



如何才能将手中的房子顺利出租?

来看看,他们是怎么做到的

今年过完年,许文就将刚买到手的一套天一广场附近的房子,以月租2200元的价格挂在了小区附近的中介。该房子50多平方米,位于环境不错的老小区4楼,虽说内部装修比较陈旧,但还算清爽。月租是许文参考附近小区的水平定的。

但是,等了一个月也没有接到中介的电话。许文又多挂了两家中介,还是没有回音。为了尽快将房子租出去,许文将月租调到了2000元,仍无人问津。她无奈又将月租调到1800元。之后,尽管也接到过1~2个中介电话,却没有啥进展。直到5月1日,许文才以1800元的月租将房子租了出去。

事实上,不少市民有过跟许文一样出租房子的经历,手头的房子,特别是老房子,很难出租。另外,有些交付没几年的房子,虽然装修豪华,小区环境优美,但是租金不高。

有没有什么方法可以让房东实现房租收入的最大化呢?其实,在租房这件事上,只要你有心,就可以将你的房子以满意的价格快速租出去。在宁波,一些房东及房屋中介有着自己一套出租房子的经验,听听他们怎么说。

长租给中介

减少空置期,又省了维护打理

与许文一样,在租房过程中,肯定会有一个空置期的问题。空置期越长,房屋的平均租金就越低。对房东来说,控制好空置期,是实现房租收益的重要一环。当了多年房东的陈辉称,以他出租掉的一套房子为例,平均下来,每年的空置期在3个月左右。

几年前,陈辉入手了一套鄞州区荣安琴湾88平方米的房子,花了几万元进行了装修,打算出租。“虽然是新小区,里面装修也不错,但是出租并不容易。”陈辉说,当时从挂出去到出租掉,用了3个月,最终才以每月2300元的价格出租掉,这也意味着,3个月空置期,就损失了6~7千元的房租。

一年后,租客不租了,陈辉又开始四处挂房子,这一次空置期2个月。

在陈辉看来,空置期是影响房租整体收入的一个重要因素。为了降低空

置期,陈辉了解到,宁波租赁市场有一种长租业务,即房东将房子长期租给房产中介,每年向中介收取11个月的房租,“这样一来,每年只有一个月的空置期,比我自己出租,出租率大大提高。”陈辉说。

除了减少空置期,省去了房屋维护管理,也是陈辉选择将房屋长租的另一个原因。

陈辉给记者讲述了他此前租房的一次经历。

他在市中心还有一套老房子,有一次,为了尽快将房子租出去,在租客多次讨价还价下,他以低于市场价租给了对方,可这次租赁经历让他很闹心。

“签房屋租赁合同的时候,租客检查过家里的所有设备都是好的,但没几天,就接到对方电话说,他们做菜都是要爆炒的,煤气灶的火很小,没法做菜,一定要让我去修一下。”陈辉认为,这煤气灶的火虽然不算大,正

常做菜还是可以的,也没当回事。但是,租客一直来电要求修理,无奈,陈辉找了个维修师傅,最终,花了140元修好了。但是,让陈辉想不到的是,才过了一个星期,对方又来电说,煤气灶火力又不行了,而且语气并不友善。

“我当时正和家人旅游,听到对方在电话里一直抱怨,也来了气,就吵了几句,后来搞得旅游的心情都没有了。”

陈辉说,房屋出租后,肯定会遇到这样那样的问题,一会灯泡坏了,一会煤气灶坏了,遇到个好说话的租客还好,要是遇到个较真的,那就倒霉了。

如果把房子长租给中介后,这方面的售后服务纠纷就会减少。据介绍,经营长租业务的中介都有自己的工程队,中介将租赁来的房屋出租后,租客遇到的房屋问题,将由中介出面来解决。

发生各种纠纷。对租客来说,增加了话语权,“房子搬进去没多久,一旦房东要卖房了,租客只能搬出来,重新找房,我们的长租房就不存在这个问题,而且,对租客来说,我们有一个卖点,就是不收中介费,这样可以加速房屋的出租效率。”

