

房租暴涨 In-Depth

核心报道·探访

“房租涨起来,比房价还可怕!”近来,不少人感叹,从“买不起房”到了“租不起房”。原来买不起还可以先租房住,现在房租也涨了,真不知何处安身。记者探访南京几大热门地段发现,上半年来房租普遍上调15%~40%，“蚁族”纷纷感叹,刚工作没拿几个钱,大半都贡献给房东了!莫非,房租当真是一颗新的“绿豆”?

□快报记者 李彦 鹿伟 尹晓波

南京热门房租上半年涨15%~40% 买不起 租不起 我该住哪里

[南京房租到底涨了多少?]

热门地段,房租涨幅最高的达40%

新街口

上半年涨幅:18% 上涨指数:★★★★☆

4年租了4次房子

在新街口上班的陈小姐4年来已租过4次房子。2006年,刚毕业的她和3个女同学在大石桥附近租了一套一居室,月租1000元。因为不想给家里增加负担,4个女生便挤在这套仅有30多平米的小房子里,住了仅半年,2007年初,4个女生因考研、考公务员不得不分开。陈小姐只好又开始找房,在大洋百货后面找到一套三室一厅的合租房,房子条件很好,就是房租像撑杆跳一样,一下子翻到650元一月。这对于陈小姐当时2000元的工资来说,虽然承担得起,但负担很重。

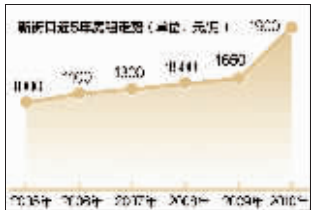
2007年底,由于房东要卖房,陈小姐无奈再次开始找房。最后她和单位一个女同事一起

在珠江路靠近1912附近找了一套精装修的两居室,月租是1400元,比上一套房子又涨了50元。

第4次租房在2009年初,陈小姐租下了一套在进香河路的一居室,只是月租金需要1200元。

每年都涨18%左右

昨天,记者走进新街口管家桥附近的3家中介,以新街口附近地区简装的两居室为淘房目标,3家中介无一例外地报出基本价格,均在1800元至2000元。一位中介工作人员说,即便出了新街口附近,在珠江路、鼓楼附近、太平南路白下区这些城中的繁华地段,简装的两居室也不便宜。工作人员在网上搜了半天,才在高楼门附近找到一套月房租1700元的老房子。“设施齐全,交通便利。如果这



个价格接受不了的话,只能租单室套了,但好点的单室套也要1500元左右。”

记者发现,同样的户型,较之去年,今年上半年的房租至少涨了15%至20%,而近3年来新街口附近的房租的涨幅也基本维持在这个水平。在租赁市场摸爬滚打多年的秦女士分析说,近几年来,南京核心地段的房租每年都在平稳上涨,涨幅约18%。“物价不停地涨,钱存在银行里等于赔钱,还不如把买的房子租出去赚钱。房租自然要涨!”



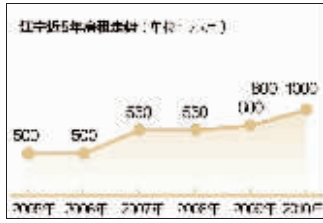
“蚁族”的生活非常无奈 资料图片

江宁

上半年涨幅:40% 上涨指数:★★★★★

在江宁区秣陵路附近,从2007年到2008年,一套三室一厅的房子90多平方米,整租也不过500元,租2008年就捡到了这样一个大便宜。因为在他之前的房客就是以500元的价格租下房子的,他住进来后,房东看他是学生,一直没有涨。可今年他临近毕业,5月份地铁一号线南延线又开通,房东耐不住性子了。“她直接涨了100元,不过我能接受。”小储说,因为他已找到工作,每月工资有3000元。

最近,房东听说周围的邻居都涨了房租,她忍不住又向小储提涨房租的事,说下个月房租要涨到750元。小储算了一下,短短两三个月,已上涨了50%。



据了解,目前距离地铁一号线10分钟以内路程的租房,最近几个月房租都在不同程度地上涨,涨幅基本达到40%左右。一位业内人士透露,不少拆迁户手头有大量房源,全靠租房营生,原来的房租普遍偏低,借着地铁的开通,于是互相攀比着上涨房租。

