

## 海口月人均租房租金1045元? 市民:不止吧! 租客:涨太快,住不起; 房东:人家涨,我也涨 记者探访四个区租房行情—— 市场火爆,部分地区房源涨价也供不应求

### A 记者走访

## 城中村小区 房租都在涨

租客:住不到两个月,房租涨了150元

应届毕业生小李,准备在海口找工作,今年5月份便在龙华区滨源北社区三里租了房,但因房租上涨,她不得不另寻住处。“住不到两个月,房租涨了150元,刚租的时候700元,现在超过850元。我们隔壁的租客,比我们早租了一个礼拜,他们的租金现在才700元。”明明是同样的户型、面积和配套设施,租金却不一样,让小李无法接受。

“房东每个月都找各种理由涨房价,这个月是说附近的房子都涨了,他不可能不涨。”在秀英区租住自建房的刘女士反映,她住的地方,多是居民自建房,租金是房东自己定的,说涨就涨。记者走访也发现,这类型自建房招租,都只是提供联系电话,没有明确写明租金。记者随机拨通了其中一个号码,对方表示,想租房的话,要接受每个月的房价涨幅,且不愿签合同。

居住在美兰区冠华大厦的张女士,“房东最近也有意无意地提到涨房租的事情。因为是熟人介绍的,我和房东也认识,于是我便了解一下周边的房租趋势,确实都在涨。”张女士表示,对房东涨租金表示理解,“如果涨得太快太多,即便搬家很麻烦,那也要硬着头皮重新找房子了。”

张先生在海甸四东路的牡丹花园小区已租住了3个年头,一居室房租800元/月,加上水电物业等开销,每个月租房的开销在1000元左右,“这个价位可以接受,毕竟周边的房租都在涨。海甸岛的房租整体不算太高,生活也挺方便,所以一直也没有搬家的打算。”张先生说,他打算三年内买房,早点结束租房生涯,“租金不便宜,还要成天担心涨房租。买房付完首付,房贷其实和每月租房的钱也差不多,心里还踏实。”

房东:周边房子都在涨,是市场行情

“周围房租都在涨,你去旁边的小区问,也都是这个价。”符女士是牡丹花园小区的业主,她认为自己开的房租是“市场价”,“我把房子租出去之前,也了解过近期的行情,房租都在涨,我也只是跟着趋势走,并非随意涨价。”

既然房东和租客反映房租在涨,那现在的房子好租吗?记者带着这个疑问,来到金花新路的金花公寓。据该公寓的房东介绍,近月来公寓都是爆满状态,“这个月是没房了,等下个月看看有没有人退房吧。”另一位刘姓房东也表示,“虽然租金上涨,但前来租房的人倒也没少。你来之前就已经有好几个人来问了,附近我知道的房子,也大多都租出去了。”

记者走访了解到,多数房东表示房租“一路高歌”并非近几个月才出现的情况。“我们跟租客签的协议,基本都是半年一签的,房租涨得快,时间签得长了,吃亏的可是自己。”明珠路一房东李先生说。

