

全国房租连涨42个月，一线城市更涨价告急。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，也让更多人从民间智慧的新词“房格勒系数”，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，之前二房东只说是因为自己一家人，对此小王没有计较，选择了留下。然后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高的水平，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，发现屋子里有只老鼠。”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，而且一个人身在异乡，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，刚够容纳一张单人床，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，我总要在这里混出个名堂吧，可是靠着我这个职业真是挣不到大钱……没钱就没人喜欢你……我真是无依无靠……”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？

房租上涨的幕后推手之一：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，房价肯定会上涨不上去的，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，众多求职者涌向“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，而二手学区房的价格又十分惊人，譬如之前报道“北京五道口学区房10万一平米”，被戏称为宇宙中心，高房价自然而然地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。

房租上涨的幕后推手之二：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业经理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，同时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比给房东的价格高。”

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，隔断就成了一重要的选择。”

“中介行业这些不规范的行为无疑扰乱了租赁市场，成为租金暴涨的推手。”一位不愿具名的业内人士称。

房租上涨的背后推手之三：房价带动房租

在陈国强看来，房租的上涨，“跟多数城市房价的持续上涨分不开，房价的上涨必然会带动租金的水涨船高。房价的上涨实际上对于拥有房产的业主来说，会不断地提高预期；如果这种预期成为一种普遍的预期，大家都对未来租金的上涨产生共同的一个预期，自然而然地会把租金水平往上调。”

有人曾这样形容，“高房价是虎，高房租是伥”，高房价是高房租的基石，房东有着比租客强悍得多的议价能力，这是房租暴涨的重要原因；房东一不缺房二不少钱，抗击市场风险的能力强，租金达不到预期不租便是；租客却不行。

有专家表示，地方执行房地产调控政策力度不够，也是导致房租高企的重要原因。而在这种情况之下，政府提供的公租房并没有像其最初声称的那样帮上大忙。以北京为例，外地人虽被允许申请公租房，限制条件依然很多，和买房一样，要在北京工作满5年，有本地纳税社保记录。并且，公租房往往地点偏僻，价格也不够便宜，加之申请流程麻烦，让很多人打了退堂鼓。

期望：给租客一个容身之处



怎样抑制不断上涨的高房租，涨势何时才能停止，是每个租客心中的疑问。

北京大学房地产研究所陈国强教授认为，“抑制房租上涨比较难，跟房价上涨一个道理，也不能就房租来谈房租，需要看年轻人的收入水平能否与经济增长同步或更高；需要政府使市场平稳的发展，不要处在持续上涨的轨道里面。”

“如何增加有效的供应，无论是出售还是出租，减少房产资源的控制，包括规范市场的管理，减少不必要的额外的负担等。政府还是可以做很多文章，还有很多问题可以改进。针

对年轻人，无论户籍还是非户籍，增加符合中低收入人群需要的保障房等有助于平抑房价和租金的上涨。”陈国强对记者说。

此外，有专家认为还应盘活旧房源。大量的房屋闲置是种浪费，比如，不租不住的囤房户，就对他们征收税费。

陈国强对记者说：“增加公租房的供给，引导市场的房源尽量不要空置。通过税收政策措施来减少空置。包括一些物业原有的功能失去了，实际上功能出现错配，能不能把这些改造成适宜人居住的空间，这些工作当然不一定是政府直接投资，可以引导企业来做这些事情。”

此外，陈国强也强调，“实际上中外古今都存在的现实的课题，不同政府对市场的监管能力、手段、措施有差别。国外有很多可以借鉴的政策。比如站在租客的立场来保障租客的权利，不允许业主随意涨价，或者单方违约提价；包括租金的水平，政府会明确一个市场价格指导价；提供足够的房源，引导一个市场比较平稳的预期。”

