



## 租赁给外国人

### 房屋干净整洁,可以提高租金

孙女士有两个孩子,家境殷实,此前住在汇豪天下一套220多平方米的房子。去年,他们住进了别墅,这套房子就空下来了。

出租前,孙女士认为,自己的这套房应该很好出手:小区地理位置很好,距市中心的三江口、天一广场仅一公里,旁边又有姚江和日湖。就小区本身来说,绿化率高,居民素质比较高,小区还有健身器材,小型篮球场等。但是,她发现,看的人很

多,真正下单的没有,很多人认为租金过高。在租金方面,孙女士认为,月租12000元并没有过高要价,家里装修的雍容华贵的,使用的都是名贵的家具,所有的家用电器都是进口品牌。

后来,经朋友介绍,孙女士找到了灵达商务服务公司。这是一家专门从事高端涉外管家服务的公司,专门帮外国人寻找高端房

源。灵达商务服务公司

的杨丽莉看了房子后认为,房子户型好,有4个房间,还有大阳台,是外国人喜欢的。但几位外国人看了房子后,都不满意。一番沟通后,杨丽莉告诉孙女士,房屋没有赢得客户满意,最根本的原因不在于价格,而是没有达到客人的心理需求。她认为,这套房子,各方面情况都很好,但是忽视了细节。

一家人在这里居住多年,两个孩子在墙壁上涂涂画画,墙壁早已

是斑斑点点。虽用的是进口家电,但是已沾满了油污、锈点。还有,她认为很奢华的那些华丽挂灯,外国人觉得太晃眼,根本不适合居家使用。

在杨丽莉的建议下,孙女士重新粉刷了墙壁,换上了从宜家买来的简约灯具,再把所有的家具、抽油烟机、冰箱等进行了彻底清洁,又添置了一些软装和绿植。很快,孙女士以月租14000元的价格成功租给了外国人。



## 包租婆不一定是那么好当的

在日光盘和抢房成为热词的时候,房子这一特殊商品的投资性质,又被人拎出来了。

“我梦寐以求的生活是,当上包租婆,每日游山玩水,收收房租。”“我的理想就是当包租婆,不干活,光拿钱。”

你以为包租婆很好当吗?

首先你得有房子,买房子得一大笔钱吧,虽说可以贷款,但也是要还的嘛。如果手里钱不宽裕,这个包租婆你还真当不起。

我们来算算当包租婆是不是真的很好赚。

在算账的时候,往往会考虑房价,按揭月供,房租收入等。这些数字加加减减,来测算当个包租婆是否划算。实际上,得出划算与否的结论,中间的计算过程还是挺复杂的。比如说,通过银行贷款买下房子,那么利息支出是你支付的显性成本,这些是大家容易看到的。不少人不会去计算隐性成本,即使用自有资源而放弃其他可能性中得到的最大回报的那个代价。

如果你买房子是为了出租获取租金收益的话,那么除了买房的支出以外,你还必须考虑作为房屋的持有者——房东需要支付房产的持有成本,包括:维护费用、基本的装修和家具支出、与房客沟通的

时间成本,以及房屋损坏或房客恶意拖欠房租的风险等。如果你是背着房贷当包租婆(以租养房,租金用来抵贷款),那压力可

不止一点。换租客的时候可能会有青黄不接,空档期如果久了就会焦虑,当然还有会担心房价跌了,租房市场不好啦等。

另外,如今的租售比是很低的。租售比一般是指每平方米使用面积

的月租金与每平方米建筑面积的房价之间的比值。如果租售比低于1:300(即1:400,1:500,按照租售比为每个月的月租与房屋总价的比值理解,就是在1:500的情况下,需要500个月才能收回购房成本),这意味着房产投资价值相对变小,房产泡沫已经显现;而如果高于1:200(即1:100),表明这一区域房产投资潜力相对较大,租金回报率较高,后市看好。

作为一种商品,从本质意义上说房地产的价格是由房地产的供给和需求决定的。但房地产商品和房地产行业的特点,使得房地产的供给和需求具有独特的地方。一方面,房地产商品的基本功能是满足消费者正常的居住需求。另一方面,由于国内投资渠道偏狭窄,致使房地产又成为了一种投资品,还存在着投资者对房地产的投资需求。这种投资需求,使得单个人或单个家庭持有多个住房的情况并不少见。为了获得投资的保值增值,这些住房中的一部分也会进入租房市场,这就使得租房市场的房源偏多。