### B 市场火爆

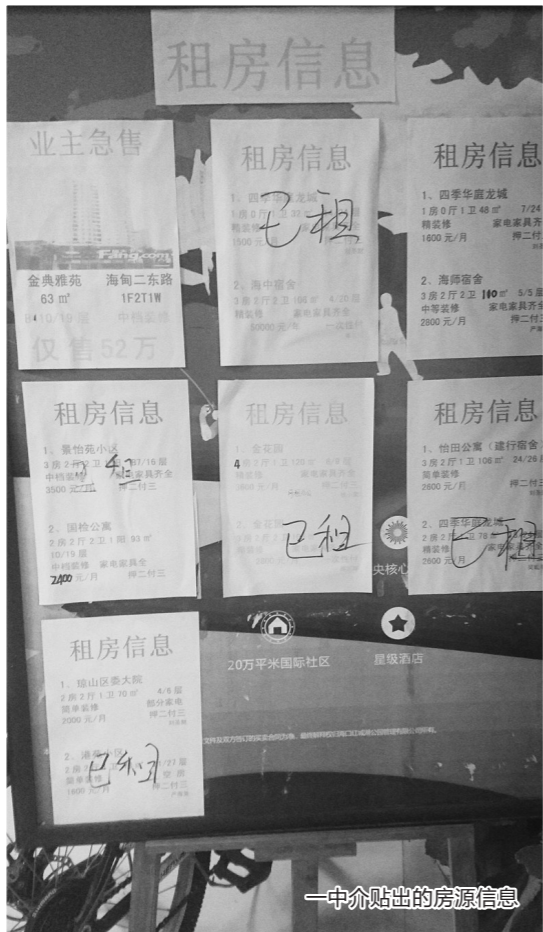
## 房租涨了 租客没少

中介:棚改遇上毕业季,哪里的房子都好租

“现在海口的房子,哪里的都好租,特别是龙昆南路一带,尽管租金涨得快,租客却是络绎不绝。”一连锁房屋中介的工作人员介绍,“三年棚改计划”正在进行中,涉及到的拆迁户需要租房渡过拆迁期,从而带动了租房市场,“另外,这两个月恰逢学生毕业,更是添了一把火,房租会涨也是在所难免。”

金花新路一家房屋中介的工作人员告诉记者,“红城湖路附近,四季华庭·龙城小区的租金是涨得最快的,现在都1800元以上。此外,很多小区的租金今年也是只涨不降。”该工作人员还表示,一居室是最炙手可热的,目前是供不应求的状态,“很多租客都是当天看房当天签,以合同生效为准,动作慢了房子可能就被别人租走了。”

同时,中国房价行情网发布的数据显示,海口今年8月的租房价为29.72元/月/㎡,上月的租房价为29.63元/月/㎡,预计未来一个月内将涨到31.50元/月/㎡。其中涨幅从高到底分别是:琼山区、秀英区、美兰区、龙华区。



一中介贴出的房源信息

# 市场这么火,房租噌噌涨 但依旧是「良心价」 有些房子虽然也涨

日前,上海易居房地产研究院发布了《全国50城房租收入比研究》报告,数据显示,6月份全国50个城市七成房租收入比相对较高,其中,海口的房租收入比为41%,月人均租房租金为1045元,排名第五,前面分别是北京、深圳、三亚、上海。此报告一出,不少市民纷纷表示“租不起”,还称“现实中的房租涨得更快”。海口租房市场真的是如报告所言吗?本报记者走访了海口四个区近30个小区和租房热门区域,了解到最新、最真实的租房数据,供市民参考。

实习生 高者苗 记者 沈丽焕 文/图

### C 租房成本

## “薪”不抵“租” 职场新人压力大

自建房租金不高,但房东大都不愿签协议

记者走访了解到,刚找到工作的应届毕业生,薪资普遍在2000到3000元左右,租房成本就占了45%,余下的用于通讯、交通、餐饮,很难维持生活开销。

龙昆南路周边是年轻人租房相对集中的区域,“靠近海南师范大学,又有高铁站,坐公交也比较方便,加上周边的城中村相对集中,所以毕业后这里一般是首选。”今年刚从海南师范大学毕业的小朱,选了金花村作为毕业后的第一个租房点,比较了周边小区和自建房之后,她租了一套一居室的自建房,“稍微好一点的小区,一居室都要1200元到1500元。我才刚毕业,没有这么多钱拿来租房,所以和几个同学商量之后选了学校旁边的金花村,不仅生活方便,成本也比较低。”

和小朱一样,刚在金花村找到房子的陈先生表示,“环境不算好,房间里就只有床和椅子,这样的房子怎么会值700元?我还真是不太理解。”因为就在龙昆南路上班,当时也着急入住,找了几天未果后,陈先生无奈租住了现在的房子,“后来我问了邻居,有人600元租,有人650元租,房东针对不同的人,开了不同的价。可能房东当时就是看我找房子切急着入住,就给我开了700元的价。”

记者走访发现,除了金花村,金花新路和板桥路一带的自建房,也都处于饱和的状态,一居室大多在700元左右。有些租客抱怨,租金房东说了算,定价没有标准还“看心情”,有时按上个月的收,有时告知要涨价,且多数不愿意签协议。

