



瑞安房租涨声一片

市区 90m² 的毛坯房,1.5 万元想租都难

■记者 陈关杰 文/图

今年与去年相比,涨得离谱

当记者在“新瑞安人 QQ 群”内贴出“你的房租涨了吗?”,一向沉寂的“群”一下子热闹起来。

“空壳住房现在都 1200 元/月了,有电视、空调、电脑、阳台,单独卫生间的 1200 元/月。”从湖南来的阿东说,“现在阳光小区的房子都涨了,涨得离谱,我以前住的这套是去年 1 万元年租金租下的,今年大概要 1.5 万元才能租下了。”

据了解,这并非阿东所在阳光小区的房东一家所为,现在该小区很多人都把空房子装修好了出租,都是 1200 元/月,显然这个数字就是该小区租金均价,阳光小区到处都可见这样的广告,记者拨通电话询问租金,对方回答都是 1200 元/月。

涨价的并非只有阳光小区。坊间有人断言,在市区,1.5 万元以下就别想租到 90 平方米以上的房子。看了下面一组数据,记者觉得这个观点并非空穴来风。

商城——景江新村房屋出租,三室(1 厅 1 卫),租金 17500 元/年,3 楼,建筑面积:75 平方米,简单装修。

锦湖——周松北路周畚村,两室(1 厅 1 卫),租金:1300 元/月(年付),3 楼,小高层,建筑面积 60 平方米精装修。

安阳——安阳路 2 楼房间出租,租金:900 元/月,楼层:第 2 层,共 6 层,建筑面积:20 平方米,豪华装修,房屋配置:床、热水器、空调、电视机、宽带。有人算了这样一笔账,如该套房为 130 平方米,隔成 6 个房间出租,每月租金达到 5400 元,年租金超过 6 万元,其租金已不亚于安阳路一间门面房的价格。

之江花园:房型:三室(1 厅 2 卫);租金:2200 元/月,楼层:第 5 层,共 6 层,建筑面积:145 平方米,中等装修,配有家电。

老城区——玉海小区,房型:两室,租金:600 元/月(年付),1 楼,25 平方米,简单装修。

解放路 C 幢:3 室 1 厅 1 卫,精装;面积:130 平方米,租金:1500 元/月;配置家电、家具。

以上为房介所挂牌价,据多位房介所老板介绍,还价的余地不大,房东最多答应将千元后面的尾数除掉。据了解,各小区内租赁价格相差不大,已装修的价格高于毛坯房。

安阳的房租涨得最厉害。一江西籍租房者告诉记者:“猛涨。我去年租的空壳房子 170 平方米还是 18000 元/年,今年已经到了 40000 元/年了。云海一期,毛坯房也要租 3 万多。物业费也涨了,去年办公是 2 元一平方米,今年过来通知要 5 元了。我三年前签的合同是 1.4 万元/年,去年别人去还是 1.8 万,今年基本上在 3 万多了。”

国家出重拳打击高房价,正当人们引颈期待房价能有所松动时,却突然发现,房价还没怎么跌,反而房租“发烧”了。先是几个大城市涨租,而后向全国“传染”。7 月 1 日,本报刊登《学区出租房升温就像“热得快”》一文,报道我市学区房房租上涨。连日来,记者继续就租房现象做调查访问,发现并非只有学区房房租上涨,住房租金同样涨声一片,房租过快增长已在租赁市场惊起一片尖叫。

房租多少,大多是房东说了算

这一轮房租快速上涨,原因何在?据记者调查综合各方观点分析看,主要有四类:

一是“调控因素”,受调控导致的观望情绪影响,一部分欲转租为购的人群延长租房期,同时一部分业主“转售为租”、“合力”激活了租赁市场,使之呈现“价涨量增”状态。

二是最低工资线、人均可支配收入等标准的逐年提高,以及市区适租房源供应因新开楼盘数量减少而压缩,也增加了房租上行的动力。

三是租售比过大,租金上涨是降低购房投入成本,本轮租金上涨为补涨。

四是瑞安第三产业愈加发达,导致市区从业人员增多,加大了供需矛盾。

值得关注的是,在此次房租上涨中,中低价位房租涨势尤为突出,这对城市外来人口和中低收入家庭等“夹心层”人群造成一定压力。另一方面,“租房”换不到“心安”,一些人对“租房”生活的顾虑仍挥之不去。一些长期在瑞安市区租房住的外来人员告诉记者,他们有过多次“被迫搬家”的经历,有时是房东单方面想隔出更多小间用于“群租”,难以接受的租客只能搬走;有时是房东在房价快速上涨时把房屋“转租为售”,为此不惜赔付违约金也要让租客走人等等。

在这轮房租上涨热潮中,一线城市的媒体纷纷报道,是个别黑心中介为了多拿中介费而出的手段。

房租会跌吗? 回答大都是:不会

记者在采访中一再追问:房租会跌吗?

