

全国房租大幅上涨之谜

有人归咎于限购令,新华社认为中介炒作等四重因素是主要推手
专家称平抑房租治本之策在于继续执行“最严格调控”增加供给

核心提示

“租期2月底到期,房东已经放话:续租的租金每月要增加300元。”租住在江苏南京鼓楼区一新式公寓内的白领李静,最近既郁闷又疑惑:为何房租涨得这么明显?

春节过后,一向平稳的房屋租赁市场明显趋于活跃,对CPI走高也“贡献”良多。来自市场的统计数据显示,部分热点城市住房租金涨幅达10%甚至更多。

面对房租上涨,有人认为是各地相继出台“限购令”、使很多原本打算买房的消费者“转买为租”所导致。真实情况如何?记者近日在多个城市对此进行了追踪调查。



位于广州市百灵路的一家房产中介在门口贴上广告招揽客人(2月22日摄)。



北京西城区一家房屋中介公司在北京版“国八条”出台后更换橱窗里的房源信息。

租金上涨 春节后房租市场迎来“躁动”

南京白领李静的遭遇是众多“租房族”近期面临烦恼的一个缩影。南京365置业频道向记者提供的统计数据显示,当前南京全市房屋整租月租金均价为1982元,比去年的同期上涨300元左右。其中,鼓楼、白下两区月租分别为2500多元和2300多元,均为历史新高。“相比房价,房租涨幅更胜一筹。”365置业频道负责人说。

上海房屋租赁市场也出现了类似情况。21世纪不动产上海闵行区一门店的业务员告诉记者,近期中低端房源租金上涨比较明显。位于七莘路上的“万科城市花园”,一套70多平方米的两户去年下半年月租金在2800元~3000元之间,春节过后房东的报价普遍提至3200元以上。

与一线城市相似,二三线城市租房市场也有所升温。据成都搜房网数据统计显示,成都房屋租赁1月份的全市均价达到了2089元/月/套,环比去年12月微幅上涨0.58%,整体呈现稳中有升态势。

“综合给力”抬升房租 “限购效应”引人关注

多个城市房租上涨动力何在?记者采访了解到,房租上涨实际是多因素“综合给力”的结果,既有实际需求推动,也有助涨预期在起作用。

通胀预期驱动。流动性相对宽松导致各种物价上涨,房租也不例外。比如,数据显示,多个城市租赁价格指数近两年来一直保持上行态势。陈史翎说:“从通胀的角度看,至少有两大大因素会使房东提高租金,一是各类生活消费品价格明显提高,二是与房屋直接相关的水、电、装修建材等成本也在上升。”

租房旺季使然。记者从上海、北京等

地多家房屋租赁中介获悉,春节后的租客比节前要增加三四成甚至更多。业内人士指出,春节后新增租赁需求的主要是两类群体,一是节后返城、进城务工人员,二是准备参加工作的大学毕业生。眼下这波租房旺季预计将持续到4月份,届时房租可能会趋于平稳。

供应结构性失衡。上海易居房地产研究院综合研究部部长杨红旭说,许多大城市中租赁性供应总体充足,但供应结构失衡:中低租金的中小户型供应不足,近年新建商品住宅户型偏大,而小户型比较集中的房改房小区、城中村由于旧区改造

和市政建设拆迁而越来越少。也正因为,一遇需求增加,中低价位、中小户型房源的租金更容易上涨。

中介联手炒作。南京大学房地产研究中心负责人葛扬教授表示,近期全国住房成交量萎靡不振,于是房租收入成了房产中介用来弥补收入的重要手段。中介劝房东提价现象普遍,有的片区甚至报出的价格惊人的一致,其背后有明显的人为操纵痕迹,“不排除中介联手炒作抬高房屋租赁价格”。

此次房租上涨备受关注,还因为一大话题:此次房租上涨和“限购”等房地产调控政策有无关系?

有人认为,严厉的调控政策使部分购房者止于观望、转“购”为“租”,从而抬升了房租。不过,市场机构的数据却有不同结论。比如,据北京中原地产统计,北京购房者大部分是之前已有房产或租房住的人群,只有极少部分买房人会选择在租约即将到期的时候不续约,直接买房入住,“因此,限购给市场带来的新增需求极少”。

相反,一些业内人士还认为,“限购”反可能平抑房租上涨。北京中原地产市场总监张大伟说,“限购”之后,各地本来可能用于出售的房源很可能转移到租赁市场上,增加的房源有可能消化增加的需求。例如,成都出台“限购令”后,21世纪嘉慧加盟店提供的数据显示,有逾10%的房源由“售”转“租”。

应对房租上涨 规范市场 增加供应

四川省社会科学院副研究员田炎认为,近期市场对部分城市房租较快上涨反映较强烈,一方面是因为与房地产调控的背景有关,另一方面也说明促进租房市场平稳、健康发展的迫切性和必要性。

他说,由于长期“重买轻租”的情况下,相比房屋交易市场,我国房屋租赁市场整体还比较滞后。近期租金较快上升引发的问题,说明我国楼市距离租售并举、多渠道解决居民住房问题的要求还有较大差距,租赁市场总体供应长期不足,相关的监管还不到位。

今年2月1日,《商品房屋租赁管理办法》正式施行,规定“在房屋租赁合同期内,出租人不得单方随意提高租金,以保障承租人的居住权利”,并要求“主管部门加强房屋租赁管理规定和房屋使用安全知识的宣传,定期分区域公布不同类型房屋的市场租金水平”等。

“有关部门还应加强对市场的监管,尤其是对要严厉查处中介通过不法手段炒高房租的行为。”葛扬说。

另一方面,要进一步加强调控扭转房价上涨的预期,并设法增加适租房源的供应。业内人士建议,继续以“最严格的调控”遏制房价过快上涨的势头,同时增加投资投机性购房的持有成本,可通过税收等手段抑制房屋空置,将更多房源“逼”入租赁市场;此外,在供地、规划等方面提高中小套型普通商品房的建设比重,增加更多潜在的“适租房源”。

此外,另一个亟待填补的缺口就是公共租赁住房。今年确定的保障性住房建设目标为1000万套,较去年几乎翻了一番,而公租房将成为其中的“主力军”。可以期待,这种具有保障性质的租赁房源,不但能够满足广大中低收入人群的租房需求,也将成为平抑房租过快上涨、促进租房市场平稳健康发展的重要“储备力量”。

“既要大力发展公租房这种融合保障和市场的有力‘武器’,也要加快促进市场化租赁房的供应,让更为广泛的社会群体通过租赁解决‘住有所居’的问题。”杨红旭说。

(据新华社北京2月22日电)



一些求租者在网络上发帖反对房租上涨。