对于黑中介的不规范行为，有专家建议，应对房地产中介公司的执业行为进行进一步规范。一是出台专门的规定对房地产中介哄抬价格、发布不实信息等行为进行规范。二是对房屋租赁代理等不合理的房地产经纪业务方式加以规制，不允许经纪机构参与经营甚至吃差价，并对相关违规行为进行惩罚。同时，建议有关部门进一步完善房屋租赁合同网上备案，并加强房屋租赁合同的约束力，监管业主有效执行租约，不得随意提高房租。

目前看来，短时间内解决高房价问题已经是很难完成的任务，因此控制好房租，让人们实现“居者有其屋”的梦想十分关键。毕竟要让买不起房的人，至少能够租得起房。

结语：呼唤更多的政策性出租房

近些年，房价一直居高不下，但令人稍感安慰的是，在房价急剧上涨的过程中，城市里大量空置房的存在，一直都抑制着房租的上涨。即便在房价上涨最快的前几年，租售比也始终保持在较低水平。正因如此，一些地方官员和业内人士曾多次表示，年轻人租房比买房更合算。某种程度上，低水平的房租对于“买不起房”的群体来说，曾经是一种无形的社会福利，也是一种心理上的安慰。然而，房租的一夜飞涨，打破了原有的均衡，今后何去何从，突然就成了问题。

造成房租飞涨的原因有很多，但归根结底是供需不平衡。毕竟，在诸多大中型城市里，随着空置房规模的逐步缩小，租房市场已渐成卖方市场，卖方掌握着提高房租的话语权。同时，城市化仍在加快人口向城市集中，房地产调控使一些购房者转而租房，加息、房产税等提高了房东的持有成本，通胀预期也在抬高房东的收入预期，主管部门明令禁止群租行为，房产中介趁机炒作……诸如此类，各种因素相互叠加作用，已使得房租进入上升轨道，并将逐步缩小租售比。今后一段时期，在特定时期、特定环境之下，“高房租时代”乃至“租不起房”必将成为现实。

去年6月，由住建部等七部委联合制定的《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》明确提出，解决城市中等偏低收入家庭住房困难，改善外来务工人员居住条件；并首次把单身人士与非本地户籍的“外地人”纳入公共租赁住房保障范围。这是对既有住房保障制度的补充与完善，也是公租房政策的亮点。传递出维护民众住房尊严的民生思路。如果地方政府不折不扣完成公租房建设任务，有利于增加租房市场供应，平抑住房租金，群租问题也将迎刃而解。因此，政府落实公租房供给计划，扩大公租房供给范围。租房人拭目以待。

无疑，面对“高房租时代”，尽管有政府大规模兴建的保障性住房和廉租房进行化解，但恐难以破解“僧多粥少”的难题，注定只能惠及少数低收入群体。因而，对于更多中低收入的“无房户”群体，“高房租时代”就意味着将面临一段困难时期，还需要各级政府施以援手，重庆等地目前正在推进的覆盖刚毕业大学生和外来务工者的公租房，就是一个不错的选择，缓解人们在高房租时代的压力，唯有寄希望于越来越完善的租房政策和越来越多的政策性出租房。

蚁族来到城市是为了追寻梦想、寻找更好的发展平台。但是当梦想遭遇现实无情的撞击，每天都必须为房租发愁的时候，梦想被每天的繁重的工作沉重的失落给彻底毁灭，既无遥远的期盼，也无近期的享受。蚁族在城市的寻梦之旅变成了一场艰难的生存尝试，付出的代价是青春经济甚至还有心态。

无论是坚守还是逃离，都没有正确与错误之分。关键是那种方式能让蚁族更好的生存和发展。坚守和逃离都是为了梦想，也都是为了生活。只有根据现实经济做出理性的选择才能走向成功摆脱蚁族的命运。

(来源：中国经济周刊、腾讯)

