

鹰城的房租涨了吗？



市区曙光街中一房产经纪公司门外，偌大的租房字样非常醒目。本报记者 张雨萌

(上接B1版)

据了解，该中介促成房屋出租后，需要一次收取租房者首月房租50%的佣金。“最近一年，房租普遍涨幅在200元-300元/月。现在租房还不如买房划算。”据李先生透露，来这里咨询租房的人很少，咨询买房的更多。

在其对面的另一家房产中介公司内，记者向一名中介人员打听到，附近的九天城、园林小区的房源比较多，都是最近几年的新房，其中九天城三室一厅100平方米多一点，租金2300元/月；附近几个小区同样户型的住房月租都在2000元以上，最多的2500元。最少得租一年。“园林小区有一套小三室，离菜市场比较近，里面只有简单的家具，月租1500元。”

市区园林路中段一家房产中介人员也向记者透露，从该公司登记的房源来看，目前的房租水平比去年同期相比普遍涨二三百元/月。“连湛河区火车站飞行社区一套89平方米的两室一厅租金也飙到了1300元。”

新城区的房租水平更高。在新城区蓝湾新城小区西门口附近的福地祥房产中介，记者了解到，蓝湾新城小区一套两室两厅月租1800元，装修条件更好一点的月租在2200元左右，“月租比去年同期普涨200元”。

记者从“城市房产”(http://m.cityhouse.cn/)网站统计的一则大数据中看到，近一个月我市出租房屋2464套，租金平均为1434元/月/㎡，环比(与上个月相比)增加5.72%。从该网站的房租市场曲线图上可以看出，七八月份以来，房屋租赁总体呈供需两旺趋势。

租房租户权益有章可循，却难落实到位

关于我市房租的行情变化，

市房屋租赁管理所有关人士向记者介绍，这与改革开放、经济体制改革的不断推进和政府对于房地产市场的加紧调控有关。另外，近年来，我市城中村改造、棚户区改造、老旧小区改造拆迁工作迅速展开，城区面积扩大，来平务工人员也日渐增多，必然会导致短期内租房者增多，这些都是导致房屋租金上涨的重要因素。租房者会随着租金的高低而流动，租金低的地段涌进来更多租房者后，租金也会水涨船高。

“涨房租是租房者普遍遇到的问题，其中不排除一些房东恶意涨房租的行为。但由于现实的原因，租房者的权益往往难得到保障。”该人士介绍，国家住建部2011年起施行的《商品房屋租赁管理办法》规定，房屋租赁当事人应当依法订立租赁合同，内容包括当事人双方约定，一般应包括房屋租赁当事人的姓名(名称)和住所；房屋的坐落、面积、结构、附属设施，家具和家电等室内设施状况；租金和押金数额、支付方式；租赁用途和房屋使用要求；房屋和室内设施的安全性；租赁期限；房屋维修责任；物业服务、水、电、燃气等相关费用的缴纳；争议解决办法和违约责任。

该办法还规定，房屋租赁合同期内，出租人不得单方面随意提高租金；房屋租赁合同订立后30日内，房屋租赁当事人应当到租赁房屋所在地直辖市、市、县人民政府建设(房地产)主管部门办理房屋租赁登记备案。

“但实际上很少有房东到相关机构备案，租房者也鲜有与房东签订租房合同的。这就导致房屋租赁行为无法得到有效监控，容易导致房东隐瞒、欺租、瞒租现象的产生。一旦发生因单方涨房租、房屋内基本设施不过关引起的租房纠纷，就无法得到解决，从

而使租房者在租房市场中处于弱势。”该人士如是说。

租房市场异动源于市场失衡，政府角色越来越重要

对于大多数租房者来说，中介公司是在租房过程中不得不面对的。由于掌握了较多的房源和客户，在租房过程中，中介往往充当着主导者的角色。

市房产管理中心房产市场管理科工作人员告诉记者，中介公司利用一些房东委托的空闲房源对外发布出租或出售信息，以相对配置较好、价格较低等条件来吸引客户。在客户看中房源后，中介就坐地起价或提出一些不合理要求，导致客户无法承受而不得不主动放弃。此后，中介再以“已提供满意的房子，不租是客户自身原因”为由拒绝再次服务，并且不退看房费。

依据规定，正规的房屋中介公司应具有工商营业执照、税务登记证、组织机构代码证、房地产经纪机构备案证书，工作人员还应具有房地产经纪人执业证或协理证。市民不仅可以在中介公司现场查看是否有房地产经纪机构备案证书，还可以登录市房产管理中心网站，在“房地产中介服务机构备案查询”项中查询正规中介机构。有关房地产经纪机构的相关问题，市民可向市房管部门投诉。

