

党的十九大报告中明确指出,住房要回归“住”的属性。近期,省委书记刘赐贵也在海南省委经济工作会议上强调,坚决落实“房子是用来住的,不是用来炒的”定位。

不少人认为,2017年是中国住房租赁市场的元年。今年以来,一系列新政相继出台,全国超过50个地方出台了各类鼓励住房租赁的政策。

随着住房逐渐回归其居住属性,人们的观念和预期也正在发生转变。这些改变不仅体现在承租方,也体现在中介市场。

近日,记者对海口的房屋租赁市场进行了走访调查,包括城中村和小区,海口租房市场价格普遍上涨,中介考虑拓展房屋租赁市场业务。而面对房屋租赁很可能更加扩大的前景以及不少租客权益难得保障的现实“尴尬”,管理部门将加强对房屋租赁市场的监管力度。此外,政府主导的公租房和廉租房在现有的条件下,相关部门正考虑在“房源”和“资金补贴”上支持租赁满足市民住房需求。

南国都市报记者 王康景 刘俊文/图

海口房屋租赁市场调查: 总体呈现“卖方市场”,租赁市场欠规范

房东不愁租 租客忙找房



房屋租赁市场现状

A. 总体呈现“卖方市场”,租房市场欠规范

近两年,随着坡博、道客、盐灶八灶等大片区的“城中村”改造,海口市租赁房源有明显下降的情况,房屋租赁似乎呈现出“卖方市场”的态势,租金普遍有上涨,从城中村到公寓小区的房屋租金大体上涨50元至300元不等。

城中村民房:生活便利,客满

“房租涨了,今年每个月多交了100元。”目前在一家建筑公司当会计的张先生说,由于刚毕业两年,薪资不到4000元,城中村单间成为自己“最合适”的选择。2016年在海口群上村租房,这是一间民房里的20平米单间,月租500元,如今已经涨到600元。据他了解,目前该栋民房未租出去的房间,月租金至少也要650至700元。

记者在群上村民房咨询租金,房东给出的价格普遍在500元以上,单间价格多是在700元左右浮动,环境较好的单间租金更高,有些配备了洗衣机或者空调的单间,月租金甚至在千元以上,且较去年明显有上涨,涨幅从50元到一两百元不等。

除了群上村,记者还走访了暂未改造的城中村,比如秀英村、拦海村以及滨滨村等地,民房租金价格也是600元左右起价,好的新单间但是房费就要800元以上,但基本上并不缺少租客。记者发现基本每栋出租

的民房都能入住八九成,不少都已经“客满”。

“现在房子都比较紧张,不像以前担心租不出去,现在都有人租,租金在涨价,我也跟着涨价,这是市场行情。”群上村一民房房东李先生说。

小区房:设施齐全,抢手

相较于城中村比较“廉价”的民房出租屋,小区以其环境好、设备较齐全、管理上更安全可靠等优势,房屋租金上涨似乎更是“理所当然”。

在一家媒体上班的张先生说:“此前我在小区租了一个单间,设备较齐全,租金每月1300元,后来搬到昌茂花园,与朋友合租一个两居室的房子,每月租金是2800元,还是挺贵的。”

记者通过走访发现,普通小区的房屋月租金1000-2000元区间,一些中高档小区的房屋租金普遍偏高,2000-3000元是常见价位,而更高档小区的租金甚至接近4000元。

“我们也承接一些租房信息发布,从平台数据上看,小区房租的涨幅基本是两三百元。”在龙昆南路一家租房网分网点的负责人介绍,由于城中村改造规模较大,房源减少,而且“限购令”出来之后,不论是一手新房还是二手房的销售价格都有上涨,不少人只能租房,小区房租价格上涨也是意料之中。

B. 不签协议不备案 房东涨价租客无奈

记者在走访中发现,房屋租赁市场不够规范。由于房屋承租方(租客)与出租方(房东)没有签订租房协议,而房东随意涨价、擅自终止租赁或者不及时退还押金等现象时有发生,这也导致租客的权益难以得到保障。在国家提倡“租售同权”的大背景下,如何在制度层面保障落实“租售同权”也成为需要解决的问题。

“第一年签过协议,房租500元/月,但后来没有续签,一年涨了两个50元。”在群上村租民房的张先生说,租房的人多,房东根本不愁,也就跟风涨价。

在一家公司做税务的小蔡在城东市场附近的民房租住,房租每月610元,今年的房租也涨了50元,房东并未与他签订租房合同。

此外,一些老旧小区和城中村出租房屋的房东并没有按照相关规定到管理部门办理出租屋登记备案,没有办理房屋租赁许可。

除了不签协议随意涨价,房屋租赁还存在房东不及时退押金,导致房客与房主出现矛盾。吴先生在金华苑小区租住了三年,2014年时交了押金3500元,按照合同约定,只需检查家具电器是否损坏就退押金,但合同到期,房东要求其承担更换家具电器的费用,双方为此僵持不下,社区介入协调。

走访中记者发现,房主以设施设备老旧损坏不退押金,或者不及时退押金的情况时有发生,有些租客因为工作变动等原因,中途要搬离,但因未租满期,押金也没法拿回。