小区租金“节节攀升”,不少人选择合租

据了解,今年海南高校毕业生将达到53913人,应届生涌入加上“三年棚改计划”,海口的租房市场持续升温。自建房的租金说涨就涨,住宅小区的租金也好不到哪里,起步价就让大部分人望而却步。连日来记者走访发现,普通小区的一居室,租金在1200-1700元;中高档小区租金2300-3300元。其中,国瑞城、海航国兴城、正大豪庭房租高居前三位,分别为3300元、3000元、2600元一个月。

“我们三个人住一厅两室的房子,我和朋友住一间,另一间是不认识的人。”租住在四季华庭·龙城的小王说。记者走访发现,大多数应届生能接受的房租在500-800元,但海口如今大部分房租价格,显然已超出预算,因此,很多应届生选择了合租方式。

记者了解到,多数应届生租房首选一居室,因为租金在预算范围内。“我和舍友一起租住,找了两个礼拜才找到合适的房子。”毕业生小黄说,她准备租房时,就已经做好了打“持久战”的打算,“以海口近几年的租房行情,找到称心且价格不高的房子,实属不易!”

“我现在还在实习阶段,工资是2000元,租房就用去了一半。”刚找到工作的毕业生小陈说,作为一名男生,毕业了还跟家里要钱,真的说不过去,“为了省钱,我毕业后可是基本尝遍各个牌子不同口味的泡面。”小陈打趣道。

人生地不熟只好找中介,租房成本又高不少

“一开始是在网上找房,但几乎都是虚假的信息,个人房源很少,于是我便找了中介,收取的费用是第一个月房租的百分之三十。另外,中介也要从房东那边收取百分之三十的提成。”洪先生说,因为在海口人生地不熟,无奈找了中介帮忙租房,“我住的小区租金本来就不低,加上中介费,租房成本又高了不少。”

龙昆南路一家房屋中介的工作人员介绍,中介分为两种形式,一种是租客对价格和户型有要求,中介根据房源信息推荐合适的房子,收取一定的中介费;另一种是房屋管理中介,屋主把房子交给管理公司(代理)代为出租,代理把房源信息挂到网上或通过自媒体推送,租金在房东定的价格基础上涨200元到600元不等。

律师表示,“租房不签协议,双方的利益都得不到保障,若是房东提出不签协议,租客应谨慎。如果已经有了房屋租赁的事实却未签协议,可以保存与房东商定价格的录音以及收据和转账记录,房东在租房期限内私自涨价,租客可以维护自己的合法权益。”



### D 户型PK

共处一室不相识,多数租客无所谓

“房东自己找的租客,我都不认识现在的室友。”在网上以及实地找房一个星期未果后,林女士只好在网上公布了合租的信息,没多久就

有人联系了她,“对方自称房东,说有租客要租房,但一个人接受不了高房价,想要找人合租。”林女士实地看房后觉得不错就租下了,“虽然生活有些不便,但1000元就能租到小区房,也知足了。”

“我们公寓的租客主要定位于单身人士或情侣,最近都没有空房,还有人提前预约。”一公寓的房东介绍,一居室一直以来都是租房市场的“香饽饽”,最近更甚。中介也表示,租房的大多是年轻群体,一居室受欢迎但也有限,所以把三居室拆分成出租,也是常有的事,多数租客也愿意。

据中国房价行情数据显示,海口租房中30-35㎡的供给率为19.56%,关注度却高达22.69%。记者了解

### E 租房“洼地”

美兰区的房租上涨最不明显

中国房价行情数据显示,相较于其他三个区,美兰区的房租上涨最不明显,8月新增出租房2510套,小区当月租金波动幅度不大,普通小区一居室如良缘公寓,租金为800元/月,馨园公寓为700元/月。

值得一提的是,美兰区的一些老旧小区租金比较亲民,简单装修房租1200元/月的不少,有的单间甚至低于自建房的租金,但大多数没有电梯,且房源较少得靠缘分。“我们这租房人员的流动性没有城中村自建房那么大,房租多是几个月才大幅度涨一次。城中村自建房租的人多,所以涨得也快。”美兰区一小区房东符先生说。