相应的,由于房地产价格逐年攀升导致的消费者形成的不合理预期和恐慌心理,使买房置业的人增加,而传统的“成家立业”思想,使得婚房消费几乎成为一种标配。这也使得一部分更合适租房的群体提早进入了有房时代,使的租客群体减少。

租房市场上供过于求的状态,对于租金的影响是很明显的。这导致租售比偏低。房租可以弥补一些房子持有的成本,但是仅仅靠房租的回报率,大部分是抵不过普通的银行理财产品的。当然,房产升值也会带来回报,而确实,这个回报在房价上涨的阶段,会远远高出租金回报。

说来说去,当包租婆要赚的好,还是得靠房价涨啊。在日光盘一再出现的当口,大头菜还是不建议你冲进去抢房当包租婆的。你考虑一下机会成本,再想一下,是不是大多数情况下,少数人才赚得到大钱?所以大部分人抢着入市的时候,总不是有什么好的时机。房价是不可能没有天花板的,希望你不要做着包租婆的美梦成为接盘侠。 记者 周静

## 外国人最心仪什么样的房子?

“我跟房东、外国人打了多年交道,服务着宁波5000多位外籍客户,总结发现,房子要顺利出租,关键一定要定好位,这房子你是想租给谁来居住的。”在宁波从事了多年高端涉外管理服务的杨丽莉说,他们有不少独家委托的房源,这些房子位于高档小区,主人名下有多套房源,但由于不方便公开身份,或者主人长期不在国内,无暇打理房子等各种原因,交给他们独家代理。拿到房子后,他们会先对这些房子进行定位,根据房屋的大小、装修、环境等各种因素进行评价,然后给房东提出一些改造建议,协助房东完善所有入住前的工作,如安装网络、卫星电视、电话等。

如果房东不方便进行改造,还可以全权委托给他们对房屋进行整改等。

由于语言的不同,

为了避免沟通障碍,确定各方的权利、义务,灵达商务服务公司拟定了一份14页长的业主委托服务合同,如他们提供入驻房屋检查服务,催收房租,代开发票,提供退房检查服务,协助房东对租金和相关水电、物业等费用的余额结算等。此外,他们还提供一份价值10万元人民币的家财险。

据了解,有了精确定位、一系列管家式服务以及双语房产网站、租赁房产杂志月刊的投放,这里的房屋流动性很高。

考虑到外籍客户有预算,素质相对较高,很多市民都想把房子租给他们。那么外国人心仪什么样的房子呢?

“房子大小都没关系,大套型、一室一厅、两室一定都可以,外国人也有不同的层次和群体,但是他们选择房子时,有一些共同点。”杨丽莉介绍说,社区是否安全,是他

们考虑的核心问题。此外,他们不喜嘈杂环境,偏爱安静,最好小区有健身场所,游泳池,网球场等。

杨丽莉说,从她接触这么多的外籍客户经验来看,他们特别在意房屋干净程度,比如墙上有霉斑等,是他们接受不了的。”杨丽莉举例说,有一位外籍客户看中了一套房子,觉得各方面都不错,但是墙纸上霉斑,他就要求房东去除墙纸将墙壁刷白,为此,他愿意多出租金。

还有一个外国人已经跟房东签好了租房协议,当时约定好房东要把屋内的霉斑处理掉,可这个问题根本没引

起房东的重视,在交房时,外籍客户发现霉斑没处理,就中止租房了。

记者 徐文燕



漫画 严勇杰



## 2699元日本五日游 提前报名立减100!

九月日本游,特惠提前来袭!宁波直飞,行李直挂,让您省心省力;欣赏富士山美景,于忍野八海观涌泉群;皇居广场·二桥,观江户风貌;和平公园浏览日式庭园,观如画的落叶街景;在台场海滨公园欣赏自由女神像,银座、奥特莱斯充分满足您的购物需求!全程舒适酒店,一晚温泉酒店,感受日式温泉文化,享受泡汤乐趣!一价全含,6月30日前报名还能享受立减

100元/人,机不可失哦!  
线路:东京名古屋富士山品质双飞5日游  
发团:9月2/9/16/23日  
价格:2699元/人(全包价)  
报名及投诉电话:87651111  
QQ群:411030887  
地址:海曙区新典路536号新海蓝钻5楼(地铁2号线丽园南路D出口)  
达人旅游网:www.57676.com  
浙江达人旅业股份有限公司(L-ZJ-CJ00079)