



楼市观察家  
第242期



# 房价高企 推涨河北租房市场

8月初,生活在保定的李女士因为工作原因计划在新市区租房,但从中介处了解后发现,现在的租房价格比去年自己租房时高了不少。

和李女士一样感受到房租“上涨”的人不在少数。据河北多地中介人士介绍,近一两年,房价不断上涨、新房源源不断进入租房市场,整体上推涨了租房市场。不过,与北京等一线城市相比,河北各地房租上涨与资本炒作的关联并不明显。

## 1 高房价推涨各地租房市场

今年9月开学,石家庄裴先生家的小女儿就将上小学一年级,为了能让孩子有更多的休息时间,他很早就做好了在学校附近租房的准备。

“孩子小学要上六年,如果住得太远,孩子大人都辛苦,不如租房住。”据裴先生介绍,由于是学区房,他所租住的片区租金相对较高,两室租金在每月2500元~3000元,某些三室房源租金已经超过了每月4000元。

据中介人士介绍,目前石家庄二环内一室户型租金水平为每月1000元左右,两室户型租金在每月1500元左右,三室户型普遍在每月2000元以上,条件稍好的租金很容易达到每月2500元~3000元。

“现在石家庄租房市场差距比较大,不仅看位置还看房源的具体条件,一些高端小区可以租到每月六七千元。”据上述中介人士介绍,现在房主大多愿意长租,像学区房这样的热门房源,房主基本不会短租。“这样的房源租金大多按年交,而且按市场价调整。”

据中国房地产协会主办的中国房价平台数据显示,2018年7月份,河北石家庄、邯郸、邢台、衡水、沧州、保定、廊坊等地住宅房租同比2017年6月份有小幅增长。

根据河北多个城市的中介人士反应,近一两年,随着各地房价不断上涨,尤其是新房源进入租房市场,房租也跟着水涨船高。“很多房主认为,新房子租金肯定要比老旧房子高。反过来,新房房租涨,老旧房源房租也跟着涨,从而带动了整个市场的上涨。”

## 2 不同人群租房需求出现分化

根据调查发现,目前河北各地租房人群可大致分为外来务工人员、刚毕业的大学生等新就业人群以及本地学区租房需求人群,其中以外来务工人员为主。就像买房市场出现首次置业跟改善需求分化一样,租房市场同样出现对高低端房源需求的分化。

据中介人士介绍,从人群来看,大多单身务工人员及刚毕业的大学生等新就业人群由于资金等原因,对房源区位、配套设施要求不高,能满足基本生活即可。家庭租客则要求较高,小区环境、区位、房源内部的配套设施都要求得比较细致。

“虽然是租的房子,但是我们全家一起住,老人孩子都有,所以配置全一点住起来更方便。”在衡水某中介门店,准备租房的王先生表示,他最近在换房,由于新房还没有下来,所以需要租房过渡。

此外,记者从安居客、58同城、赶集网、石家庄买房网等平台了解到,石家庄等一些城市出现的商业区主题公寓也受到不少年轻人的追捧。

据了解,房客对租房房源配套要求的提升也带涨了房租。“以前租房可能只要求床、洗漱、做饭等基础配套设施,而现在很多租客要求房源要有空调、电视、宽带等设备,房主要把这些支出算在房租里。”中介说道。

## 3 多重平台保障租房市场稳定

从房源结构来看,个人房源仍是租房市场的主要来源,虽然石家庄等城市已经有龙湖冠寓、万科泊寓等长租公寓品牌布局,不少城市也有一些小型租房公司,但规模较小。跟北京等一线城市相比,大型连锁长租品牌大肆圈地租房市场的现象并未出现,资本参与度也比较低。

为了“住有所居”的目标,河北从多个渠道入手,发展租赁市场。7月23日,《河北省省直住房资金管理中心关于调整归集、提取相关政策的通知》明确规定,“职工连续足额缴纳住房公积金满3个月,本人及配偶在本市无自有住房,租赁住房时,优先支持本人及配偶提取住房公积金用于支付房租。”“职工本人和配偶每年提取一次,每人每次提取金额为9600元。”

