

全国房租连涨 42 个月,一线城市更涨情告急。漂泊大都市,只为坚定而遥远的梦想。而辛苦工作,一半却是在为房东打工,“租房岁月两茫茫,囊中羞涩泪汪汪”。租金无节制上升,是对没背景的年轻人的沉重打击,更是对青春和梦想的盘剥和粉碎,谁在故意推高房租?暴涨何时方休?

# 疯狂的房租：暴涨苦了谁？

■ 王娜/文

困惑:高房租完败梦想和尊严



全国房租连涨 42 个月,北京房租连涨 52 个月,上海房租连涨 37 个月,广州房租连涨 45 个月、深圳连涨 48 个月……

不断高企的房租让人怨声载道,也让来自于民间智慧的新词“房格尔系数”,成了人们衡量租金高低的标准,该系数是指房租支出占可支配收入的比重。据某房屋租赁公司估算,北京、上海等一线城市部分城区房租与收入比高达 40%,而南京等二线城市局部地区的房租收入比也已高达 30%以上。

江苏省社会科学院区域研究中心王树华认为,房租收入比在 25%以内是合理的,25%~30%是居民可承受范围,但超过 30%就表明房租压力过大了。显然,北京上海这样的一线城市,如果房租占到一个人收入的比重高达五分之二,已经远远超出专家所说的合理界限。

因此,在高房租的节节逼退下,人们更多的选择合租、群租等低成本租房方式。从事媒体工作的小王(化名),就在北京市甘家口附近与 6 个人(2 个家庭)一起合租一套三居室的房子。小王是交完钱才知道屋里已经住了 2 户家庭,之前二房东只说是自己一家人,对此小王没有计较,选择住了下来。然而后续却出现了一系列的问题:尽管合同签订的是一年期限,但是刚刚住了 3 个月的时候,二房东就以大房东要求涨价、自己又十分困难为由,要求小王增加房租。

以北京这个地段的租房市场看,小王要负担的房租属于中等偏低的水平,而且离他的公司只有 10 分钟步行路程;因此,涨价的要求让小王十分为难,他决定按合同既不多交也不搬走,继续住下去。就这样僵持了好几天后,“不知道是不是因为这个原因,有一天回到家的时候,发现屋里有只老鼠。”小王对记者说到,“搞得我一个晚上也没敢睡觉,就怕老鼠爬到床上来。”

这是几个月前发生的事儿了,小王虽然对此心有疑惑,但是也没就老鼠的事儿找二房东谈,在他看来,多一事不如少一事。记者追问小王为何不搬走,小王表示,租金合适的房子不好找,而且一个人在异乡,收入一般,又不愿意搬来搬去,所以之后还是按照二房东的要求每个月多交 200 元的租金。

“但是现在又快到三个月的关口了,我就开始害怕二房东又来找我涨租金,如果真是那样的话,我就会搬走了。”小王对记者表示,越是漂泊越是想要稳定,但是房租的不断上涨,单位周边的租金自己已经很难承受了,以后会选择远一点、但是交通方便的地方。

当然,也有一些人选择了群租的方式,不过群租房条件差、烦恼更多,近日“80 平米挤进 25 人”的新闻也一度引发人们的热议。

“在群租的房子里生活,你只会有一种感觉,那种憋屈让你觉得活得真没尊严。”刚毕业不久的黄蕾告诉记者。她住的那个房间长不足 4 米,宽 1 米多,刚刚容纳一张单人床,床尾可以放一张小桌子。门口的空间只能站一个人,两个人同时在屋里时其中一个人必须得坐在床上。如此狭小的空间,身处其中很容易感觉到压抑。太逼仄了,待在里面心里都觉得憋闷。

无奈：坚守大都市我们期待什么？



“漂一族”只身一人来到大城市,找工作、

谋生活,为的就是走出家乡、一展抱负,实现自己的人生梦想。然而随着实现成本越来越高,很多人开始考虑“逃离大城市”。早前一位北京知名理工大学毕业生,在其 QQ 签名中这样写道,“5 年租房两茫茫。不辞职自难忘。夜来幽梦忽还乡……”最终,他在北京奋斗了 5 年后选择了离开。

新华网近日所做的一个关于“房租飞涨,你还愿意待在北京吗?”的调查显示,有 100 多人选择“房租疯涨负担太重而选择离开”,但只有零星的几个人选择“留下”。

然而,即便是动了离开的心,真正付诸实施的人并不多,更多人依然留在大都市里。

中国房地产业学会副会长、北京大学房地产研究所所长陈国强教授对记者表示,如果去观察所谓逃离北上广背后人口增减,以北京为例,每年有将近 60 万净增的常住人口,(相比之下),逃离北上广只是一小部分年轻人的选择,甚至还有曾经逃离、现在又回到北上广的年轻人。

