

北京租房困境：踩坑、妥協與上漲的房租

畢業季租房，租客要面對的除了市場亂象外，還有不能拒絕的租金上漲。

為在北京租房，鄭慶煩惱不已。

距離房租到期還剩23天，他不得不換租。才裸辭的他，很快在北京海澱找到新的工作。遺憾的是，出租屋不能跟着自己走。

北京的7月，天氣燥熱，租房市場更火熱。採訪的房產中介均表示，今年北京人口流入較往年更多，去年因疫情走出去的人又回來了。

數據顯示，2021年，北京、上海、深圳三個城市提供了44%的招聘崗位，仍是應屆生流入量最大的三個城市。而除了大批“新北漂”的涌入，“老北漂”們因房租到期、改善需求、換工作等原因也要換租。

對於昌平區回龍觀這間不到9平米，無精緻裝修，無電梯的出租屋，鄭慶倒無不捨，而房東拒絕退還餘下的租金，令他第一次見識到租房市場的“坑”。對方給出的理由是，不接受提前解約，人可以走，租金不會退。

而為減輕壓力，他聽信長租公寓管家介紹的畢業季應屆生享有“首月免租”優惠活動，簽完合同，才發現自己卷入了貸款，而且最後的實際房租也在原來基礎上每月多了近400元。

7月疊加畢業季，為租賃市場帶來了需求的同時，租房路上的“坑”變得更加普遍和典型。租客所面對的，一邊是無法回避的租房亂象，一邊是不能拒絕的租金上漲。多位房產中介說，進入6月以來，北京的租金在需求拉動下的確有上漲。“比起去年同期，大致上漲了10%。”

這是大部分租房者所經歷過的，或者正在經歷的。

從一個坑到另一個坑

深知北京租房難的林琳在需要換租前兩個月就開始找房了。祇是在這個時節，要找到好房源，更不會給人太多思考的餘地。

“前一天在鏈家、自如等平臺上看好的房子，第二天就被出租了。”林琳覺得，很多時候，人們以為多花些錢就能省點事，但最後通常省不了事，却還是要退而求其次。

在租房上“踩雷”過多次的她，

這一次決定選擇大平臺。為避免與陌生室友產生矛盾，她和朋友計劃在海澱整租一套二居室。然而預算不超出7000元，還要房源滿意，并不容易。

而且，“大平臺”也不能避免“踩雷”。

5月29日，程雨在長租公寓平臺自如簽約了朝陽區平樂園附近的二居室，面積雖不大，但其裝修風格以及配置的大書架得到了他的青睞。但準備入住的他很快就被房間裏的“不速之客”打臉。

輸入密碼，推開房門，映入眼簾的是分散在房間各個地方的蟑螂群。

“看着床、衣櫃、冰箱、地面包括門口的鞋櫃都是密密麻麻的蟑螂，我瞬間頭皮發麻。”7月14日晚，程雨向界面新聞回憶，當日看房是在白天，祇覺地面不太幹淨，並無異樣。本是抱着對平臺信任的態度簽約，不曾想踩了個雷。

對於“蟑螂屋”，管家並未給出任何解釋，而是以一句“又不是我逼着你租的”勸退了程雨。在答應退租要求後，管家稱按照簽約的合同要求，程雨還要承擔一天的服務費。

選擇在這個時節開始“北漂”的郭應，同樣在租房上沒能幸免。

在需要距離實習單位近，着急入住和被中介催着簽合同等多重壓力下，尚不熟悉北京租房市場的他在咸魚上就簽約了。該房源位於海澱區西小口附近，6平米單間，1.2米床，走路10分鐘到單位，2100元一月。

與鄭慶、程雨不同，郭應所面臨的是合同未到期就被攔，“這房子不能租了，你必須在一星期內搬走”。

現實情況經常是，租房者不能違約，違約須付違約金，承租者可以隨意解約，却不會做出任何補償。“我在網上查了，這種案例涉及到民事，祇能起訴，但起訴成本太高。”郭應說，雖然問題是對方的，但自己該走還是得走，因為對方以押金、租金作談判籌碼。而即使是在規定時間內離開了，最後還是被房東扣了200元的保潔費。

