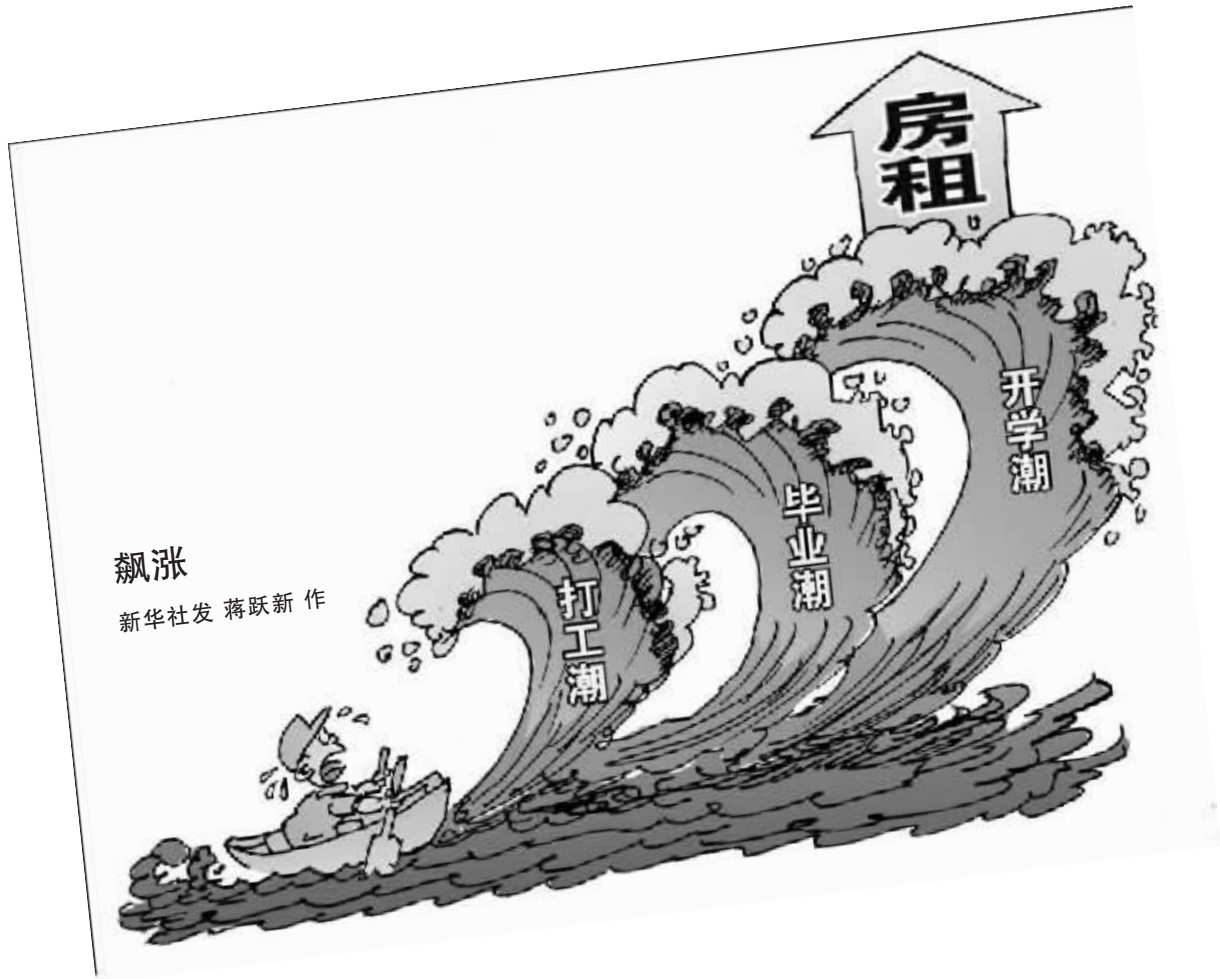


# 全国房租价格连涨 45 个月

## 租房困局该如何破解



### 过个年 房租“又涨了”

进入三月,也迎来租房高峰期。记者近日调查部分城市发现,今年房租的上涨幅度比往年更大,两成三成的上涨幅度随处可见,个别房源甚至翻倍涨。

武汉市民小王刚签下一套二居室的租住合同,这套房租金是 1800 元,虽然比春节前住的房屋只大了一点,但租金贵了整整一倍。“房子太难找了,好不容易看上一个,一犹豫就有下一个人抢租了。”他告诉记者,自己为租房找了一个多星期,经常碰到多人同时看中一套房的情况,还前后四次被房东反悔以更高价租给其他人。