“我们不是炒高房租的中介,而是一种投资。”王先生说,近期房租上涨和他们没有什么关系,因为他们是先投入装修款,一般要到第三年才开始盈利,而一般和房东的合同期限是5年,前期怎么可能推高房租呢?最起码也要

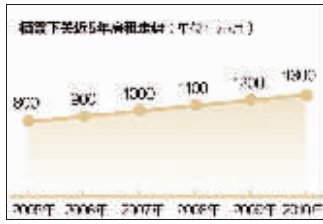
栖霞下关

上半年涨幅:5% 上涨指数:★★☆☆☆

如今,动辄上千元的房租让不少刚毕业不久的年轻人望而却步,无奈之下,他们只能选择在南京的栖霞、下关等较为偏远的地段租房。

去年毕业的张娟是扬州人,在新街口的一家网站工作,月薪2000元。“原本想在新街口附近租房,方便上班,可看了几家房子后,就傻眼了。”张娟回忆说,当时中介带她去看的房子,合租的价格在700元左右,整租两室一厅的价格在1500元左右。于是张娟决定在地铁沿线租房,找来找去,最终在迈皋桥的小市村与别人合租了一套房子。“一个月550元,房子大概10平方米,到地铁站也就五六分钟。”张娟告诉记者,当时觉得还挺满意的,因为房租只占了工资的27.5%,不到1/3。

今年春节期间,房东提出了房



租涨50元的要求,他的理由是“附近同类型的房子都在涨”。张娟觉得房东的要求不合理。没等租约期满,张娟就又开始找房子了。可这下张娟明显感觉房租贵了,像迈皋桥地铁附近的两室一厅合租的房子都在700元以上了。再三比较之下,张娟在华侨路附近租了房子,合租750元一个月。

这样一来,张娟交的房租占其2000元工资的比例达到了37.5%,每个月房租比此前多了200块钱。

这次,房租的暴涨似乎比房价的暴涨更令人不安。今年以来,北京、天津、大连、沈阳、杭州、广州、深圳,很多城市的房租在不知不觉之间都出现了幅度不小的上涨,南京也不例外。在高房价的压力之下,“蜗居”的“蚁群”又面临房租上涨的压力。这一轮的房地产调控,是不是要沦陷于暴涨的房租之中?



今年上半年以来,暴涨的房租让很多人挠头 快报记者 赵杰 摄

[暴涨背后谁是推手?]

房东提价? 中介炒作?

奥体“包租公”说——是因为房主在“提租”

今年6月12日,快报报道了一名“职业二房东”在奥体吃下毛坯房80多套,装修后出租赚取差价。那么,在近期房租大涨的市场下,这名奥体“包租公”是否觉得租赁市场东风已到呢?

“不是你想象得那样,因为我们租房周期的。”“包租公”王先生说,当时在市场调控之下,确实有不少房东纷纷转售为租,但我们的操作方式是吃下“毛坯房”装修后再出租,当时盘的9套毛坯房,现在在网上已经一套不剩了。王先生说,夏季应该是传统房屋租赁市场的淡季,但因为大学生毕业找工作,一些小户型的公寓很抢手,才导致这些房源的租金有所上涨,房东的心态都很坚挺。

他们的“包租模式”怎么操作?举例来说:奥体附近某小区一套80~100平方米的毛坯房,他们先掏出装修成本两三万元,一套90平方米的毛坯房,按照现在的市场行情,给房主的租金在1200元~1300元/月,装修之后,市场租金价格在2200元~2500元/月之间,中间大致有1000元的差价,一年1.2万元、两年2.4万元,中间还要计取装修成本和员工工资等。

“我们不是炒高房租的中介,而是一种投资。”王先生说,近期房租上涨和他们没有什么关系,因为他们是先投入装修款,一般要到第三年才开始盈利,而一般和房东的合同期限是5年,前期怎么可能推高房租呢?最起码也要

在第四年才能赚钱呢!

