



租房旺季北上广深房租竟然在跌？

数据道破真相

记者近日采访了几位在外打拼的小伙伴，了解他们近期的真实租房体验，并走访各大中介机构，以便大家了解近几月租房行情和中介惯用租房套路。

北漂创业青年小 Z：“我最近刚搬到了朝阳区大悦城附近的 68 平米的一居室，房子还行，一开始房东要 8100 元，最后讲到了 7500 元，北京房租太贵了。其实本来只计划租个 5000 元左右，但看了半天发现在北京 5000 元根本找不到比较干净、像样的房子。”

北漂国企小白领 W 小姐：“现在住在西城区，最近合同到期想要续签，因为房子自己做了很多软装，交通便利离单位也近，不是很想搬，而且搬家太麻烦了。但房东想要再涨 400 元，中介还要收我续租服务费，太不划算了，我只能一边在和中介磨嘴皮让房租不要涨，一边再看别的房子。要是没有父母的支持，西城区的房子肯定是不敢租的，早就搬到 6 环外。”

上海外企美女 L 小姐形容自己的租房经历为“惨不忍睹”：“我现在住虹桥附近，住的算是老房子里面环境非常好的了，很干净还靠近地铁，在一室户里面算面积大的，有 50 多平，房租要涨到 5900 元我也还可以承受，但离市区太远。现在合同快要到期了，想按照相同标准，找更靠近市中心的一室户，但搜索结果为零。”

北京月租金交多少？

据我爱我家研究院分析，今年前四月，北京三分之一的租客租金承受能力在每月 4000~6000 元之间，25%~30%的租客租金承受能力在每月 6000~8000 元之间。整体上，1~4 月月租金在

6000~8000 元、8000~10000 元的占比在持续扩大，租客的租金支出呈增长趋势。

一线城市房租下降了？

真相是——环比下降，同比仍涨涨涨！

记者走访多家房产中介发现，就北京而言，4 月后北京市部分地区房租有所下降，降幅在 100~300 元不等。

对于北京东城区、西城区等地理位置好、靠近市中心、交通便利或装修较好的房屋租金略有上涨，但大多保持原租金不变。21 世纪房地产租房经纪人介绍，“一般临近毕业季时房租肯定会涨，但在北京，5 月的租金相比 4 月反而略有下降。”

记者还发现，不仅房租报价有所降低，实际成交价格还可能更低。记者以租客身份与多位房东沟通时发现，多数房东愿意在报价的基础上让价 100~300 元。

除北京外，其他一线城市房租环比上月也略有下降。不要高兴得太早，一线城市房租上涨整体趋势没有变化。

据中国房地产业协会主办的中国房价行情网 4 月份数据显示，北京、上海、广州、深圳房租每平方米每月平均单价为 93.07 元、76.50 元、52.40 元和 81.82 元，环比上月仅深圳上涨 1.1%，北上广环比分别下降 1.85%、0.61%、0.02%。而同比去年，北上广深房租分别上涨 5.5%、9.29%、7.16% 和 13.31%。

环比为何下降？

客源减少、房屋空置时间增长成为降价主要原因，中介和房东愿意通过适当降价快速出房，减少损失。

链家租房经纪人表示，此前房租涨幅较大，原租户难

以承担高房租而纷纷退房换房至外环，甚至离开北京迁至二三线城市或回到老家。

21 世纪房地产租房经纪人也表示，“有的房源年后就已经挂出，但到现在都还没租出去，年前一天可接待三个客户，年后基本上一天一个客户就不错了。”

未来房租还会降吗？

就北京未来的房租上涨空间来看，我爱我家研究院表示，北京常住人口连续两年负增长，租赁需求随之小幅缩小，供需矛盾得到缓解。近两年，北京政府大力支持住房租赁市场发展，鼓励租赁住房建设，供给端管理渐有成效。加上 2018 年以来，北京房价回调，租金回报率回升，综合效应带来了当前北京租金整体保持稳定的局面。

5 月北京租房市场将继续在春夏两个旺季之间过渡，交易量及租金价格不会有太大波动，预计 5 月过后，逐步进入暑期旺季，市场热度会有明显的上升。

一线城市租金回报率低

中国一线城市租金回报率低，回本时间长早已不是新闻，中国房价行情 4 月最新统计北上广深的在租房屋要靠租金回本分别需要 57 年、57 年、52 年和 63 年。计算公式为：房价/租金/12（单位：年）。

相比国际同类大城市，北上广深的租售比还有很大的调整空间。全球权威数据网站 NUMBEO2019 年的数据显示，伦敦、巴黎、温哥华、东京、多伦多、纽约租金回报率均在 2% 以上，可在 40 年内收回房屋成本。其中，纽约租金回报率最高，为 4.97%，回本

时间为 20.12 年。

租房小提示

租房套路多，签约须谨慎，要提前了解租房市场行情，谨防被忽悠。

1. 看房前与中介确认房源真伪，避免浪费时间在不合心意的房源上。

21 世纪房地产租房经纪人向记者透露，不少租房网站假房源较多，已经出租后却不下架或用样板间照片代替房屋实拍的房源，用于吸引潜在租客。一般而言，中介在约定看房当天临时告知房屋已被租出，继而带租客看其他房源。

对此，记者建议通过各中介公司官方网站或 app 进行查询，可尽量确保房源真实。同时，各中介房源不完全重叠，不妨多找几家进行对比。

2. 仔细阅读合同，避免续租时被收取额外中介费。

对于与中介签合同而非与房东直接签合同的租客，在续租时往往会被要求再次支付中介费。

记者建议，如在原合同中无明确规定续约时需支付额外服务费或中介费，可拒绝支付并拨打相关投诉电话。提前在合同中约定，续租时不得收取相关费用，也可尝试与房东直接沟通进行续约。

3. 小心中间商赚差价，你可能交了两份房租。

在与中介签约的情况下，中介公司可能还扮演者“二房东”的角色，会在房东报价的基础上在增加一部分费用，也向租客收取一定的房租。

21 世纪房地产租房经纪人介绍称，这在业内十分普遍，并建议“最好直接和房东签租房合同，可避免被多收房租和续租中介费。”

（据《人民日报》）