

# 求租难,出租亦难,这到底是咋回事?

在省外上了三年多学的陈龙回到合肥实习,日前,其为了解决住宿问题,在合肥三孝口、新亚汽车站、琥珀山庄、安大老区西门等地四处看房,但怎么也寻不到合适的住处。无奈之下,其还得投靠自己的表哥。市场星报记者调查了解到,随着合肥的城市发展进程,对外来人口的吸引力越来越强,合肥的房屋出租价格近些年来也“水涨船高”。在日前的调查中,记者发现了有趣的现象,虽然价格不菲,但并不是所有的房子都能寻着租客。有的房主不得不把租房的心理价位降低一半,才租了出去;有的房主还得依照租客要求,不断添置新物件。

■ 王一 记者 丁林 张华玮

## 求租难

### 一个实习小伙的合肥《租房记》 在合肥租到心仪房子没想象中容易

最近,在省外上了三年多学的陈龙,回到合肥,在三孝口附近找了一家公司实习。可实习归实习,首当其冲的就是要解决住宿问题。在网上稍微搜了一下,市中心一室一厅的简单装修的月租都要1200元以上,这让本无收入的小伙吓一跳。

合肥租房市场现在到底怎么样?1200元一个月在合肥各个区域都能住上什么条件?让我们一起来看看陈龙的《租房记》。

#### 三孝口: 配置还行但要上7楼

因为即将实习的单位就在长江中路上,因此,陈龙最想在三孝口附近租个房子,这样每天就可以走路上班。而按照陈龙的“底线”,1200元的价格,在三孝口可以租到一个一室一厅一卫的小居室,房屋面积有45个平方米。

陈龙通过中介前去看房发现,这个一居室位于光明新村,房子应该有些年数了,具体年限,中介也讲不上来,而且是在顶楼的7楼。

可能是房东不想搬走,其屋内的配置是比较全面的,除了床、家具外,电视、冰箱、空调、热水器以及洗衣机等都有。有了这些配备,可以省去很多麻烦。不过,想租下这个套房,陈龙还得付480元的中介费(按首个月房租的四成计算)。

#### 新亚汽车站: 三台空调“提租金”

觉得一个人住1200元的房子有点“奢侈”,陈龙渐渐地跨区域外,不仅限于三孝口一带。

陈龙上网查了一下公交线路,从新亚汽车站到三孝口有好几路公交车,于是便去那边的胜利小区看了看。

这是一套每月1200元的房子,相比三孝口的一居室,此房有100多个平方米,是三室一厅一卫,位于六层中的四层,而且每个房间都有一台空调,热水器和洗衣机也各有一台。

不过,除了上述几件家电外,陈龙说,房间里只剩下床了,“柜子、椅子等都没有,灶台也没有”。

陈龙被三台空调吸引了,不过他还价的他,被二房东一口拒绝:“我们租来时房东要1400元一个月,后来才还到1200元的”。



## 出租难

### 房东主动开出“打折价”

今年60岁的王春兰,在省城清溪路附近某小区有两套住房,其中,自己和老伴儿带着刚会走路的孙子,住在稍大一点的两室一厅中,剩下的一个一居室的,专门拿来出租,补贴家用。

王春兰说,这一套小点的一居室,是10年前买的,共35个平方米,当时共花了10万元左右,现在的市价则在30万元左右。“现在也不急着花大钱,就拿来出租,不卖。”王春兰说。