“从正月初八开始,租房就火起来了,成交量显著增多。”武汉某房产中介经理王玮说,从各个中介门店来看,无论带看量还是成交量,较节前至少都增加了 30%。“年前是 10 套房源等 1 个租客,现在是 10 个租客抢同 1 套房源。”他表示,租金随着需求增加而水涨船高,相比去年,其门店所在片区多数房源租金都涨了三四百元。

北京某证券公司的朱先生在北二环附近租了一个两居室。他刚过完年回来,房东便通知他将房租从 3200 元涨到了 3400 元,一年下来要多花 2400 元。朱先生不太愿意,准备换房。可当他跑了北二环附近多家中介后,打消了念头。“其他类似的房子都到 4000 元了,涨得更厉害。”

上海等城市的房租涨势同样明显。今年 2 月份,上海房屋租赁指数为 1682 点,环比上涨 0.51%,涨幅相比上月扩大 0.23 个百分点,租赁指数涨幅翘头,走势强劲。

这一当前涨势背后的事实是:房租已连涨了近 4 年。国家统计局发布数据显示,今年 2 月份 CPI 同比上涨 1.4%,其中房租同比上涨 2%。记者查看国家统计局历史数据发现,住房租金价格自有连续统计记录以来,已连续上涨 45 个月,最高月涨幅达到 6% 左右。

### 多重因素叠加 出租房源告急

据了解,历年春节过后往往会出现外来民工返城、已工作人群变换工作、在校大学生求职等几波高峰叠加,是租房需求最旺盛的季节之一。

但雪上加霜的是,今年租房市场又叠加了多种新情况。从 3 月开始,《不动产登记暂行条例》正式实施,业内人士分析认为,随着不动产登记的开始,许多人对房价下降有了更高的期望,于是暂缓买房甚至持币观望,租房的人群也就增多,房租价格随之上涨。

“不动产统一登记制度的实施将会有更多人抛售二手房,市场上房源将减少,于是出现单方面提高房租的情况。”王玮说,如果征收房产税,持有房产的成本必然增加,房东为保证其利润,便会将增加的成本转嫁给租户,房租也就应声而涨。

### 治不了“痛点”换不来“健康”

“租房是一个相当繁复的过程,几乎每一个交易都伴随着不愉快。”搜房控股二手房集团总裁苏婕坦诚,房产中介行业里充满“痛点”,“高佣金”“假房源”“信息不对称”“服务不标准”等尤为突出。

苏婕表示,面对房屋租赁市场持续的租金上涨和供不应求,应加强对房产中介市场的规范整治监管,以稳定房租市场价格。但现实是,相关部门的监管却明显“慢半拍”。

专家分析,随着我国城市化进程的不断加速,外来务工人员及新就业大学生不断增加,而房价的居高不下,加上户籍、社保等方面限制仍在北京等一线城市存在,未来租房市场或仍将呈现“房租上涨、一房难求”的局面。

湖北省社科院经济所副所长叶学平说,虽然房租的上涨没有

各地对胶囊房的强势整治也“火”了租房市场。武汉市有关部门透露,近期整治了 2000 多户胶囊房,以每户 5 个房间来算,就有上万户搬出胶囊房。这意味着房屋租赁市场短期内涌入了近万户需求,原本就供不应求的正规低价房房源出现告急,租金趁机上涨也在所难免。此外,北京、上海、深圳等城市也纷纷开展租赁市场整顿,打击清理“胶囊房”,这些城市合租需求由此旺盛,间接导致房租上涨。

房租过快上涨,除了上述客观原因外,一些人为因素也不容忽视。记者在调查中发现,部分中介向买卖双方收取过高的佣金,导致房东将此成本转嫁给租户,从而抬高了租金。此外,一些中介还特意与房东达成默契抬高租金,从中获取差价收益。

像房价的上涨那样引人注目,但由于租房者大多数为中低收入人群,事关社会稳定和民生福祉,应更加注意他们的住房保障问题。住建部 1 月 14 日发布的《关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》提出,积极推进租赁服务平台建设,大力发展住房租赁经营机构,完善公共租赁住房制度。专家表示,下一步的关键,是看各方能否制定出可行、细致的操作规范。

叶学平建议,完善保障房制度、加大公租房供应,以此解决“夹心层”的房屋租赁需求,缓解租赁房源紧张等问题,使房租回归理性,同时,以公租房的“廉价”拉低房租市场整体价格区位。此外,要加大公积金支付房租等政策的落实,切实解决租房户的现

(本版均据新华社电)