

一线城市租房压力排行榜出炉： 北上深压力大 广州租金“最友好”

近日,诸葛找房数据研究中心发布的报告显示,在一线城市若想一个人整租一居室,房租占收入六成以上,北上深更是高达九成以上。即使是退而选择合租,在一线城市的租房成本也达到收入的30%以上。此外所指房租为2019年4月数据,收入则来源于统计局公布的2018年城镇居民人均收入。

报告显示,北京、深圳、三亚、上海四个城市整租的租金收入比远高于其他城市,高达90%以上。而三亚、厦门这类的旅游城市,合租的租金收入比相对更高。

租金收入比反映在一个城市的生存压力,无疑一线城市压力是巨大的,部分二线城市也是压力不小,杭州、大连、重庆、哈尔滨纷纷挤进租房压力榜前十。近两年在人才争夺中优胜的成都、西安紧随其后。

同样在人才政策上发力的无锡、常州,因其经济发展强劲,租金收入比显得很平易近人,整租一居室不到35%,合租的仅为15%。

租金收入比不能单看租金绝对值,还与收入高低有关。从租金收入比最高的10个城市来看,一线城市的高收入在高房租面前优势较低,房租、收入双高,减去房租后的可支配收入并不多。

从一居室租金的绝对值水平看,3000元是租金水平的分水岭,月租金在3000元以上的城市全部在房租收入比前十中,租房压力较大。而减去房租后可支配收入的榜单中,经济发达的长三角经济圈城市包揽前五,珠三角地区的中山、佛山、东莞租房压力也较小。

报告选取了25个热点一、二线城市,以整租一居室价格占收入的60%为承压分界线,城镇居民月人均可支配收入4000元为分水岭,将热点城市划分为四类。所幸,没有城市进入低收入高租金领域;大部分二线城市收入、租金都相对较低,东北省会城市和蓉渝地区的收入在追赶租金的速度上略显吃力;北上广深杭毫不意外地属于高收入高租金类别。



近期实地调查 | 北上广深杭,谁最具幸福感?

北京:房东若要求高价 房屋空置时间更长

据《每日经济新闻》报道,虽然一年一度的毕业季将至,预示着今年的租房旺季将随之而来。但据多家机构数据,北京租赁市场近期呈现下行趋势,承租方议价能力增强。

一位自如负责收房的工作人员表示,目前的收房价格要低于去年,这是当前市场决定的,如果房东出租时仍然保持高价,那么房屋的空置时间就会延长。记者同时注意到,虽然租房旺季将至,但北京部分中介却推出“免服务费”促销活动,为租客优惠的服务费为1000元至2000元不等。

北京房地产中介行业协会数据显示,今年4月份,北京住房租赁市场成交量环比3月份下降了18%。此外,租金价格继续延续下调趋势,合租单间租金环比基本持平,成套整租租金环比下降约0.2%,顺义、大兴、西城、通州等区域则呈现相对明显的下降趋势,最高下降幅度接近4%。

自如相关负责人表示,他们的房源租金水平和北京房地产中介行业协会的数据基本一致。

另据贝壳数据信息显示,北京租赁市场的成交节奏也在放缓,2019年4月房源7日内出租率为21%,同比下降18个百分点,环比下降3个百分点,租赁市场的成交难度增大。此外,2019年4月,北京链家租房房源中共发生12224次调价,其中83%为下调报价,同比增加19个百分点,且下调报价的占比在近半年呈现趋势性增加。

上海:今年房租价格 与去年同期持平

《每日经济新闻》记者观察发现,近期上海房屋租赁市场并未出现网上传言的“快速

降温”。上海中原地产房屋租赁指数显示,2019年前3个月分别为2384、2386、236,尽管与去年年末相比稍有下跌,但与去年同期基本持平。

兴业证券《一二线城市二手房市场4月房价租金报告》显示,今年以来,上海、深圳、惠州租金涨幅较明显,2018年上海每平方米租金全年均值66.7元/月,4月单月均值为71.5元/月;进入2019年,3月、4月均值则升至72.4元/月和74.8元/月,同比上涨达到5%,今年涨幅已达到9%,远高于其他一线城市。

上海中原地产市场分析师卢文曦指出,目前从上海租金指数走势来看是高位震荡,一方面去年上海常住人口流入量减少,另一方面,市区范围内租金一直维持高位,尤其是1万元以上的高租金房源遇到去化压力。

卢文曦表示,每年年初是租赁市场最为活跃的时期,成交价格往往给全年租金价格定水平,既然年初都没怎么涨,下半年并不是租赁最旺盛的时候,因此租金也不太可能上涨。

广州:一线城市中租金最友好

作为一线城市房价“最友好”的广州,在房租上排名也是垫底。虽然此前有机构数据显示,广州的租金在2018年同比有所降低,但据当地机构监测数据,广州2018年住宅租金水平依旧呈现上升趋势,只是幅度有所减缓。

近日,《每日经济新闻》记者实际走访广州租赁市场了解到,受市场形势、需求升级、公寓产品增多等多重因素影响,租金增幅放缓的趋势也在今年延续。

据中国房价行情网数据,今年4月,广州以52.4元/月/平方米的平均租金单价排名全国第五,同比上涨7.18%,环比下跌0.02%。据广州市房地产中介协会监测统计,

2018年全市监测点住宅租金为53.12元/平方米/月,同比上涨1.32%,上涨幅度同比减少2.84个百分点。其中热门楼盘的租金上涨趋势未变,整体上租金调整幅度普遍在5%以内。该协会指出,2018年同比2017年,不论中心城区与外围区域,还是电梯楼与楼梯楼的租金水平,上涨幅度均有所收窄。原因之一就在于随着楼市调控的深入,2018年广州住宅房地产市场进入量价调整期,买卖双方的观望情绪浓厚,部分业主改售为租,市场租赁盘源较往年增加一至二成,导致业主涨价心态较弱。