王先生认为,这波房租上涨从表层上来看,是大学生毕业找房高峰期导致的,当然本质上也是二手房买卖市场获利不多,房东从租赁市场补回来的心态在作祟。

房产中介说——是因为物价普遍上涨

“我们这个行业怎么能够炒高房租?”满堂红置业(南京)有限公司董事、副总经理袁小玲苦笑说着,他们前几年在奥体拿的门店,也在面临租金上涨的压力,高的门店的租金大约比3年前涨了100%多呢。“我们中介自己在遭受房东提高房租的压力呢!”袁小玲认为,房租上涨没有外界想象得那般恐怖,今年以来,他们公司平均的单套租金都在1500元/月以上,今年5、6月份平均单套租金都突破了1600元/月,涨幅也就在7%左右,但是在房源不断放大的前提下,“在1月份,他们公司的出租房源只有3500多套,而到了6月份,已经突破了9000套”,尤其是在4月17日“国十条”新政之后,5月份的出租房源环比涨幅达到168.5%。

我爱我家市场部经理舒莉莉说,6月份南京租赁市场的供求比为1.95:1,而房租的上涨是受到了物价上涨因素的影响,“租金的上涨,不是因为出租房源少导致的供不应求,而是物价的普遍上涨所致”,很多业主希望通过租金来补贴生活费用,因此带动了租金的跟涨。

[业内人士这样分析]

三大因素推动房租上涨

在昨天的探访中,记者明显感到租房的蚁族们面对高房价、租金渐涨的情况,生存压力的巨大。尤其2009年房价的增长令不少人望而却步,在转而在观望的过程中,不得不租房以求生存。

究竟哪些因素推动了房租的上涨?最主要的因素是当前楼市前景不够明朗。业内人士认为,近来房市低迷,很多人不敢贸然出手,害怕买了就跌,所以暂避风险。对有刚性需求的人士而言,只好暂时租房居住,“租房的人多了,市场供不应求,房租当然随之上涨。”

这样一来,张娟交的房租占其2000元工资的比例达到了37.5%,每个月房租比此前多了200块钱。

[应如何应对?]

是调控 还是补贴

政策调控? 房租完全市场化了

“二手房房价就不是调控的主体。”南京东凯置地有限公司总经理包天雷说,历来的调控中,虽然政策都有针对房屋出售转让的调控,但面对二手房的各房东个体,如何调控?因此每一轮的楼市调控,都是建立在开发商对调控的反应上,开发商降了价、房东跟着降,而市场房价暴涨,二手房房价也随之水涨船高,“在对个体房东的调控上,有招数但效果不大,这已经是常态”。

包天雷说,现在是房主将降价的损失转嫁到租赁市场上以求弥补,而一些房产中介在二手房买卖惨淡难以维继的窘迫下,客观上也存在提高租金多赚钱的念头。

租房补贴? 单位说从来没有

“从来没听说过自己的单位有房租补贴。”在南京工作3年时间的“新南京人”李珏说,上个月和房东续约,房东硬将自己的月租金提高了200元,听说有的单位有房租补贴,自己去单位问了下,单位说“没有的事”。

记者了解到,所谓的“租房补贴”,国家也从来没有一个硬性要求必须发给员工,只是有些效益较好的单位会象征性地给职工予以一定的租房补贴,有的也是针对一些刚参加工作第一年的新员工。

公积金付房租? 先付5%的租赁税

住房公积金可以提取出来支付房租啊?怎么不去用呢。

南京住房公积金管理中心人士表示,针对工作5年之内的新就业人员,可以每年提一次公积金用于支付房租。

李珏说,确实可以支取,但因为提取公积金时,要房产管理部门发放的《房屋租赁合同证明》,要拿到这个证明,就必须将居住房源去备案登记,同时要缴纳5%的房屋租赁税,虽说这个税是房东来缴纳,但房东不愿意备案登记就是想省这个税,要不然就涨到房租中去了,“我一年1.2万元的房租,租赁税就要600元,等于成了支取1.2万元公积金的手续费了,不合算!”

[听听专家们怎么说?]