“一方面高租金高房价对他们来说是很沉重的包袱。但是这些城市能提供更多的就业机会、更多的生活选择、更好层次的公共资源、可获取更公平的工作或者升迁机会,这些方面是有不可替代的优势。”陈国强对记者说,需更综合的来看,有让他们很苦恼的方面,比如高租金就是让他们苦恼的因素,对年轻人来说确实是不可承受之重。

在北京已经漂了 3 年的张一(化名),曾多次想要回到家乡。“在北京这三年,至今没有攒下买房的钱,连租房的钱有时都要借,也没有女朋友,工作忙得要死,加班是家常便饭,我对这里真是没什么好牵挂的。”但是他踌躇了半年,依然没有离开北京。

“我混到现在,还是什么都没有,回老家也不是衣锦还乡,我总要在哪里混出个名堂吧,可是靠着我这个职业真是挣不到大钱……没钱就没人喜欢你……我真是无依无挂……”说到自己现状和经历,张一变得有些言语哽咽。

的确,大城市有各种资源、有前途、有发展空间,有人赏识……就好像很早以前人们移民美国,寄希望于在此能够实现“美国梦”一般。人们对于大都市的情感,借用新周刊《北京租客》一文中的描述,“就像爱上了一个男人,明知他混蛋,但你就是爱他”。当然,为了前程,更加离不开它。

迷失：谁在故意推高房租？



高房租成了人们追逐梦想的阻力,财经评论人叶檀表示,房租上升,对没有背景的年轻人是沉重的打击。那么到底是什么原因让房租节节攀升,而打击年轻人追梦的幕后“黑手”又是谁?

房租上涨的背后推手之一：供需不平衡  
有观点认为,供需不平衡是导致房租不断上涨的原因之一。

“实际上还是租赁市场的供求关系,最基本的是这个因素,如果供大于求,房价肯定是涨不上去的,主要还是供求关系的主导。”北京大学房地产研究所所长陈国强对中国新闻周刊网记者说道。

“北上广”等一线城市集中了全国最好的政治、文化、经济资源,自然而然成为年轻人梦想之地。有专家表示,众多求职者涌入“北上广”等一线城市,催生了大量的租房、买房需求。时下正是毕业生们急着找房子的时候,因此也被调侃为“最难租房季”。由于供给不能短时期内扩大,房租自然上涨。房屋租赁供应量难以满足一线城市的新增人口需求。在卖方市场主导下,房租上涨也就难以逆转。

中原地产市场总监张大伟表示,“供需失衡是最重要的问题,一线城市特别是北京,向心力强,就业集中,一直存在供需失衡。”

近段时间被热议的学区房就是供需矛盾的一个典型例子。由于教育资源过度集中,而二手房区的价格又十分惊人,譬如之前报道“北京五道口学区区房 10 万一平米”,被戏称为宇宙中心,高房价自然而然把很多人挤到了租房市场。但可租房源有限,因此租金水涨船高也非偶然。

房租上涨的背后推手之二：黑中介“从中

作梗”

导致房租高涨的另一大因素,与中介相关。在房租上涨的城市,房屋租赁市场基本上都被少数几家中介机构以连锁方式垄断,这就给中介机构炒作、操纵租金价格提供了机会。业内人士告诉记者,租赁市场中最主要的矛盾就是供需矛盾,这个因素直接导致了房租高居不下,同时也给中介提供了吃差价的土壤,“供不应求必然会导致需求方更为弱势,中低端的租赁市场是典型的卖方市场。”而这其中,中介的逐利动机,又加速推动了房租的上涨。

据《京华时报》报道,一位从事多年房地产经纪行业的业务经理告诉记者,租金暴涨主要是“二房东”增多,他们也要从中分一杯羹。所谓的“二房东”大部分指中介或个人从房东手中拿到房子,再转租出去,在这个过程中,中介机构依然居多。

据其介绍,独家代理成为中介做租赁的首选,经纪人也就不用担心跳单,不仅可以收到租赁的佣金,还能自己决定房屋的出租,出租给几个人,出租多少钱,从中还能赚到差价。“一般来说,中介会跟房东签两到三年的合同,但跟租客一年签一次,第二年肯定是要涨房租的,但房东那边价格没变,所以中介即使第一年租出去的价格和市场持平,依然会有盈利空间,况且很多第一年出租就给房东的价格高。”

而中介还有一种方式是钥匙托管,“也就是说,房东不愿老去开门的时候,会把钥匙同时托管给好几个中介,而为了争取到佣金,一般中介会报高价,这样即使自己租不出去,也可以坏了其他人的生意。比如说,一套房子的市场租赁价格是 3000 元,其他中介给房东也报了 3000 元,但你报了 3500,房东心里就有数了,就会倾向把房子留给你。这在一定程度上也推高了租金水平,而为了赚回来,隔断就成了一个重要的选择。”