将房屋长时间交给中介去打理,这房子租给谁人在使用,会不会发生群租?这是一些市民在考

虑长租时担心的问题。如果你有这种担心,在跟中介签合同前,可以就某些你不允许的现象做特别约定。

据介绍,没精力打理房子或者是人不在宁波的市民很偏爱这种租赁模式。但是,在选择这种租赁模式时,市民也要考虑,在跟中介签租赁合同时,一般都是3年一签,有房屋出售计划的市民并不适合这类租赁。

短租给游客

瞅准商机,比长租收益高

继共享单车、共享汽车之后,眼下,一些宁波人“玩”起了共享租房。共享租房,是把自己闲置的房子放在网络平台上,短租给有需求的市民,从而赚取一定数量的收益,这样的短租比长租收益会高不少。

鄞州五乡人琪女士应该算是宁波比较早尝试共享租房的市民,在知名短租平台Airbnb上,记者搜索宁波房源,立刻被琪女士这套位于东部新城文化广场旁的公寓吸引了。从照片上看,这是套欧式风格的复式房子,总面积100多平方米,明亮舒适,各种设备一应俱全,软装

给人一种满满的家的感觉。与其他宁波房源相比,价格贵不少,一晚的价格是442元,但这丝毫没有影响其人气,光评价就有70多条。

记者随后以租客的身份联系上了琪女士,她告诉记者说,这套房子是精装修交付的,自己配的软装。

琪女士告诉记者说,每逢周末节假日,房子都会提前被订掉,平时她在宁波有事,自己也会居住,负责房屋的清理打扫。“综合来看,每个月的出租时间在半个月以上,平均下来,每个月就有6000元左右的收入,相当于我们小区不少业主整个月出租的收入。”

这样频繁更换入住者,不少人会担心家居用品的维护。对此,琪女士说,入住的大部分客户会把这当自己家一样。

在Airbnb平台,还有一位职业房东,正是看到了短租市场的商机,他在市内核心地段的老小区租了十来套房,并通过专业的房屋改造,重新在短租平台上进行房屋分享。

他介绍说,从前期推出的5套短租房来看,收益不错,他给记者粗略地算了一笔账:一间房250元/夜,20天的人住率,每间房大概有5000元的毛收入。除了付给第一房东的房租和各类损耗,收益率在30%左右。

什么样的房东不适合房屋分享

记者了解到,共享租赁模式在海外早已兴起,类似于uber、滴滴打车一样,有闲置房源的房客通过验证后均可以通过在线注册发布房源,租客可在线支付租金以及押金,押金可由房客来定,最短租期为1天起。除了Airbnb外,越来越多的平

台进入房屋分享市场,如途家、小猪短租等平台,还有如赶集网、58同城在大城市也有短租业务。

业内人士也告诉记者,虽说很多人家中都有闲置客房或者投资性住房,如果你想通过房屋分享赚钱,需要有一定的心理准备。

对很多人来说,家

是私密度很高的地方。如果难以接受陌生人来到家里,那么显然是不适合做房屋分享的。房客接待、房屋打扫等事宜,需要牵扯很大一部分精力,现在有一部分房东会选择将清扫服务委托给家政阿姨,房东还是应该算一算经济账。

什么房子不适用长租给中介?

“将房屋以长期出租的方式租给我们,我们提供的是管家式服务,全权负责房屋出租后的维护打理,这种租赁方式是一个大趋势。”宁波爱租网相关负责人杨敏杰说,他们打造的房屋长租平台,出发点就是为了实现房东、租客利益的最大化。对房东来说,12个月的租期,他们支付11个月的租金,可以降低空置期,不需要在房屋出租后再花精力管理房子,避免了跟租客

先惠银行 2017
理财周刊

理财年中大回馈

良行华夏

产品名称	投资日期	金额	年化收益率	期限
华夏理财	6月26日	100元	5.15%	30
	6月26日	100元	5.20%	100
	6月26日	100元	5.20%	30
华夏理财	6月26日	100元	5.25%	100
	6月26日	100元	5.25%	100
华夏理财	6月26日	100元	5.25%	100
	6月26日	100元	5.25%	100
华夏理财	6月26日	100元	5.25%	100
	6月26日	100元	5.25%	100
华夏理财	6月26日	100元	5.25%	100
	6月26日	100元	5.25%	100

先惠银行 理财周刊 2017 良行华夏