

对进口汽车的“232调查”与国家安全无关,美国政府已暗示其真实目标是以关税威胁为筹码与墨西哥、加拿大、日本、欧盟和韩国进行贸易谈判。

透视房屋租赁市场乱象

租金涨得快 “公寓”尤其贵 “黑中介”横行 收费猫腻多

□ 邓华宁 孔祥鑫 李金红

加上“公寓”两字租金就贵很多,明明已经签了租房合同,莫名其妙又被加收排污费、热水费……

调查发现,今年以来,房屋租赁市场出现租金上涨较快、长租公寓高端化等问题,消费欺诈、“黑中介”等乱象也屡禁不止。业内人士建议,政府在加大市场整治力度的同时,应尽快完善相关法律法规,并出台配套扶持政策。

租赁需求持续增长 租金趋势性上涨

前段时间,北京万科翡翠书院自持租赁项目引起公众关注:90平方米三居室的月租金为1.5万元~1.8万元,如果一次性签订10年的租期合同,租金180万元起。而同一地段130多平方米的普通三居室的租金也不过8000元左右。

“现在哪有租客会去和房东谈10年一付?”在北京中关村科技园工作的杜晨说,“10年合约锁死了自

己,而且一次性拿不出近200万元只能去贷款,但租房贷款利息也挺高,还有可能刺激房租上涨。”

万科之外,为数不少的长租公寓项目也走了高端路线。调查发现,在一线和热点二线城市,以自持物业为主的长租公寓企业拿地成本普遍较高,而以分散运营为主的长租公寓运营成本也很高。据365地产家居网战略部主席胡光耀介绍,分散运营的长租公寓首先要从居民手中归集房源,而居民提供不出发票,企业无法抵扣税。其次是居民房屋多数需要维修,成本也很高。

为破解投入大、盈利难的困境,目前长租公寓项目租金一般比周边民房平均租金贵15%以上。

此外,根据多个专业机构监测,近年来一二线大城市租赁需求持续增长,租金水平趋势性上升。据千龙网云房数据中心统计,截至今年1季度末,上海市月租金67.7元/㎡,同比上涨4.0%;深圳市月租金76元/㎡,同比上涨3.2%;杭州市月租金50.5元/㎡,同比上涨

6.3%;南京市月租金44.8元/㎡,同比上涨1.1%。

签合同后又加费 消费欺诈案件多

“有的长租公寓涉嫌消费欺诈,而消费者却无处维权。”不久前到南方某城市工作的何先生说,他入住了一家品牌公寓,没想到签订合同后,长租公寓又收取了排污费、热水费近1000元。

何先生说,这种签订合同后又收费的行为涉嫌消费欺诈,他首先打电话报警,警方让他找住建部门的房屋租赁处,可是电话一直打不通。他又打电话给消协、物价局、市长热线,得到的答复都很含糊。“我后来要求退押金退租,可公寓方说不交费不能退押金。合同上写的房租一月2300元,实际花了3300元都不止。”

调查发现,目前租赁市场上“黑中介”、虚假房源、中介收费不合理等乱象仍屡禁不止。在北京租房的张女士从一家中介处租到一套小两居,以“押一付三”的方式交纳了近万元

租金。可是刚住进去一个月,中介就通知她房东要将房子收回,并以各种方式威逼她退房,等张女士报案后才发现是“黑中介”。

在杭州钱江新城工作的李嘉已经租房3年多,他说,目前市场上的租房房源绝大多数是私人房产,租赁合同一次只能签订一两年。租住在南京“东南青年汇”公寓的大学毕业牛生华说,即便是政府提供的公寓,租赁周期也不长,有的要求一年一签,有的只允许毕业住3年。

“现在都说保护承租人的利益,可是出租方的利益谁来保护?”海口市民陈先生,他的一套新房出租4年后面目全非。“有的承租人对房屋很不爱惜,而出租协议对于出租人的保护条款不清晰。”

尽快完善法律法规 出台配套扶持政策

业内人士认为,推进租赁市场健康发展,需要在加大市场整治力度的同时,尽快完善相关法律法规,并出台配套扶持政策。

我爱我家副总裁胡景晖说,我国租赁市场缺少标准,同样类型纠纷,不同的法院判决的结果可能不同。所以,胡景晖等业内人士建议,尽快出台《住房租赁管理条例》,规范承租人、出租人、中介的各方行为。

“要加快制定符合租赁行业发展的税收标准,推进长租项目资产证券化步伐。”中国饭店协会公寓委员会专家组教授穆林说,近日相关部委已经出台推进住房租赁资产证券化的文件。要落实好这份文件,还需要在税收方面制定切合实际的优惠政策,形成合力共同推进。

贝壳找房首席经济学家杨现领认为,未来我国的租赁体系应形成多层次供应。存量物业改造的长租公寓产品应用来保障中端市场,而政府筹措的各类公租房,以及在集体土地上建设的出租房源也应加快实现平价上市。

一些市民建议,银行在设计租房贷这类产品时,要多考虑年轻人的实际承受能力,推出利息优惠、能分期支付或短期使用的金融产品。



今年以来,房屋租赁市场出现租金上涨较快、长租公寓高端化等问题,消费欺诈、“黑中介”等乱象也屡禁不止。业内人士建议,政府在加大市场整治力度的同时,应尽快完善相关法律法规,并出台配套扶持政策。



