

究竟是真涨，还是假涨？

与涨价现象并存的，记者同时了解到，宁波租房市场同样还有淡定的一面。

就在一个多月前，市民王先生终于租掉了柳汀新村一套实用面积为47平方米的住房，全屋全新装修，家具家电也是新配的，租金不过1600元/月。他告诉记者，同样是这套房，前两年，他用老装修、老家具家电配套，也能租到1500元/月。这么一比较，所谓的涨价，其实不涨反跌了。

无独有偶，海曙区陈先生昨日以1800元/月的价格租掉了启文花园一套两室一厅的住房，而过去一年，这套房子的实际租价是2000元/月。就在几个月前，还不断有房东吐槽，今年房子有点难租出，价格也租不上了。

事实上，据中房网统计显示，尽管今年1至7月，全市各县市区当月出租的存量住宅均价同比增幅不小，但环比涨幅并没有那么高。

那么，宁波的租房价格到底是真涨？还是“被”涨了？这场涨租潮背后究竟有哪些玄机……

21世纪OPEN家副总经理汪海波在接受记者的采访时表示，“影响租房价格的因素有许多，诸如地理位置、家装环境、季节因素，甚至是不同的租赁方式，都会造成价格的起伏，不过就目前看，租金到底涨了多少并没有全面、准确的官方数据。”

此外，据记者了解，由于相较于房屋卖卖来说，房屋租赁市场交易额太少了，目前市场上尚无专业的机构对此数据进行全面的统计分析，眼下各种平台统计数据多半来源于网络，部分房源难免存在有价无市的嫌疑，租赁月报中部分区县（市）涨幅奇高亦不排除是成交量基数小而造成的统计现象。

而对于相当一部分非投资型房东而言，宁愿以低于市面租金10%左右的价格，换得稳定、成熟租客的大有人在，故而在租金涨幅的体现上亦便不甚明显，但今年一季度，受房价上涨的带动，宁波住房租金价格的上涨确已是不争的事实。

撇开数据，从实际的成交情况看，记者从21世纪立得、甬旺等本土的几家资深中介机构了解到，今年以来，刚刚交付的小区以及安置房小区的白坯房、毛坯房出租价格较去年同比普遍有20%以上的涨幅，比如，市区不少安置小区的毛坯房租价都能租到25元/月·㎡，热衷于投资的二房东收房成本首当其冲面临上涨。5月，在政府限价背景下，房价得到有效抑制，租房市场原本应趋于稳定，而随之而来的租房旺季，释放了相当一部分的市场需求，得以让租房价格继续保持高昂的势头。

业内人士认为，随着过去两年一、二线城市房价的暴涨，而相对应租金价格变动则相对较小，目前租金上涨也是追求合理的租售比，所以就当前看，租金出现10%以内的上涨实属市场的正常表现。

但记者在中房网的数据中发现，从5月起，包括奉化、余姚、江东、慈溪等在内的宁波各区县（市）的当月存量住宅出租均价同比涨幅均已超过10%，且有半数均超过了20%。

那么，究竟是什么打破了这一价格平衡？

下转A06

“就在本周，我们刚刚收到一套‘高价’房，芝兰新城白坯住房，面积为120平方米，房东报出3200元/月，着实令我们有些惊讶，要知道，就在一个月前，同等面积白坯房的租金只要2500元左右/月，即使同一小区、同一楼层，相同面积，全新装修好，样样都有的房源，一般租金也就在4000元左右/月……”市区一家大型房产经纪公司负责人向记者坦言，“北京租房市场‘抬价血拼’事件一出，已经有好几个房东来问，租金价格是不是要往上涨了。”

事实上，在镇海、北仑的房产中介门店内，记者嗅到的“涨价”味道更加直接和浓厚。去年暑期只要花上不到2000元/月的价格便能在镇海骆驼租到的三室一厅豪装住房，如今整租价格几乎翻番；而北仑核心区90平方米左右，房龄在10年以内的房源，租金已经涨到了4000元至5000元/月，与市中心核心地段价格已然无异。

另一方面，最近几日，各大平台、机构的租房市场行情数据纷纷出炉，似乎也在争相揭晓答案。

记者根据中国房地产协会的数据，整理出今年以来，宁波各区县（市）每月出租的存量住宅租赁均价及同比、环比涨幅，发现，今年上半年，租房价格均呈现加速上升态势，6月到达巅峰，7月起略有回落。其中，7月出租的江东（今属鄞州区）存量住宅平均单价达到最高，为39.15元/月·㎡，最低的象山县平均单价也有25.14元/月·㎡；6月出租的象山县存量住宅单价的同比增幅最高，为41.44%；继3月、4月，北仑区存量住宅单价的同比增幅逾20%以后，5月起，镇海、江北、北仑、象山等更多区县（市）存量住宅单价的同比增幅超过了25%。

诸葛找房大数据统计，1~7月，宁波市租金累计上涨了15.9%，7月，宁波平均租金达到33.9元/月·㎡，环比上涨了1.2%。而从中国房价行情网披露的数据来看，在长三角城市群中，过去一年来，宁波房租涨幅仅次于合肥，已经超过了上海、杭州、南京等一线和强二线城市……

向来低调、沉稳的宁波租房市场，不知不觉竟已涨成了“先锋”？