深圳:旺季将至 农房装成公寓受欢迎

记者实地走访深圳部分区域发现,无论是城中村的农民房,还是小区商品房、长租公寓,租金均有明显提升。在走访过程中,记者被提醒最多就是“毕业季房租还会涨,你要觉得合适就赶紧定。”

中国房地产测评中心近日发布的《2019年4月中国城市租赁价格指数报告》显示,4月份北京、上海、深圳三个城市的租赁价格指数无论是环比还是同比均为上涨。贝壳找房报告显示,2019年3月同期对比北京、上海、深圳等一线城市的房租均有所增长,其中,深圳涨幅最高。

据不完全统计,目前深圳市住房租赁企业进驻城中村数量约200个,包含洽谈中的改造住房约10万套,占城中村租房的2%。租赁企业大批量进驻城中村,导致2017年9月以来,深圳市房租已经连续出现同比上涨的态势,其中2018年1至10月商品房租金同比上涨7.9%,城中村租房租金同比上涨6.8%。

给房东们涨房租的底气,大概源自深圳不断增加的人口流入,以及人口租房居住的高占比。近三年来,深圳常住人口保持较高

增速,分别为5.6%、4.7%、4.6%。据广东省统计局发布的《2018年广东人口发展状况分析》,2018年深圳常住人口达1302.66万,比上年净增49.83万人,增幅占同期全省以及珠三角核心区常住人口增量的60.11%。

杭州:毕业季房租不涨反跌

据《钱江晚报》报道,从多家中介门店了解到,今年毕业季“涨价效应”不明显,不少房源租金相比去年甚至略有下降,这让不少即将踏入社会的毕业生松了一口气。

杭州近年来加快蓝领公寓、公租房、人才专项租赁住房的建设步伐,解决了一大批市民居住问题。

从我爱我家的数据看,截至今年4月,杭州市区多数板块的单位租金较去年有所回落。其中丁桥和良渚两个板块同比下降的幅度最大,分别为11%和13%。其余板块单位租金同比下跌幅度均在2%左右。

我爱我家天水店的店长章经理告诉记者,去年下半年以来,杭州租金逐步下行。眼下的毕业季,对租赁市场的提振作用不大。

房租难上涨,主要是市场上的租赁房源供过于求。我爱我家数据研究中心的工作人员分析,房源量增加的原因有两个:一是不断涌入的长租公寓企业增加了租赁房源;二是杭州这两年交付量大,市场也有不少新的租赁房源补充。

另外,从杭州市房管部门了解到,截至5月15日,全市已有26个蓝领公寓项目竣工,12081套(间)房源投入使用。同时,杭州市也明确“未来3年全市筹建蓝领公寓4万套”的目标任务。此外,杭州目前已有公租房7.64万余套,已全部完成配租入住。未来4年,市区还将有人才专项租赁住房保有量5万套。这些数字背后,是新杭州人满满的幸福。(综合第一财经、每日经济新闻、钱江晚报等消息)

相关新闻链接 | 毕业租房,这些窍门要知道!

据《经济日报》报道,进入6月份,毕业季又到了。大学毕业生进入社会遇到的第一个问题就是租房,面对眼花缭乱的租房广告,如何才能找到合适的房源?签合同同时需要注意哪些细节?有哪些租房陷阱需要规避?这里为大家进行了总结!

问:如何才能找到合适的房源?

在找房源这个问题上,既可以自己找,也可以通过中介找。通过熟人、小区广告等方式查找房源可以节省费用,但可能会更加耗时耗力。若时间和精力有限,可委托具有专业资质的中介公司,一般租房采用“押一

付三”方式支付。如果房租明显低于市场价,并要求年付或者半年付,则需要警惕。无论采取哪种方式,都要先了解意向地区的租房市场均价。

需要特别注意的是,有些中介公司规定,租房一年到期如果续租一年,还需多交一个月的房租(中介费),租房者需提前考虑。此外,还需要尽量避开“二房东”,法律上,二房东如果将租赁房转租,必须经过房主的同意或承诺,否则无效。

问:签订合同时需要注意哪些细节?

在签订租房合同时,一定要把双方权利

义务分清,以免产生不必要的纠纷。例如,房租、水电费、煤气费如何缴纳,每个月什么时候缴纳房租,如果房东提前终止合同该如何赔偿等。

在交接房屋时,要检查固定设施,如果物品不能正常运转或损坏,可以要求房东维修。物业交验应作为合同附件,如果通过中介租房,交接时中介公司会提供一张物业清单作为合同附件且注明损坏程度,如果是自行租房,需要记录下水、电、气三表的具体数值以及内部电器的使用情况、业主暂存物品状况等,并作为合同

附件一一说明。

问:还有哪些租房问题需要留意?

租到一间满意的房子是一件很耗时的事情,至少要提前两周左右开始找房。最好选择与同学或熟人合租,如果是和原先不认识的人一起合租房屋,一定要互相留下身份证、工作证等复印件及联系电话。自行租房者要查看所租房屋的产权证书、房东的身份证明等;如果与中介签订租房合同,要查看中介机构与房东的委托代理协议,了解中介机构的代理时间。

(王轶辰)