己的房子,换别人的房子住。”该网友说现在她住的房子月租是 1900 元,她塘下的房子如果租出去大约每月 1600 元,相当于她每个月要补贴 300 元钱。“这已经很合适了,如果不换房,每个月的路费就是一笔不小的开支,何况还有绕路的辛苦,还不能睡懒觉。”

租期短也要

签订合同

记者的律师朋友林先生提醒家长,不要因为房屋的租期过短而大意,也要签订房屋租赁合同,并注意以下 3 个细节:

第一,租客要查看房东的房产证,要检查房屋房产证是否与业主身份证一致,确定出租人是不是真正的业主。

第二,租赁合同中对租赁期限、租金数额、支付方式、房屋用途、违约责任等做出尽量详细的约定,以便日后解决纠纷时有据可依。

第三,陪读租房多要求带有家具和电器出租的房屋,在租赁合同中双方应填写清单,详细列明家具和电器的名称、品牌及数量。

采访中,让记者感到担忧的是,学区租房诚然带动了学校周边房产租金的增高,缩小了租售率,貌似符合市场需求,带动房租随着高房价水涨船高。但房租上涨成风,承租者大多无奈接受,对于那些真正需要租房解决居住问题的人来说,房租上涨让他们的安居梦更脆弱了。