本报此前经常接到涉及权属不清、转租、房东随意涨房租、随意撵走租房者等的投诉，由于当初签订合同时没有做相关约定或约定不清，所以遇到这些情况租房者想维权也非常困难。如今，租房者有了“保护伞”，为规范房屋租赁市场，保护交易主体合法权益，去年8月，省住房城乡建设部门会同省工商部门联合制定了

《住房租赁合同示范文本》。示范文本对房屋权属情况、租赁期限、租金支付、出租房屋的要求和限制、租赁登记备案、房屋修缮及费用、双方的权利和义务等方面都作出了明确的约定。其中约定：租赁期间，出租人不得单方面上调房屋租金；有租金涨幅的，必须在合同中明确约定涨幅标准。

对此，我市也有行动。去年底，《平顶山市政府关于培育和发展房屋租赁市场的实施意见》出台，提出到2020年，基本形成市场供应多元化、规模化、制度化，满足新市民住房需求，实现市、县、乡、村四级联动管理，建立完善政府监管有力、信息服务共享、市场运营规范、租赁关系稳定、权益保障充分的房屋租赁市场新体系，促进全市房地产市场持续稳定健康发展。

其中提到发展住房租赁企业，鼓励各类投资者和自然人发起设立住房租赁企业，通过租赁、购买等方式多渠道筹集房源，提供专业、规范的住房租赁服务。

其次是规范住房租赁中介机构，建立房屋租赁网上登记备案系统，完善房屋租赁信息发布、房源信息核验、信用查询、备案管理等功能，提高租赁管理和服务水平。

为解决租房资金的问题，意见落实了住房公积金优惠政策，提出承租人连续足额缴存住房公积金满3个月，承租人家庭在平顶山无自有住房且租赁住房的，可提取夫妻双方住房公积金支付房租。承租人租住公共租赁住房的，可按照实际房租支出全额提取住房公积金用于支付房租；承租人租住商品住房的，可根据房屋租赁市场租金水平和租赁住房面积，确定用于支付房租的住房公积金提取额度。此外，还对出租房屋提供税收优惠支持。

调控趋紧 楼市“金九银十”行情难现

专家预计控制房价上涨将成为各地调控重点

在8月28日举行的第十三届全国人民代表大会常务委员会第五次会议上，国家发展和改革委员会主任何立峰指出，要下决心解决好房地产市场问题，坚决遏制房价上涨。同日，财政部部长刘昆亦提出，要加快建立促进房地产市场平稳健康发展的长效机制。

随着房地产市场“金九银十”将至，《证券日报》记者梳理发现，自下半年以来，从中央到地方，对于房地产的调控政策一直在不断收紧。

如6月底住建部等七部门对北京、上海等30个城市开展治理房地产市场乱象专项行动，行动将持续到12月份；再如7月31日中共中央政治局会议明确提出，坚决遏制房价上涨；此外，今年下半年以来，已有上海、重庆、厦门、海口、宁波等多地发布各类房地产调控升级政策。

业内人士认为，此次住建部等七部门实施的专项行动，意在形成高压态势，建立长效监管机制。同时，客观上将短期目标对准了今年即将到来的“金九银十”，叠加房地产市场经过一年多以来的调整，预计年内“金九银十”行情难现。

一般而言，每年的9月份、10月份，房地产市场多数情况下会迎来一波销售高峰。同时，这两个月也是开发商年底冲刺业绩的最佳时点。然而，接受记者采访的业内人士却对今年即将到来的“金九银十”持谨慎态度。

上海易居房地产研究院研究员沈昕在接受记者采访时表示，随着政治局会议对房地产市场的定调，结合下半年住建部频繁约谈房价涨幅过快的城市负责人，预计下半年楼市调控政策还将继续趋紧，房地产市场也将大概率出现降温。

58安居客房产研究院首席分析师张波在接受记者采访时表示，从近期房价表现来看，7月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况显示，有65个城市新房价格环比上涨，上涨城市数量达到高点。由此可以看出，近期楼市行情依然持有一定的热度。但是，从7月末中央政治局会议和8月初住建部会议传递出的信息来看，预计房价在“金九银十”期间出现大面积上涨的趋势将会减弱，控制房价上涨将成为各地短期调控的重点。

值得关注的是，据国家统计局数据显示，今年前7个月，全国房地产开发投资65886亿元，同比增长10.2%；商品房销售面积89990万平方米，同比增长42%；商品房销售额78300亿元，同比增长14.4%。

在张波看来，虽然房价在“金九银十”期间的上涨动能会有所减弱，但预计成交量与去年同期相比，或维持小幅平稳上扬态势。(杜雨萌)