中欧光伏之争暂停

总理加入谈判起重要作用



■ 娜迪娅·裴心雅 报道

欧盟委员会8月7日说，由于与中方达成“价格承诺”协议，一些中国光伏企业将被免于征收高额反倾销税。8月3日欧委会正式发布官方公告，决定接受中方的“价格承诺”，中国商务部对此表示欢迎，这标志着中欧有史以来涉案金额最大的贸易摩擦通过谈判暂时得以解决。多家媒体评论认为，国务院总理李克强对中欧双方谈判成功起到了至关重要的作用。

“如果没有总理打电话，恐怕还悬”

商务部国际贸易经济合作研究院研究员白明向记者表示，此前在中欧商贸往来中，单个产品的具体谈判上升到总理级别极为罕见。

早在今年五月李克强到访瑞士期间，就在《新苏黎世报》发表署名文章，强调“一个坚持、两个坚决”的原则：即坚持通过谈判解决问题，坚决反对贸易保护主义，坚决维护我国企业的利益。而这两条原则在日后的谈判中都得到了很好的落实。

随后李克强在访德表示，这些贸易保护主义的做法对国际社会发出了错误信号，损人不利己，中方对此坚决反对。我们主张通过对话磋商妥善解决贸易摩擦，坚定维护世界贸易和投资自由化、便利化。

6月3日晚，李克强在应约同欧委会主席巴罗佐通话时说，此案如果处理不好，不仅会影响中欧企业的利益，还可能引发贸易战。贸易战没有赢家，希望中欧双方从大局出发，通过谈判磋商解决贸易争端。“如果欧方执意采取制裁性措施，中方必然要进行反制。”

清华大学经济外交研究中心主任何茂春在接受《中国经济周刊》采访时说，总理的电话“有很大效果，如果没有李克强总理打电话，这件事恐怕还悬”。

为何光伏产业需要总理“出马”？

为什么在众多单个商品的商务谈判中，唯有光伏产业需要“总理级别”坐上谈判桌？

公开资料显示，中欧贸易摩擦曾经一度非常严峻。2011年中国出口海外的光伏产品价值358亿美元，其中欧盟占据60%，涉及出口额超过200亿美元。欧洲对我国光伏的双反案件，被认为是中欧迄今为止最大的贸易摩擦、全球涉案金额最大的贸易争端，影响到中国上千家企业生存和40多万人就业，也影响欧盟25万人的就业。

白明认为，光就一个出口产品来说，由于两国市场经济程度与现状，产生类似的矛盾往往无法通过几次谈判就得以解决。但总理的介入将这一具体事件提升到了双边关系的高度。“就光伏事件本身，人家如果对你进行双反，你再怎么解释可能力度也很小。但如果放在整个中欧双边关系发展的大平台上，中欧双方都要看大局，在大局里看光伏问题可能就好解决了。”

而每年的中美战略与经济对话同样可以看到国家级领导人对于贸易问题的介入。人民币汇率问题、中美贸易逆差问题以及碳关税问题等在历次对话中都会被谈到，“中美两国的例子比较多，在中欧贸易关系上，国家级领导人的介入可能还很少见，尤其是对于光伏这样一个具体的一个问题，”白明表示。

欧盟继续对华光伏产品展开调查

实际上，光伏产业摩擦出现的背景可归咎于近年来中国的产业转型现状。早在2012年9月6日和11月8日，欧委会就先后对从中国进口的光伏板、光伏电池以及其他光伏组件正式发起反倾销和反补贴调查。

“中国成为贸易大国，贸易争端概率自然会加大。”白明向记者解释。另外，欧洲急于从欧债危机中复苏，美国又进行再工业化，很大程度上跟中国的产业就会撞车。

白明认为，一方面由于欧盟面临经济危机，此前发达国家准备淘汰的、没有竞争力的产业，现在又“捡起来继续做”，出现产业回流，从而与中国一些产业产生重合。另一方面中国处在转型升级期，产业由劳动密集型向高附加值高技术型升级，与欧美国家产业重合点越来越多，重合点就是矛盾爆发点。