事實上，在租賃市場發展過程中，上述市場亂象早已不新鮮。租客遇到的與居住條件不匹配的高昂租金、惡意克扣押金、長租公寓携款“跑路”、暴力驅逐、假房源等租房陷阱，折射出的是租房者的市場弱勢地位和租賃市場中亟待完善的監管機制。

沒有“租房自由”

就算有幸能避開所有的“坑”，却還需要面對更大的壓力：租金。

“15天後房子就要到期，我可能真要退而求其次了。”林琳還在糾結，裝修好的太遠，離市區近的很破還沒電梯，預算限制了她太多選擇空間。

在找房過程中，她明顯察覺到，北京的房租比去年上漲了，上漲幅度從50到1000元不等。根據北京我愛我家研究院數據，北京5月租金同比上漲6.7%，其中漲幅較大區域的屬昌平、海澱和朝陽。

朝陽、豐臺區域多位房產中介說，進入畢業季以來，北京的租金在需求拉動下的確上漲了。比起去年同期，大致上漲了10%。目前的房租水平已經回到疫情之前，甚至同比2019年上漲3%左右。據房產中介奕辰估算，對比今年3、4月份，一個月房租至少上漲300-500元。

機構統計數據顯示，6月全國大中城市租金掛牌均價環比上漲2.1%，同比上漲1.51%，租金同比年內首次轉正。有業內人士分析，一線城市作為大多數年輕人就業的最佳選擇，適逢畢業季人員流入量大，帶動租賃市場活躍度顯著提升，租金隨之上漲。

北京租賃市場需求很旺，但房源卻較緊張，房東新挂牌房源數量趕不上租客租賃需求增長速度。奕辰表示，進入5月份，優質的房源基本都已經出租，去化非常快。到7月，市面上的房源處於兩個極端，較貴但性價比并不高，便宜但是老破小。

以奕辰為記者帶看的一套位於朝陽區裕綉城附近的9平米單間為例，今年3、4月份祇需要每月1800元便能出租，但現在月租不能低於2200元。“這房子除了價格便宜，也沒其他優勢了，周圍生活配套很欠缺。但最近來看的租客不少。”以他過往經驗，該房源很快就會被出租，“為了價格妥協的大有人在。”

近日，記者走訪朝陽、海澱等區域，已經很難再找到2000元以下的房源。在朝陽區青年路附近，最便宜的單間房源也是2460元一月，加上服務費月租接近2700元。另外，界面新聞記者還發現很多房源在近期被房東或平臺收回，計劃重

新裝修，以期在下一輪出租中提高租金。

房屋租金一路上漲，有些區域同比漲幅達到20%，但作為首都的北京，對人才的“磁力”依舊強勁。高素質人才雲集、資源豐富，成為年輕人選擇入京的重要原因。據ICCRA住房租賃產業研究院數據，從全國主要省會城市和直轄市來看，今年北京、上海、深圳仍是應屆生流入量最大的三個城市。

南方城市畢業的鄭慶，新單位給出的月薪是15000元，在原單位基礎上上漲了3倍。

“但其實我們還是低估了北京這個城市，15000元的月薪也是無法實現租房自由的。”鄭慶坦言，一線城市較高薪資的背後需要面對的是高於二線城市的消費水平，因此房租收入比決不能超過30%。而在北京，整租一套60平米左右的一居室至少需要6000-7000元。

貝殼研究院2021年發布的一份報告顯示，本屆畢業生中89.1%受訪者表示，可接受的房租收入比範圍在30%及以下，其中，10%-20%為主要區間範圍，占比約為40.9%，其次是20%-30%，占比約為26.7%。

但在最新統計的數據中，一二線城市房租占收入的比例排行，深圳排名第一，北京第二名，房租占收入比分別為33%和31%，超出人們預期。

租房市場何以規範？

近年來，在政策鼓勵和資本追逐下，住房租賃市場得到快速發展。但從“霸王條款”、二房東、“隔斷房”、“蟑螂屋”、提前結束合同到長租公寓頻繁倒閉，年輕群體在城市住房體系中的弱勢顯露無疑。

另一方面，受限于剛畢業的收入水平，應勢上漲的房屋租金，也是需要面對的支付壓力。

房價攀升，一定程度也導致近幾年房屋租賃人數不斷增長，目前已超過2億人。業內人士預測，到2025年，我國流動人口規模將突破3億人，屆時會帶來巨大租賃需求。因此，良好的住房租賃環境應成為吸引年輕群體留下的理由。所以，政策的引導，法律的規範、行業的自律就更顯必要。