而在此前的6月5日,河北省印发的《深化住房制度改革工程活动方案》提出,培育和发展住房租赁市场,选取石家庄市、廊坊市为试点城市,启动住房租赁服务平台建设;完善住房公积金制度,优先满足租房和刚性自住购房提取;联合专业机构对共有产权住房开展研究。

4月8日,省会住房租赁服务平台正式上线运行,该平台由石家庄市住建局房产交易中心和建行联合打造。据了解,建行“CCB建融家园”平台已经覆盖了全省11个地市以及雄安新区。

不仅如此,河北各地还大力推进公租房建设。以沧州为例,6月9日至13日,沧州市区2018年存量公租房进行抽号分配,4291户报名的家庭中有2065户抽到房子。



■ 利锋聊宅

## 地铁房“陷阱”

高利锋

“地铁一响,黄金万两。”

当下,石家庄正逐渐迈进“地铁时代”,一年来,石家庄的大楼小盘若是不能跟地铁扯上点关系,似乎都显得底气不足。

据统计,各地凭地铁而导致房价增值大约在15%-25%之间。其中各地距离地铁400米-600米范围内,楼盘价格平均上涨15%左右。400米以内平均上涨25%左右,而商业用地比其他性质的用地又要高20%。

尽管不少地段的地铁也还在规划建设中,开发商已拿“地铁盘”来做广告。在其他城市,由于交通便利优势,不少地铁盘身价翻倍,这让不少购房者认为地铁房就一定保值或是增值,殊不知这些人已落入开发商的陷阱,掉进了地铁房的误区。

虽然很多媒体给出了各个地铁线的沿线新房,但不是要你看到了就火急火燎去买。

经过多年的观察发现,买房人对于购置地铁房,不能心急,以下几个误区还是应该注意:

首先我们必须搞清楚一个概念:离地铁近就算地铁房吗?

你肯定会问:难道不是吗?

……抱歉,不是的。

市面上的地铁盘广告宣传铺天盖地,怎样的楼盘才算是真正的地铁盘?根据相关统计部门的解释,距离地铁站步行5分钟内的房子,称之为“正地铁房”;10分钟内称为“准地铁房”;15分钟内称之为“近地铁房”。

比如,有的楼盘广告里写“两条地铁线路交汇,繁华咫尺之间”。“咫尺之间”的距离是多少呢?实地踏访发现,直线距离2.2公里,这个距离即使是长腿帅哥走到气喘也需要30分钟。买了这里,如果你跟要来拜访的朋友说:“我家离地铁很近,走路30分钟就到了。”真正到你家的相信都是真爱了。

第二,离地铁越近越好吗?

其实,距离绝不是选择地铁盘的唯一因素。除非,你不在于噪音。

第三,地铁房升值是不是很快?

虽说地铁一响,黄金万两。但对便利交通的市区增值有限,只是锦上添花,但对市郊来说,却是雪中送炭,增值幅度更明显。

第四,规划中的地铁更有潜力吗?

地铁不是买房的唯一因素,周边环境和配套也需要考虑。不然在交通成本上节省的时间精力和花费,在其他方面总要弥补。而且,很多地铁的规划,后期建设过程中,还有调整线路的可能性。所以,尽量买那些看得见摸得着的地铁盘。

对于一个城市来说,地铁本身就是现代都市生活的一部分,同样也反映着一座城市的发达程度。地铁网的不断完善极大地便利了居民的出行。未来地铁建设覆盖区域更广,也让一些板块焕发新的发展动力。

你可能会问:如何买到最具保值增值能力的地铁房?

请记住下面这个关键词:地铁交汇处。

通常来说,一个城市的地铁建设过程,都是这样的轨迹:先是一条线,然后是打个“×”,然后是“井”字形,最后形成“一张网”。

很多城市的地铁盘房价波动规律告诉我们,凡事在地铁交汇处的房子,保值增值能力更强。

本报记者 张静涛



关注微信浏览更多“利锋聊宅”精彩话题