莫干山民宿 助推乡村振兴

在浙江省德清县莫干山镇,民宿业经历了十几年的发展已成功升级,多样性得到充分表达,行业标准也逐步建立。2017年,莫干山共有民宿600多家,接待游客188.7万人次,实现直接营业收入18.9亿元,同比增长29.4%。图为陈建强在莫干山镇仙潭村漫步山乡民宿内打点多肉植物。2015年,在县城做餐饮的陈建强、陈秋华夫妇在仙潭村开了一家以植物为主题的民宿。

新华社记者 赖向东 摄

时评

莫让“品质租房”沦为华而不实的噱头

□ 仲民

注重“颜值”、讲究品位、整体装修、全新家电、管家服务……在消费升级和倡导租购并举的大背景下,近几年,“品质租房”悄然兴起。“房子是租来的,可生活不是”,越来越多的消费者尤其是年轻一代,选择租房时更看重房屋的品质。从事住房租赁的企业也纷纷推出统一装修、拎包入住的“品牌公寓”、长租公寓等,在市场上颇受欢迎,有的甚至一房难求。

但也有些消费者吐槽有的品质出租房看起来“高大上”,背后问题却不少:装修质量不过关,甲醛、苯等致癌物超标,对健康危害大;频繁调涨租金,长租公寓高端化……

“品质租房”是新生事物,也是住房租赁行业转型升级的重要方向。我国住房租赁市场租金规模已超过1万亿元,为更好地改善人

们租住环境,国家近年来在供地、税收、金融等方面给予规模化、专业化住房租赁企业诸多政策支持,相关市场主体快速成长。

“品质租房”,正是房屋租赁市场消费和供给升级的体现。而改善居住条件,寻找真正有品质的住处,更蕴含着“住有所居”的美好期盼。对“品质租房”在发展过程中出现的一些问题,要认真分析,理性对待,严加监管和规范,不能让“品质租房”沦为华而不实的噱头,影响住房租赁市场健康发展。

对于“品质租房”的标准,应进一步予以明确。我国住房租赁行业正处于规范发展过程中,“品质”包含了哪些内容还没有明确、统一的认识。由于缺乏标准,目前一些“品质租房”在建筑安全、消防设施等方面往往参照住宅、酒店、商业建筑等多种标准,容易造成经营混乱无序,租住体验参差不齐。

前不久,住建部组织专家、企业一起研讨《机构出租住房性能评价标准》,准备在出租房安全性能、室内环境、服务水平等方面制订科学评价指标体系。只有早日出台通用性标准,引导行业统一认识,才能进一步提升租房品质,满足百姓改善居住条件的需求。

让“品质租房”名副其实,相关的法律法规还要进一步完善。房租涨价有无限制?装修后多久才准出租?室内环境污染谁来担责?这些方面都没有具体规定。据了解,我国正在加快研究制定住房租赁管理条例,将明确租赁当事人的权利义务,保护当事人的合法权益,加大对违法违规行为的处罚力度等。租住者手握法律武器,租房才更有底气。

对于以“品质租房”为代表的房屋租赁市场,政府监管也要进一步强化。近年来我国不断加大房

屋租赁服务的监管力度,许多地区搭建起“房屋租赁信息政府服务平台”,健全租赁市场管理联动机制,以市场主导、政府监管的方式引导租房市场健康发展。今后针对消费者反映较为集中的租房维权难等问题,应完善协同机制,加强部门之间的沟通协调和信息共享,切实形成监管合力。同时强化对住房租赁企业、中介和从业人员的信用审核与监督,对租金价格、履约情况等实行动态监管。

当然,作为市场主体,广大的住房租赁企业必须加强行业自律,依法合规诚信经营。确保安全、健康的租住环境,是住房租赁企业的底线,更是不容逃避的社会责任。“品质租房”令人心动,未来的住房租赁市场也前景广阔,期待在各方共同努力下,让更多高品质的租赁住房名副其实,切实提升人们居住的幸福。

上海房屋租赁指数 连续下跌7个月

本报讯 在上海,租赁住房指数出现了连续下滑,截止到目前,下滑已经超过了7个月。另外有媒体爆料,上海目前的首套房源已经出现了300~500不同幅度的下降。

今年4月,上海房屋租赁指数继续下跌,这已是该指数连续第7个月下行。房屋租赁指数反映的是上海住宅租金整体水平。从去年9月开始,上海住宅租金水平持续回落,租金指数从1938点降至1904点,迄今已下跌1.8%,相比2016年较高的租金水平,市场正回归理性。

在所有租赁细分市场中,高端租赁市场租金下滑最明显。从2017年1月开始至今,除受到节后租赁高峰影响,在2017年3月曾出现小幅上涨,其余时间租金一直呈下跌趋势。

上海已成为住房租赁企业最密集城市,在政府引导和市场规范下,已涌现出一批颇有影响力与规模的租赁企业。选择入住长租公寓的租客增多,也给住宅租赁市场带来冲击。(欣欣)

经济瞭望编辑部
主任:吴宏林
执行主编:薛秀泓
新闻热线:(010)56805008
监督电话:(010)56805167
邮箱:zhgggb@163.com