琼山区秀英区自建房房源足

记者走访了解到,琼山区的金花村虽然房租涨得快,但房源也相对较为充足。凤翔路、高登街、板桥路一

### F 租房途径

中介

中介只提供房源信息,合同是租客、房主、中介三方签订,中介只保证信息的真实性。如果刚到一个陌生城市,对于租房完全没有头绪,可以选择通过中介找房。

价格:可以将中介费平摊到每个月,看看能不能接受。如果工作比较稳定,可以选一个自己中意的房子,第二年直接跟房东续租,相当于一次中介费平摊到24个月甚至更多,比较划算。另外,一定要找正规的中介,签合同时要查看房东身份证和房产证等资料。

代理

这种形式是房主将房子租给中介,中介将房屋分成或整租出去。使用这种模式的,多数是一些小的代理公司,非常不规范,他们会将房子在原有基础上隔断出2间甚至更多间房。

个人房源

个人房源通常会发布在58同城、赶集网、豆瓣租房小组等平台上,存在不少“代理公司”,所以要打电话了

## 一居室供不应求 多居室拆分成出租

到,虽然租房价格上涨,但不少租客的承受能力却仍停留在1000元左右。“今年第三次搬家了,从青年路搬到坡博村,现在是山高村。”吴先生一家就靠他工作养活,家里两个孩子还要上学,所以能接受的房租在1500元,可房租几连涨,他无奈搬了好几次家。

房租涨工资没涨,舍近求远只为便宜

“一开始租住在离工作地不远的小区,几个月后就搬来山高村了。”在玉沙路上班的王女士说,租金一涨再涨,她没法承受,只好选择不贵但较偏远的地方,“以前10分钟就到单位了,现在要40分钟这样,房租涨了但工资没涨啊,来海口工作了两年都没什么积蓄,房租是“罪魁祸首”。

在国泰大厦上班的陈先生也表示,他和单位的几个同事,上个月都纷纷搬到了琼山区的金花村。“那里自建房比较多,价格也是我们的工资水平能接受的。”

记者走访山高村和金花村发现,单间租金为600元到800元,两室一厅为1200元到1500元,租住的多为外来务工人员家庭以及应届生,房源也以自建房为主。

## 老旧小区价格亲民 但房源较少

带均有自建房出租,大多数是单间,价格在700元左右,两居室、三居室的房源较少。

而秀英区的书场村,两居室的价格在1000到1400元,书秀路一带也有不少出租房。“这一带的房东多数是手头有几套自建房,一般自己住楼下一层,其他的租出去,价格差不多。”书场村一租客介绍。

龙华区出租房充裕价格稳定

记者走访发现,金垦路、南沙路周边普通小区一居室价格在800元到1200元。金山小区一居室租金在650元到800元,两居室在1500元到1800元。“小区有点老旧,但居住绝对没问题,价位也算是海口较低的了。”金山小区居民胡女士说。

据中国房价行情发布的数据,龙华区出租房供给量8月新增有2957套,在海口市内比较其他各区目前出租房比较充裕。房租涨动的频率较慢,基本为三个月涨100元左右。

## 优劣势一览无遗, 租房千万擦亮眼

搞清楚,也有一些热心租客搬走时会帮房东发帖招租,但这种情况很少,能遇到就算你走运,通过个人房源租房成功率较低。

二房东

租客跟房东租房子再进行转租,信息来源多为58同城、赶集网、豆瓣租房小组等,缺点是价格稍微贵些,毕竟二房东从租下房子到转租,会有一段时间的闲置期。另外,一些二房东可能还会添置一些简单的家具。如果选择这种方式租房,一定要要求二房东拿出租赁合同进行查看,如果有房产证复印件就更好。

租房网站

各类生活服务类网站有大量的租房信息,因为没办法鉴别,所以给不法分子以可乘之机。另外,网络的随意性强,很多不规范的“黑中介”会利用这些平台打擦边球。另外,网上租房,一旦发生纠纷,客户很难取证和维权,在这种情况下,一定要选择可靠有保障、口碑好的专业网站,才能避免不必要的损失。