其實，在政策支持上，北京已經開始努力。

北京對違建房、隔斷房等亂象的監管早在2019年就有規定，線上

出租房源的單人最小居住面積、套內居住密度上限等的同時，還建立群眾投訴舉報機制，以保障租客權益。

今年2月，北京發布租賃市場新規範，降低長租公寓挪用資金池的可能性。新規範包括，限制租賃企業“資金池”，嚴禁“長收短付”，住房租賃企業向承租人預收的租金數額原則上不得超過3個月租金，收、付租金的周期應當匹配。

7月14日，北京市住建委發布相關通知，明確簡化租房補貼領取手續，出租人無需到場和提供相關材料。對於自行在市場租房的中低收入家庭，採取貨幣補貼的方式緩解家庭住房壓力，按2020年8月執行的新政，三口之家每月最高可補貼3500元。

上周北京又宣布擬實行租房新規範，首次提到共有產權住房交付後可對外出租，這將有助於增加租房供應。

由畢業季帶來的租房熱仍在繼續。廣東省住房政策研究中心首席研究員李宇嘉認為，一線城市租房市場的完善需要多維度的發力，尤其是住建部門和市場監管部門需加大對市場的巡查和整治力度，“新社會人”美好的希望不能因“租房坑”被破滅。

對於租房市場亂象頻發，李宇嘉告訴界面新聞，畢業生剛進入社會，合租比例較大，房屋租賃市場在室內配置、水電費、維修等方面的標準仍是空白，需要從政策上明細。而且，相關的投訴渠道也必不可少，以保障租客權益。

具體到房屋租金，李宇嘉表示，“可先從龍頭房產中介做起，比如承諾一定租期內不漲價。”從過去幾年來看，租賃市場更多是強調“多主體供給、多渠道保障”的思路，而對於租金的穩定關注比較少。

易居研究院智庫中心研究總監嚴躍進也認為，合理調控租金水平，意味着租賃市場的發展更為穩健。

租金方面，李宇嘉建議也可採取金融手段。“市場上押一付三對畢業生門檻相對高了，金融機構可對畢業生提供普惠的金融，幫助他們度過這個難關。”

除此之外，租金上漲跟有效房源供給不足有關，因此，政府可加快推出保障性租賃住房入市。

(應受訪者要求，文中鄭慶、林琳、郭應均為化名。)

ANCHOR HOMES 華人第一建商 ANCHOR HOMES 安客新居

我們祇建新房!

9-137

Avon \$339,900起
Willows \$464,900起
Hazel \$434,900起
Bristol Melan全磚豪宅, 新近建成!!!

強大的專業設計建造團隊!
超一流品質! 保證時效!
打造優質優價、溫馨舒適的生活空間!

電話: 703-997-1618
郵箱: info@anchor-homes.com
WWW.MyAnchorHomes.com
地址: 45448 E Severn Way Suite 100, Sterling, VA 20166

Cornerstone Mortgage Services

全職貸款專家 NMLS #213599
馬州、維州執照

專業、耐心、實在 中英文流利

郭靜

301-717-6133
Email: jingguogti@gmail.com

在美國工作二十年的經驗，竭誠為您服務!

券商代理 投資顧問 **袁博士為您一一解答**

“股市跌宕，債市低迷，都有哪些避險資產?”
“銀行利息太低，上哪兒找穩健高息的投资?”
• 市場聯動型定期存款(本金FDIC insured)
• 如何給股票指數投資設立保護機制?

Dr. Ryan Yuan 15245 Shady Grove Rd
(410) 988-4451 Suite 310
ryuan@uprightplanning.com Rockville, MD 20850

Independent Financial Group, LLC Upright Planning

Angelo USA Inc

舒洪佩蒂 註冊會計師
齊佩蒂 註冊會計師

* 專精公司、個人報稅
* 專精外國人在美國報稅
* 專精美國人外國收入、外國資產報稅
* 受理申請大學諮詢和填寫
* 代理申請各種公司、設計會計制度

Tel: (240) 506-1252, (301)340-8888 Email: samshu2005@yahoo.com
地址: 932 Hungerford Dr. #39B, Rockville, MD 20850