



出租房量少价升 多数中介都说出租生意好

■记者陈关杰文图

本月来,本报连续刊发报道,关注市区出租房市场动态,对学区出租房、房租增幅等租赁市场上的热点问题连续报道。本期关注:近期我市出租房市场在价量上又有着怎样的变化?



七八月又掀租房小高潮

“有一套就能租出一套!”一房介所工作人员在电话里不无兴奋地告诉记者,7月份,他和周边房介所的生意明显地好起来,“看来今年会延续往年的七八月份黄金期行情。”

记者回访了日前关注的学区房出租市场,有业内人士透露,花园新村的房介所已赚得盆满钵满,有生意好的每月成交量可达到30套。

记者以租房的名义联系了位于之江花园的利士介绍所,据其工作人员告知,“出租生意很好,现在房源很少,基本上是有了一套就能租出一套,之江花园一套100平方米的出租房,年租金在2.5万元至3万元不等,二手房交易仍旧卖不动。”

据瑞安房网一业务人员介绍,现在好的套型很好租,但好的房源不多,出现僧多粥少的局面。

现在该房网每月的租房成交量接近20套,本周二这一天他就有3套房达成交易,佣金为租金的3%,记者大略估算一下,他当天赚2000元应该不是问题。

据了解,本月较上月成交量有增长,原因主要是家长的学区租房量上升。每年有两个时段租房市场很火爆,其一是春节期间业绩最好,其次是七八月,农历年底最差。

今年与去年相比,量少价高

“居民区里转了,中介找了,网上信息也看了,忙乎了半个月还是没有找到合适的房子。租个房子怎么就这么难呢!”近日,在市区刚找到工作的小蔡无奈地抱怨着。多位房介人员分析,随着新学期即将来临,很多回乡干完农活的新瑞安人回流,瑞安租房市场将在8月中下旬迎来峰值。然而,由于出租房房源少,价格高,“租房难”让不少租客烦恼不已。

这种情况在交通便捷区域表现得尤为明显,今年年初记者在安阳新区的一些小区宣传栏里常见各种出租广告。今日,记者

走访了市府周边多个小区发现,这种小广告少了很多。

“以前是求购房的广告贴得满楼道都是,现在换成了求租房的广告贴满楼道。”清莲小区的居民李女士对记者说。

据市区一房介公司的经理介绍,由于近年瑞安大城市效应日益凸显,外地到瑞安工作的打工一族,大多选择在商圈集中区域或交通便捷区域租房居住。目前此类地点的出租房源主要“卖点”就是临近商圈或是交通便捷,而目前主城区这样的地点已经没有新建房源,因此求租的人在增加,而房源并没有增加。一

房难求,造成了租金价格的上涨。同时,房东将供房压力转嫁给了房客,也带动了租金增长幅度提升。

安阳路某房屋中介老板分析,房源少是因为新开发楼盘少,导致出租市场投放量减少。对此,记者列举了2010年4月26日本报记者在对瑞安房价系列调查中得出安阳空置房至少2000套这一数据。位于滨江大道的某物业经理认为,虽然瑞安存在相当数量的空置房,但随着百日房地调控政策日渐进入深水区,租赁市场的消化能力也随之加强,无疑减少了空置率。

房介所已将业务重心转向租赁

前日中午,记者在拱瑞山路上的一家房介所看到,电话响起,对话内容都是房屋租赁业务。店主称,房屋租赁业务目前是他这个二手房中介的主营业务,买卖中介服务退到其次。这种情况不是个例。瑞安某房介网站负责人告知,在该网站的加盟体系内,多家店东都有同样感受。

房介所的业务重心转向租赁市场,显然租赁市场已成为他们心中的掘金地。那么对于租客

来说又做出怎样的应对呢?

“正想这两天抽个时间好好和房东聊聊。”谈到不少房东抬高了租金的事情,潘先生向记者表示担心。潘先生在瑞湖路上租住了二室一厅共60平方米的房子,租金为每月1000元,价格维持了两年多,一直没有变动,现在正好到了交下半年租金的时候。

潘先生告诉记者,他租住的房子距离他的单位不远,靠近超

市、饭店、市场,生活交通都非常便利。为此,他特别预估了一个价格上涨幅度,只要涨价涨得不太离谱,肯定还是优先考虑租这里。“这些天他总是和房东套近乎,想把房子续租下来,不然租赁价格都涨上去了,再谈就困难了。”

采取潘先生这样操作手法不失为应对房租过快增长的手段,但更多的租客希望租金会降下来。

9月房租会回落吗

有专家指出,房价未见大幅下调,房租却不断高涨的现象,很容易让人们质疑房地产调控的效果,从而影响政府进一步调控房地产的决心,这也许正是某些利益集团在政府房地产调控之初,就大肆炒作房租上涨的目的所在。

反对者认为,房租上涨不是房价下挫惹的祸,瑞安租赁价格上升,实在是因为太多的人希望在资源过度集聚的城市发展,而与房屋成交量下挫、房产新政毫无关系。相反,房产新政出台,倒是让真正的需求与租客承受力水落石出了。

采访中,安徽籍新瑞安人高先生认为:房屋租金9月份会出现回落。他在瑞安近20年,除拥有1套自购住房外,还长期租了2套出租房。据高先生分析,租赁市场每年有两个高峰期,为每

年春节后和每年的7、8月份。春节后进城务工人员增多,七八月份又是学区房租租房高峰期,过了高峰期租金就会回落。

持这样观点的不只是王先生。

“目前房地产市场呈现出量跌价滞的态势,再过一个季度左右房地产市场可能会面临全面调整,房价会有所下降,但下降到什么程度不好说。”国土资源部部长徐绍史4日在大连举行的全国国土资源厅局长座谈会后接受媒体记者采访时表示。

徐绍史说,到目前为止,在房地产调控政策的作用下,内地主要城市房地产市场呈现出量跌价滞的态势,预期再过一个季度左右,部分地区房地产市场将面临全面调整,房价会有所下降,但不同城市表现

不一,下降到什么程度不好预测。

徐绍史日前公开表示,当前,土地房地产市场逐步回归理性,调控效果初步显现,要研究进一步加强房地产用地管理和调控。

但在采访中,很多中介仍看高房租。他们普遍认为,出租房源有限,加之购房者持币观望情绪继续加重,瑞安的房租是难以下降的。

目前租金水平上涨幅度十分明显,采访中,所有的租客都对租赁价格高企表示了担忧甚至恐惧。记者不禁要问:如今的租价是不是已到达租赁客户群体承受的临界点?但市场并没有丝毫要下跌的趋势。既然“量少”导致“价升”,那么我们能否在“量多”上多做些实在迅捷的文章呢?我们拭目以待。