多建保障房是唯一出路

“这是在重蹈韩国楼市的覆辙。”南京工业大学房地产系副主任吴翔华博士说,韩国的房价在通过调控打压之后,对二套房施以了重税,紧跟其后的就是房租的暴涨,“现在韩国年轻人结婚,不是买房付不起首付的问题,而是租房付不起首付的问题了!”

吴翔华表示,这是“国十条”严控房价之后带来的“传导效应”,说炒房人也好,典型的“堤内损失堤外补”,而这正是可怕的经济滞涨的表现,“你要知道房租是计入CPI,占比近14%呢”,这轮楼市调控之后,房租很有可能成为CPI上涨的另一大推手!

吴翔华建议说,在保障房建设资金的来源上,政府应谋求多元,但归根到底还是政府自己要投入,比如保障房用地,每年的供应量都占到70%以上,能愁保障房不够吗?“政府有了足够的土地建设保障房,建好就出售给符合条件的家庭,以后再拿卖房的钱再建房,一定循环之后,保障房必然步入良性循环”。

[保障房建得怎样了?]

南京今年能供应一万套

房租上涨是个不争的事实,也越发凸显了政府“公租房”的迫切性。按江苏省的规划,在未来3~5年之内,江苏新就业人员、外来务工人员及部分住房特殊困难的中低收入家庭,在公共租赁住房上做到应保尽保,今年江苏省将新增“公租房”10万间(套),而下达给南京市的“公租房”3年任务是1.5万套。“今年我们将拿出1万套公共租赁房源。”

南京市住建委一名人士透露说,此前今年的计划是供应出5000套房源,1万套是追加任务,就是想让更多的人住上“公租房”。

同时,相关人士也透露说,南京“公租房”的租金折扣可能更低,是周边商品房房源租价的50%~60%也有可能。

»观点

房租暴涨比房价暴涨更可怕

调控虽然在一定程度上遏制了投机,但是,最受伤害的还是租房一族。因为房价的上涨导致很多人难以买房,选择租房就成了他们的明智选择。但是,增加成本的调控政策企图改变需求的结构,而不愿意增加供给以满足需求,就造成了当前的困局;一方面房价没动,另一方面房租暴涨。

大量的购房者因为成本推动的房价上涨,沦为难以买房的需求者,只能是作为租房来满足暂时性的居住需求。但是,如果说因为房价上涨导致一些人不能买房,尚可以租房的话,那么,如果是因为房

怎么解决?能解决!“‘公租房’也只是住房保障体系中的一种,整个住房保障量要跟上才行!”吴翔华说,这个也是唯一且根本的出路,但是如果建设量少,保障面不够广泛,那也只能是“隔靴挠痒”的做法。

吴翔华建议说,在保障房建设资金的来源上,政府应谋求多元,但归根到底还是政府自己要投入,比如保障房用地,每年的供应量都占到70%以上,能愁保障房不够吗?“政府有了足够的土地建设保障房,建好就出售给符合条件的家庭,以后再拿卖房的钱再建房,一定循环之后,保障房必然步入良性循环”。

作细则也就难以出炉,但今年供应1万套肯定不成问题,有了办法和操作细则,那符合条件的人群就可以申请了。

“公租房”都位于哪里呢?记者了解到,目前南京原则上考虑“公租房”房源主要分布在经适房小区、中低价商品房项目、目前市级的直管公房以及一些企业业工厂矿单位的园区等片区。此前南京市住建委副主任郭宏定也表示,最终这主要是看租赁的需求而定,如果主城区内的需求旺盛,在房源安排上,也可以是一些市中心的地段。

同时,相关人士也透露说,南京“公租房”的租金折扣可能更低,是周边商品房房源租价的50%~60%也有可能。

租房上涨难以承受,很可能造成大量的社会矛盾。在公租房等保障房难以指望的背景下,如何遏制房租上涨引发人力资源被迫走出城市,才是管理层更应该关注的焦点。事实上,中国的保障房不是建的太多,而是太少。由于经适房和廉租房出现了很多难以克服的不公问题,政府将主要着力点立足于公租房。公租房的大量出现,可能会对冲房租过高的问题。但同时,我们仍要注意,不要将公租房沦为特权阶层牟利的工具,否则,廉租房和经适房现在的困局就是公租房的明天。 央视