### “‘第四拨’”终于租出去了

今年35岁的胡静在省城西二环与黄山路交口附近,有两套房,均为爱人的集资房,一套新的是高层,另一套一家三口自住,稍微旧点。

新房是一年前提到手的,因为资金问题,过去一年,胡静没有对新房产作任何装饰。今年夏天胡静和爱人商量,把房子稍微拾掇一下,租出去。

9月份开始,胡静便请来一个装修公司,在经历了近一个月的装修后,原来的毛坯如今大变

### 房价打对折才租了出去

今年56岁的陈霞,在四里河路与临泉路交口附近有一套老房子,两室一厅,六十几平方米,

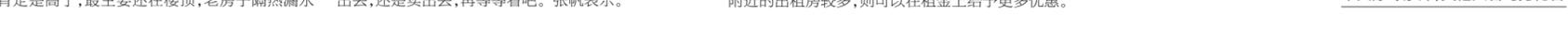
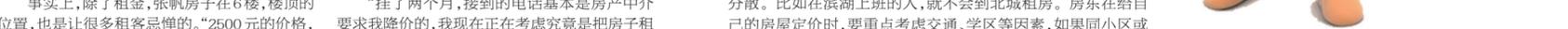
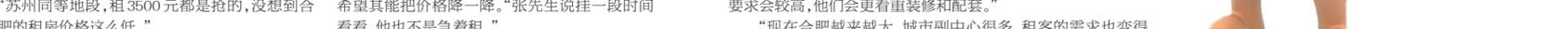
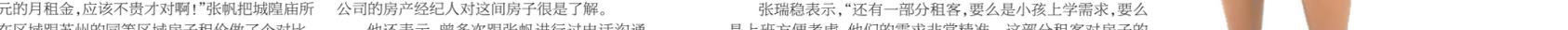
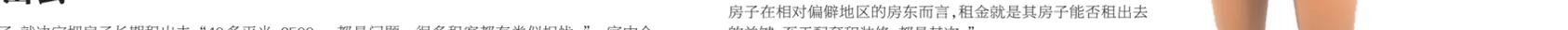
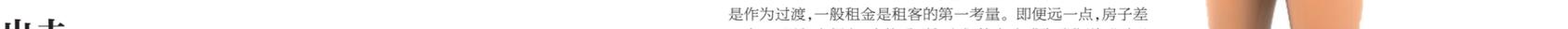
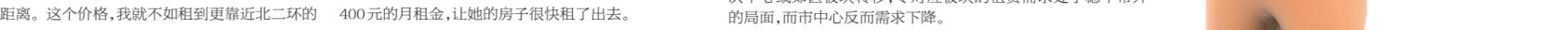
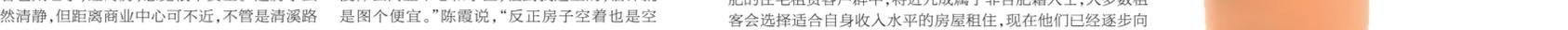
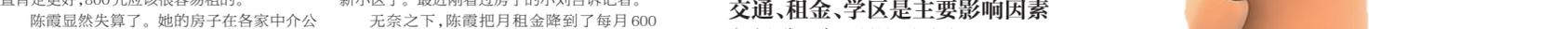
