

# 一线热点城市房租暴涨 会影响到甬城房屋租赁市场吗？

每年的七八月，随着大学生毕业季的结束，众多学子走出校园步入社会，因此“租房”也就成了这一时期不少人尤为关注的话题。

不久前，一则“以北上深广为代表的热点城市房租暴涨”的消息扣动了人们的心弦，7月以来，北上深广的房租环比分别增长2.63%、2.10%、3.1%、2.92%。某些热点地区房租实际涨幅甚至超过10%，北京一套房子的月租金涨幅在500元至1500元之间，这不禁让想要租房的年轻人感到咋舌，以往的“买房难”问题，现在转变为“租房难”了。

那么，这波在一线热点城市出现的涨租现象，会不会蔓延开来，甚至影响到甬城的房屋租赁市场呢？

## 1 没有“推手”，甬城房租暴涨基本上不大可能

记者走访了海曙区的几家房屋中介，并没有发现近期内有房租大幅度上涨的迹象，一家中介负责人表示，本市的房租水平一直以来都是比较平稳的，今年的租房市场更是“不温不火”，来登记出租的人多，想要租房看房的人少。

“就算北京上海的房租涨了，感觉跟我们也并没有什么太大的关系。”正在中介登记出租信息的冯先生表示，“能租出去就已经很好了，我们房东巴不得跟租客多签几年租房协议呢，说涨价，然后人家不租了，就轮到我们心烦了。”

根据南天房产平台的数据统计，从今年宁波的房屋租赁成交来看，房租并未呈现上涨，虽然随着银行房贷政策的收紧，让一部分人原本买房的打算变为暂时选择租房，但我市的房屋租赁市场整体依然处于供大于求的状态，因此短时间内租房

需求大幅上升，导致房东涨价的情况，基本上不大可能出现。

业内人士分析，这一轮一线热点城市出现的房租暴涨现象，除了高房价下租房市场供需失衡以外，主要还存在部分包租公司垄断房源，抬高整体房租的“推手”所致。包租公司通过买下或是租下二手房源进行统一装修，或是改造成长租型公寓，再高价出租来赚取差价。同样一套房源，可能会有多家包租公司相互“抬价争抢”，导致成本增加，租金也“水涨船高”。

回看甬城房屋租赁市场，目前并没有出现大量的“包租公司”，一般的租房行为也是租客与房东直接发生，或是通过二手房中介机构进行。据不完全统计，今年本地的不少包租公司都退出了市场，房源租不出去是关键因素，同时个人的包租业务压力也不小。

## 2 甬城房租这么多年来没怎么涨

“在印象中，十年来只给租户涨过两次价，每次涨50元/月。”李女士在孝闻街有一套“老破小”，房龄老旧，面积不大，楼道昏暗逼仄，以前还是非成套房，后来做了整体改造，配备了卫生间，这才租出去。“现在每个月租金900元，虽然自己要操心催房租，付水电煤气，但租客还是比较稳定的，这房子总比空着好。”

老小区、安置房，这两种类型的房屋是宁波租房供应的主体。但这类房子往往存在房龄老、户型小、装修差、物业配套落后等问题，同时租房的需求主体又是年轻群体或是外省市来的工作者，这一人群对于房租的承受能力有限，很大程度上阻碍着房租的上涨。

市民曾先生最近也有了租房的“心事”，他位于大梁街的一套2室1厅房子的租约这个月要到期了，租客表示不再续租，而想要在短时间内找到“下家”，就成了一个问题。“这套房子虽然老，但是是沿着开明街的，从阳台上往下看，就是天一广场。”这么好的地段，竟很少有人愿意

租，曾先生表示，“近年来租金基本上都在1400元-1600元/月，根本不敢涨价，一涨价就没人来问了。”

“老破小”的租金难涨，那么新交付的楼盘呢？南天房产运营部经理张鑫科表示：“目前来看，宁波高房价的新小区，出租的情况并不多。”一是从目前的薪资结构来看，租客去租大面积、高租金的房源并不是太现实，即使此类房源出租了，更多的也是以拼租的形式。另外一点是目前住宅的租金回报率并不高，约在2.5%-3%，市中心城区一套300万元的房子，每年只能收几万元的租金，还要承担房屋使用带来的一些风险，不少业主的出租意愿也并不强烈。

不过张鑫科也表示，目前甬城部分单身公寓的出租态势开始有了起色，统一管理、装修好、物业好的精品单身公寓正越来越受到年轻白领的青睐。“但这也只是一部分特殊的情况，整个租赁市场要旺起来，还是需要大量的租客，市场才能进入高速良性发展。”

## 3 房租暴涨的反思，租购并举势在必行

租售比不平衡，是目前租赁市场存在的核心问题。有业内人士分析称，房租的上涨与房价上涨相比，对居民生活成本的影响更大。买房的需求可能是不同的，但租房的需求一定是刚性的，如果在城市生活的人要用每月收入的50%甚至以上来付房租的时候，这对于目前各大城市“抢人才”战略的推进实施，会是有利的吗？

虽然目前宁波市住房租赁市场初具规模，但还存在专业化、规模化住房租赁

市场供给主体发育不充分、住房租赁管理服务信息化程度不高等问题。业内人士表示，未来“租购并举”势在必行，而也只有建立多主体供给、多渠道保障的住房制度，加强住房租赁监管、住房租赁服务共享、住房租赁监测、政府公租房（廉租）住房管理等多方面的长效机制，才能保证住房租赁市场稳定健康发展，最大程度上防范“房租暴涨”等市场状况的发生。

见习记者 余涌

### 一周楼市速递

## 上周市五区 共成交住宅529套 量跌价稳

据上海瑞达思 RDAS 数据有限公司提供的数据显示，上周（8月13日-8月19日）宁波市鄞州、海曙、江北、镇海、北仑五区共成交住宅529套，总成交面积为68396.68平方米，成交总金额为146612.10万元，成交均价为21435.56元。

从市六区（包括奉化区）成交的楼盘上来看，主要成交项目是位于奉化区的融信宋都南山府、北仑区的龙湖星海彼岸、江北区的中铁建青秀澜湾。从成交套数上来看，奉化区成交173套排名第一，北仑区成交122套排名第二，鄞州区成交115套排名第三。从成交均价上来看，依然是鄞州区最高，成交参考均价为30126元/平方米；江北区以26412元/平方米的参考均价排名第二；海曙区排名第三，周成交的参考均价为21140元/平方米。

南天房产平台的数据显示，上周市中心城区的存量房市场呈量跌价稳的趋势，成交总量环比下降7.5%，成交总面积环比下降8%，成交总金额环比下降11%。上周二手住宅成交均价约为19531元/平方米，环比持平。

从各区域的成交均价来看，上周海曙区的成交均价为19456元/平方米，环比下降2%；江北区成交均价18859元/平方米，环比上升3.5%；鄞州区的成交均价为22305元/平方米，环比上升4%。

从成交区域分析，上周市中心城区的成交量持续下降，其中海曙区成交量环比下降15%，江北区的成交量环比下降2%，鄞州区的成交量环比下降10%。

受高温天气和淡季的影响，上周的二手房成交量进入了今年以来的低谷。随着8月11日大学生购房补贴的结束，享受补贴的购房者群退出市场，客户量的减少使得低迷的成交量可能会持续到9月份。

见习记者 马娟娣