

# 本报记者开出楼市“体检单”之房屋租赁市场 疯狂“高烧”何时能终结？

人生的旅途，就是一路走，一路歌。每个漂泊的人，都希望在城市的钢筋混凝土中，找到属于自己的那个壳，而合肥能留住这些爱流浪的异乡人么？在房价高企的年代，谁也不知道确切答案。

昨日，本报记者再次出动，去寻找决定这些异乡人去留的房屋租赁市场“体检单”结果：而身处租赁市场，那些破旧的楼房，那些还在走东家、去西家的中介，用自己的体验在讲述，这个市场还很混乱，缺乏有力监管、惟利是图、需求高涨的结果，就是房租价格涨了又涨，五年间价格涨了200%，一个春节涨约300元/月……

记者 任金如

## ★体检结论·无序

### 一套房子的讲述：五年租客是浮云

这是位于省城市中心芜湖路安徽大剧院旁边的一座老楼，光看外表，外人绝对猜不到这里也可以住家。原来五层高的单位老办公楼，被改造成了单位的宿舍楼，冬天还可以供暖。而这次接受记者采访的，就是位于这幢楼五楼最西边的一套2室2厅的房子。

沿楼梯上去，它就在5楼过道的最里间。“在2010年之前，我一直是被分割成2套房子出租的，”在记者的面前，这套略显疲惫的房子在轻诉：“因

为家里人口多，2室2厅的我被分配给了主人，那时的我也留下了很多美好的回忆。可没想到主人一家搬到铜陵路的新房之后，我就被嫌弃了，本来就紧凑的格局被巧手的主人改造成了2套1室1厅的房屋：在里间，主人修了简易的厕所；而在外间，主人不仅修了水池，还分别安装了不同的水、电表。”

无奈的房子继续讲述着它的命运：“每套300元，从2005年开始，我就被主人以这样的价格出租给别

人。因为身在闹市，所以五年来，我见过可爱的学生，也见过市侩的生意人……他们每一次的离开，都让我的身价上涨，2006年，一套500元，2007年，一套600元，2008年，一套700元……即使这样的价格，还是不断有人愿意来住。每3个月，除了见主人来收水、电、房租费，从没见过其他的外人来过。而我等待的结果，不是被出租，就是最后的被拆除。而有我这样命运的房子还有多少？我也不知道。”

## ★体检结果·高烧

### 一个中介的自白：涨价才能赚钱

家，无论是多爱漂泊的人，都重视这个字，这也许是每个城市都有租赁市场存在的原因。

在省城的四牌楼，在桐城路上，在徽州大道上，记者很容易地就找到这些门口立有出租牌子的小中介公司。虽然国家出台了租赁管理办法，要求2月份开始执行，力图扭转目前市场上普遍存在的群租和房屋拆改出租的现象，但是这些小中介公司的生意丝毫没有受到影响。在四牌楼车站附近的某居民楼内，记者找到了一家专门从事出租业务的中介公司。“有房出租么？”记者问。而唯一在家的老妈妈说，老板带人去看房

了，让等一会，就在附近。

十五分钟后，记者终于等到了这位自称做中介行业很多年的老板。而当记者提出一个人租房负担不起、政府不给群租怎么办，老板笑记者“天真”：“现在的房屋租赁市场太火爆了，从农历新年到现在，我知道的是，租金水平已经上涨超过10%，我预计还会上涨。虽然合肥也说了多年要执行二手房备案的制度，但是在房屋租赁市场几乎是没有任何监管的。现在你要担心的不是制度，而是能不能租到你想要的房子，现在整个市场都是租房的多，出租的少。”

而问到租房的价格，这位老板

说，在四牌楼这个区域，一室的月租价在700-900元之间，二室的月租价在1400-1600元之间，价格的差别就在于地段和家具的配套。“要租就先付看房费，30元。春节后，还有一些房主打电话要求调租金，要加100元左右，你要是嫌贵，可以不租么。”嫌记者老打听，和颜悦色的老板也开始不耐烦。

据合肥365地产家居网租赁平台显示，上周，合肥租赁挂牌涨幅再次超过40%，租金方面，相比年前涨约300元/月。而中介推波助澜，功不可没，知情人士认为。

## ★体检结果·残障

### 一个管理者的苦恼：管理机制的缺位

昨日，合肥市房管局物业租赁处工作人员孙全意接受了记者采访。他说，合肥会贯彻落实住建部的《商品房屋租赁管理办法》，并于近期结合实际情况制定出台实施细则，制定合肥的人均租赁住房面积，建立房屋租赁登记备案信息系统；在摸清合肥现有的房屋出租情况之后，建立联合执法机制，查处违法违规租赁行为。

而这个“近期”意为主管部门很快就可以拿出实施细则么，某位曾经参与过合肥租赁市场管理的政府部门人员直接说了两个字——很难。

他认为，要摸清合肥现有房屋出租情况，首先得知道合肥有多少套房子在出租。去年，省城媒体曾报道，合肥有14万户住宅电表量为零，这个数字或许不准确，不能完全说明楼市空置情况，而只能表明多少楼房在闲置，理由很简单，还有一部分在租房。

“在合肥每个小区里，都有一些人在租房生活。而想管理他们，光靠房管部门是完全做不到的。首先，整个市场的备案制度没有建立，有多少房子在出租，我们不清楚；其次，一些房子的出租，完全是房东和租户的单方面交易，不通过中介，我们无法掌握具体情况；第三，由群租、混租引发的纠纷甚至犯罪，直接主管应该是街道、辖区的派出所，所以需要他们也加强对于这种现象的监管。”该人士认为。

而对合肥即将要制定和出台实施的租赁管理细则，该人士猜测，有可能合肥人均租赁住房面积会在30平方米左右，而所谓的联合执法机制，应当把一线社区、街道、派出所一同纳入联合执法的机制，有可能借鉴目前物业管理的办法，通过几级联动的管理机制，彻底改变合肥租赁市场混乱的局面。

## 相关链接

### ★明文规定：

2月1日起，住房城乡建设部制定的《商品房屋租赁管理办法》施行：《办法》规定，直辖市、市、县人民政府建设(房地产)主管部门应加强房屋租赁管理规范和房屋使用安全知识宣传，定期分区域公布不同类型房屋的市场租金水平等信息。

下列情形之一，房屋不得出租：属于违法建筑的；不符合安全、防灾等工程建设强制性标准的；违反规定改变房屋使用性质的；法律、法规规定禁止出租的其他情形。

《办法》还规定，出租住房的，应当以原设计的房间为最小出租单位，人均租赁建筑面积不得低于当地人民政府规定的最低标准。厨房、卫生间、阳台和地下储藏室不得出租供人员居住。房屋租赁合同期内，出租人不得单方面随意提高租金水平。

### ★他山之石：

2月23日，江西南昌市开始执行最新版《商品房屋租赁管理办法》。

按规定，租期内，房东不得随意提高租金。按规定，出租人房屋或属违法建筑，或不符合安全、防灾等工程建设强制性标准，或违反规定改变房屋使用性质，或为法律、法规规定禁止出租的，却予以出租，将处以违法所得一倍以上三倍以下的罚款。厨房、卫生间、阳台和地下储藏室不得出租供人居住。房屋租赁当事人应当在租赁合同签订后的30天内，前往房屋租赁管理部门，申请办理登记备案手续。否则，一经查实，出租双方个人将被处以1000元以下罚款，单位将被处以1000元以上1万元以下罚款。