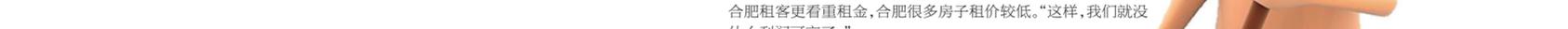
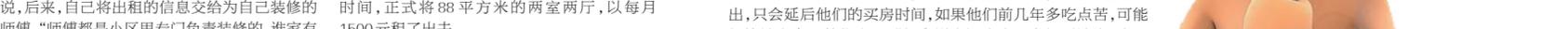
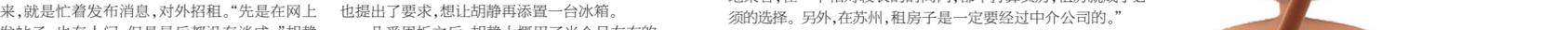
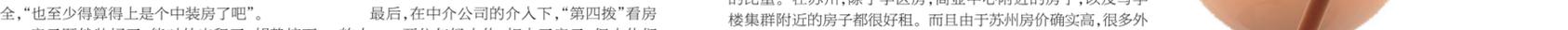
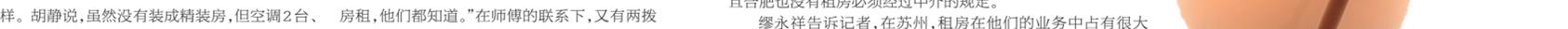
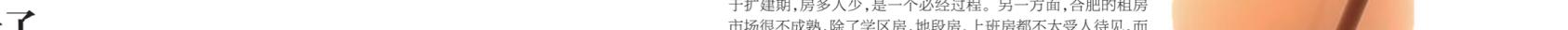
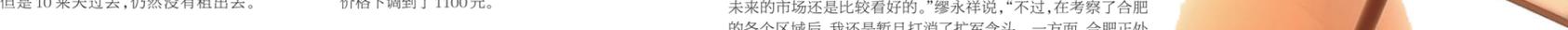
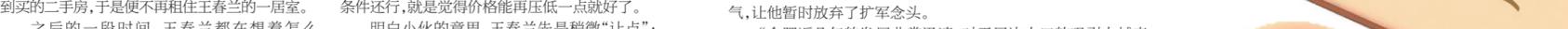
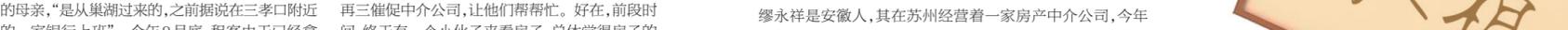
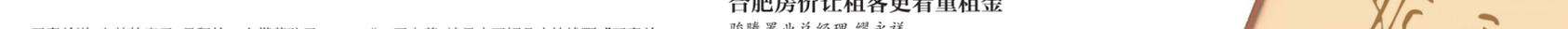
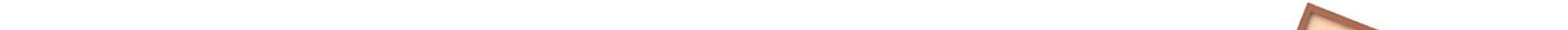
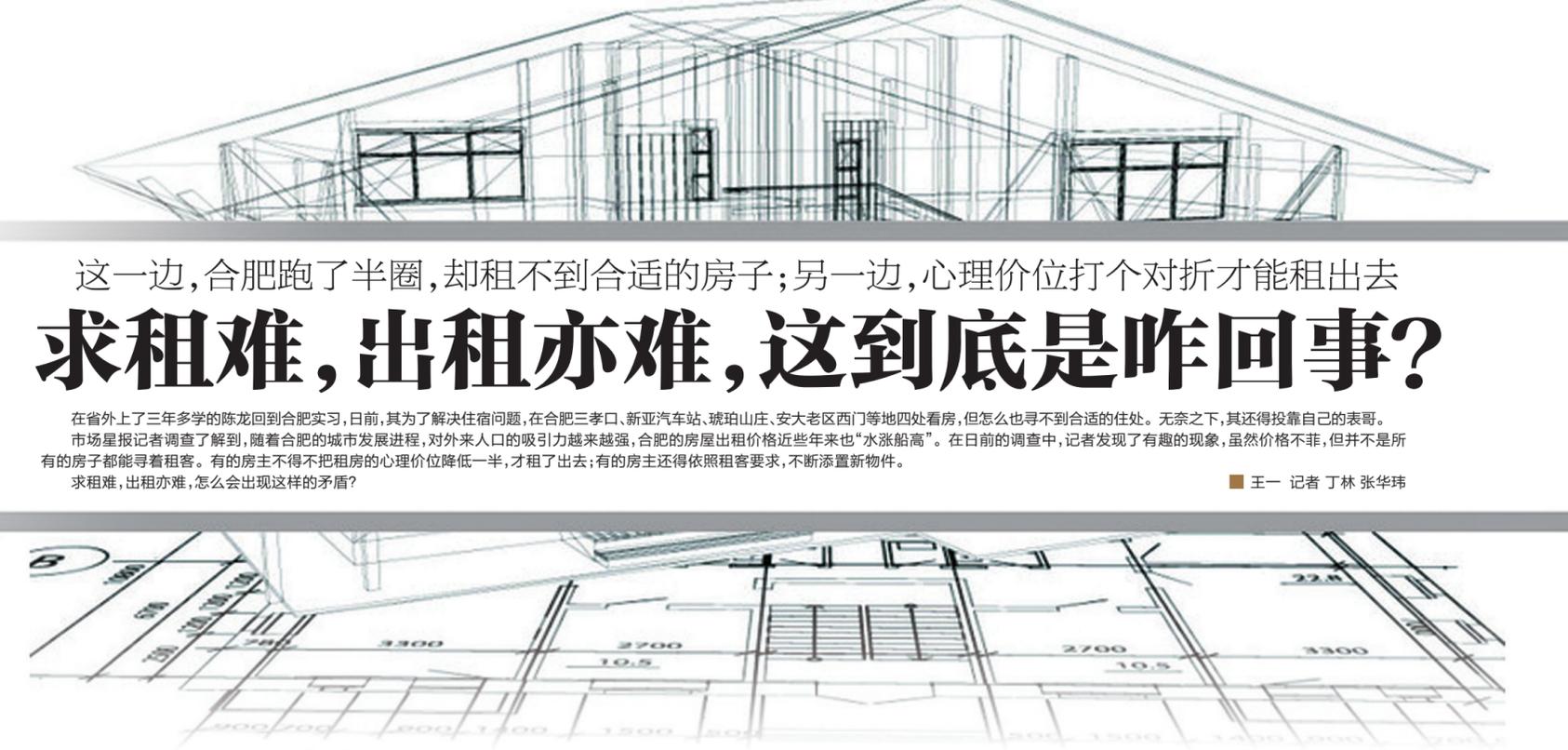
虽然房子装修不算精致,但也算应有尽有。“小两口住在这很方便的,”陈霞认为自己的房子应该很好租,“我打听过,更靠近北二环的五里拐社区一带,一套五六十平米的房子,月租金在800元的样子,而且都没什么电器配备。我这可是空调、家具,甚至连电饭锅都有。而且,我房子的位置肯定更好,800元应该很容易租的。”