多数采访对象的回答惊人的雷同:历年的经验证明不会跌。

一湖北籍新瑞安人说:租金真的不能再涨了,现在已经吃不消了。我想不管是外地人还是本地人,现在赚钱都很难,特别是针对外地人,应该给他们一个更宽松舒适的生存环境。非常希望政府

诸如“利用代理房源吃差价”、“发传单抬高租房价”、“为房东提租金提供报价单”等等。

采访中,瑞安的中介所老板都为这一说法叫屈。

那么对中介所对房租的控制力到底有多强?记者了解到,热门房源的租金定价权牢牢掌控在房主手中。市民林先生的一套市政府附近的精装三室次新房去年的租金水平为每月 1500 元,近日一位在本市工作的省外人士到他家看房,对方出价月租在 2000 元以上。据他介绍,他们小区的好多房客是物业人员或小区大妈帮忙介绍的,根本就没有通过房屋中介。

采访中,记者获悉,很多房主一般选择的都是一年以上的“长租客”,对房客的选择比较挑剔。据中介人士透露,当前严重缺少“资金流”的我市中介几乎无法先低价“收房”再转手出租,当“二房东”的难度是相当大的。此外,一些房东随意加价的行为也毁了不少交易,让中介很难赚到手续费。记者还了解到,许多市民由于想省下中介手续费还采取了“跑单”行为,也就是房主和房客见面后,设法甩掉中介。

业内人士指出,根据以往楼市发展情况看,二手房每逢买卖成交低迷时,租赁成交立即活跃。近年来房价飞涨而租金较为平稳,近期二手住宅租金上涨可以认为是对前期的一种补涨,各方预计,下半年租金上涨逐步趋于缓和。

能出台一个更好的让房东与租客双赢的政策,那样我们更多的新瑞安人会更好地融入瑞安。再这样涨下去,我在瑞安都难以找到生存之地了。

中国指数研究院副院长陈晟认为,租金涨跌是一个短期问题,租房者合法权益保障的薄弱,租房的不稳定性更是困扰我国住房租赁市场的关键问题。



记者手记

买不起房,又租不起房的,怎么办?

四川人小周在安阳一家商店工作,一个月的收入 2000 元左右,千元的月房租意味着要用去她 1/2 的收入,加上还要供两个孩子读书,让小周感到巨大的生活压力,“买房不敢奢望,租房也租不起了。”

小周面临的困境让记者想到,如果说高涨的房价是民生问题,那么房租的上涨就更是民生问题,更应该受到社会的关注。

随着房市调控政策的严厉,高涨的房价有了松动迹象。但与此同时,租房市场的价格却在悄然上涨。对于租房市场的价格变化,不少人认为实属正常,不值得大惊小怪。

一是目前瑞安这样的城市房屋的租售比已经相当高,远远高于国际认可的 1:200。也就是说,与房价比,房租太低,因此上涨是正常的。就拿小周租住的房子为例,一个月的租金 1000 元,而买一套新房的价格是 200 万元左右。很显然,按照这样的价格关系,房东起码要 100 年才能收回投资,你说这 1000 元的租金高吗?

对此观点,房产经纪人黄先生提出异议,当年成交价并没这么高,租售比与实际投资不能反映房东供房有很大的压力。但是要求某些高房价房东“发善心”,每年涨得少点,恐怕也是一厢情愿。

其次,还有人认为,由于对房价的观望,一些买房需求被挤到了租房市场,租房需求变大,从而拉动了房租上涨,这纯粹是市场化的结果。

黄先生认为,如今瑞安的房价肯定不是一般的中低收入家庭可以承受。过去是租房住的,今天的刚性需求依然是租房,不可能一夜间天上掉下 500 万去买一套房子。那么所谓的市场化,还是一种小众化的,显然其内在还存在着隐性推手。

这些分析虽有道理,但记者认为,这不能成为我们漠视房租上涨的理由。

道理很简单,虽然买房不是刚性需求,但是有房住一定是刚性需求。我们稍微分析租房群体就会发现,这部分人绝大多数集中于两大群体:一是小周这样在城市寻求发展的“外来户”,二是本地买不起房者。这两大群体的共同特点就是收入低。因此,如果说高涨的房价更多影响的是人们住房的改善性需求,那么房租上涨影响到的则是这部分低收入群体最基本的生存需求。

也许会有人说,瑞安这样的沿海发达城市,房价、物价一定是高的,你在市区租不起房,完全可以去一市郊和乡镇,干嘛非赖在瑞安市区呢?的确,有些人因负担不起城市高昂的生活成本而开始逃离。但是,任何一个城市都是立体化的,再高端、再现代化的城市,也不可能全部是工程师、全部是高收入者,总要有人从事一些不那么有技术含量的、附加值不那么高的工作。如果一座城市无情地把中低收入者挤出去,城市里体面的高收入者恐怕也很难生活得精彩。

因此,对于小周这样已经融入我们城市的低收入群体,其住房问题就不再仅仅是他们个人的问题,而是我们必须面对和关注的社会问题。而且,由于租房者的弱势地位,他们更没有话语权,更应该得到政府和媒体的特别关注。我们绝不能简单地把他们的住房需求全部推给市场,特别是一个还很不健全,甚至有点畸形的房地产市场。

解决这个问题,办法应该还是有的。比如,既然有那么多闲置住房,是不是可以出台鼓励措施,让更多人愿意把房子拿到市场出租?当然,最重要的是,政府的公租房建设应该要提速了。