陈霞显然失望了。她的房子在各家中介公司挂了一个多月,先后来了多批看房的人,都认为价格太高。“其实房子里面还不错,但从外边看也太老了,红砖房,感觉很不安全。这房子虽然清静,但距离商业中心可不近,不管是清溪路大润发,还是北二环的明发商业广场,都有一段距离。这个价格,我就不如租到更靠近北二环的

### 没想到中心位置也租不出去

如果说位置偏僻,房子不好租也就算了。但是张帆在城隍庙的房子租不出去,多少让人有点惊讶。“我这可是城市中心位置啊,距离步行街很近,距离45中也不远。再说,城隍庙的商户也不少”张帆很纳闷,他的房子怎么会租不出去。

张帆离开合肥已经有十年了,其目前在苏州工作和生活。城隍庙的房子,是其父母留给他的。因为现在很少回合肥,张帆又不想把房子卖



## 专家观点

### 合肥房价让租客更看重租金

骏腾置业总经理 缪永祥

缪永祥是安徽人,其在苏州经营着一家房产中介公司,今年年初的时候他曾经想过在合肥设立分公司,不过,大环境不景气,让他暂时放弃了扩军念头。

“合肥近几年的发展非常迅速,对于周边人口的吸引力越来越强,而且合肥的房价并不高。就不拿苏州、南京来比,相较于武汉、长沙,合肥也是‘落后生’了。从这个角度而言,我对合肥未来的市场还是比较看好的。”缪永祥说,“不过,在考察了合肥的各个区域后,我还是暂且打消了扩军念头。一方面,合肥正处于扩建期,房多人少,是一个必经过程。另一方面,合肥的租房市场很不成熟,除了学区房,地段房、上班族都不太受人待见,而且合肥也没有租房必须经过中介的规定。”

缪永祥告诉记者,在苏州,租房在他们的业务中占有很大的比重。“在苏州,除了学区房,商业中心附近的房子,以及写字楼集群附近的房子都很好租。而且由于苏州房价确实高,很多外地来客,在一个相对较长的时间内,都不打算买房,租房就成了必须的选择。另外,在苏州,租房子是一定要经过中介公司的。”

“合肥的房价确实不高,对于很多租客而言,过多的租金付出,只会延后他们的买房时间,如果他们前几年多吃点苦,可能很快就有自己的住房了。”缪永祥在调查合肥市场后认为,由于合肥租客更看重租金,合肥很多房子租价较低。“这样,我们就没什么利润可言了。”

### 交通、租金、学区是主要影响因素

中科大管理学院副教授 张瑞稳

对于市中心出现的二手房难出租情况,张瑞稳分析表示,合肥的住宅租赁客户群中,将近九成属于非合肥籍人士,大多数租客会选择适合自己收入水平的房屋租住,现在他们已经逐步向次中心或郊区板块转移,令对应板块的租赁需求处于稳中带升的局面,而市中心反而需求下降。

“对于合肥的外来人员而言,租房更多只是个过渡。如果是作为过渡,一般租金是租客的第一考量。即便远一点,房子差一点,只要租金便宜,也能受到租客们的青睐。”张瑞稳说,“对于房子在相对偏僻地区的房东而言,租金就是其房子能否租出去的关键,至于配套和装修,都是其次。”

张瑞稳表示,“还有一部分租客,要么是小孩上学需求,要么是上班方便考虑,他们的需求非常精准。这部分租客对房子的要求会较高,他们会更看重装修和配套。”

“现在合肥越来越大,城市副中心很多,租客的需求也变得分散。比如在滨湖上班的人,就不会到北城租房。房东在给自已的房屋定价时,要重点考虑交通、学区等因素,如果同小区或附近的出租房较多,则可以在租金上给予更多优惠。”



本文除专家外,其他人名为化名