

房源充足、价格稳定 合肥“冷静”对待节后租房热

专家：近期房租大涨可能性不大

新一年的工作开始了，对很多离家来合肥打拼的人来说，租一套靠谱的房子是要解决的首要问题。元宵节后，随着大批务工人员陆续返程，租房市场会进一步升温，租房需求也将迎来高峰。今年节后的租房市场房源紧张不紧张？租金有没有上涨？记者近日对合肥市的租房市场进行了走访调查。 □唐朝

节后合肥房租未出现明显上涨

一般来说，春节假期后租赁住房市场会迎来一次明显的高峰期。不过记者在走访中发现，最近一段时间合肥的房租价格还没有出现普遍的上涨情况。

“我住的小区出租的均价大概在1700元/月。”市民张女士租的房子位于合肥市经开区的禹洲华侨城，一套两室一厅的房子，面积在70平方米左右。“我在这里已经住了两年多了，和房东谈的价格是每个月1350元。”张女士表示，对其他租客的情况不太了解，但是自己的房租基本没有涨过。“即使现在是春节后的高峰期，房东也没有涨价。”

从链家房产的官网上可以看到，截至2月20日，合肥市在其平台上挂牌出租的房源共有17875套。“从现在的情况来看，房租价格还处于一个平稳的态势。”合肥市蜀山区一处链家中介的工作人员表示，最近一周来访的客户还没有显著增多。

同时，根据诸葛找房发布的春节假期后首周（2019年2月11日至2019年2月17日）《20城租金报告》显示，其监测的全国20个重点城市节后首周租房均价为43.53元/平方米/月，环比上涨0.15%。其中，合肥租金均价为23.58元/平方米/月，环比下跌0.01%，与节前几无差异。

房源充足 大幅涨价可能性不大

“一般来说，导致春节后租房热有两个因素：一是应届毕业生普遍走向工作岗位了，需要一个住处；二是节后是职场中重新选择岗位的高峰期，不少人在换了工作地点之后需要重新租房。”安徽省清源房地产研究院院长郭红兵表示，节后的租房需求一般会在两三个月内释放完成。

郭红兵表示，从目前掌握的情况来看，合肥市租房市场最近略有升温，房价有略微上涨，未来两三个月楼市会保持较好的状态。“同时由于合肥市挂牌出租的房源量不少，所以出现大幅涨价现象的基础不强。”郭红兵说。

去年，各类长租公寓成为了租赁住房市场广受追捧的“香饽饽”。而对于今年的状况，郭红兵分析称，由于长租公寓受

资金紧缩的影响，预计会比较低迷。“分散式长租公寓形势较好，目前从事分散式长租公寓的企业要想获得较好的生存空间，会在房源获取上下更大的功夫，但不会再出现烧钱拿房源的情况了。”郭红兵说道，而由开发商主导的集中式长租公寓，预计今年会进入低谷。“同时，合肥市目前土地供应中用于建设租赁住房的占比并不高，所以今年应该不会有实质性的集中式长租公寓项目入市。”

对于首次租房的客户，郭红兵表示，如果对住房品质和环境要求不太高，在合肥市租房还是相对容易的。同时他提醒广大租客，离工作单位较近是选择租房的最重要因素，如果不能就近，也可以选择公交条件较好的区域。

今年合肥市将加快租赁住房建设

根据统计，2018年合肥累计供应了18宗、共计504亩租赁住房用地，约可建设租赁住房11000套。而在今年，合肥市计划继续推动合肥市利用集体土地建设租赁住房试点，加快租赁住房建设，盘活存量房源，力争到2020年建设5000套的目标。

据了解，在增加新建租赁住房供应方面，合肥市还将启动商业用房改建租赁住房项目，对符合条件的商业用房，按程序报批后，以栋为单位改建为租赁住房。改建后，用水、用电、用气按居民标准执行。同时，开展存量工业用地建设租赁住房工作，对未纳入土地收储计划、难以成片统一规划的零星存量工业用地，允许非房地产企业建设租赁住房。

与此同时，合肥市住房租赁财政奖补资金申报工作已于2月1日开始，将在本月28日结束。本次财政奖补涉及面

广，凡住房租赁合同已于2018年12月31日前在租赁监管平台备案，且住房出租行为已依法纳税的租赁企业、中介机构和个人，符合发放条件均可登录合肥市住房租赁交易服务监管平台下载“合肥房产”手机APP申请。

对于出租自筹住房的租赁企业，当年累计出租面积达到3000平方米的，每平方米每年奖励10元；提供住房租赁经纪服务的企业，当年累计出租面积达到3000平方米的，每平方米每年奖励1元；自行出租自有住房给他人自住的个人，按照出租面积每平方米每年可奖励12元。

除此之外，根据去年8月发布的《合肥市新落户人才租房补贴发放实施细则》，依据人才政策在合肥落户的博士每年租房可补贴2万元、硕士每年补贴1.5万元、本科毕业生每年补贴1万元、大专、高等职业院校毕业生每年则补贴0.6万元。

选择出租房 租客还需“擦亮眼”

对于广大要租房的群体来说，如何选择出租房十分重要。首先，不应只看租金而选择“二房东”提供的群租房。这类群租房的安全性较低，与多个相互之间并不了解的陌生人租住在一起，自身安全难以得到保障。

最近两年，由于长租公寓平台这一产品的出现，目前市场上不少可供选择的长租公寓。在选择这类物业的时候，一定要关注平台的实力，尽量选择经营时间较长、资金实力雄厚的公司的产品，以免遭遇因为资金链断裂而让租客无房可住的尴尬情形。此外，租客还可以选择开发商提供的长租公寓产品。

而在选择长租公寓平台产品时，应该避免落入“租金贷”陷阱。“租金贷”这种互联网金融产品原本是为了解决租客

短期资金短缺问题，但却被不少长租公寓平台“开发”成为其扩张工具。一旦长租公寓平台出现资金链短缺问题，被挪用的“租金贷”需要租客来偿还，但房东因为收不到房租而收回住房，于是一次性支付了一年甚至更长时间房租的租客，便会成为受害者。在签订租约的时候，对于租赁合同以外的协议要多留一个心眼。

此外，目前租房已经可以抵扣个税，这对于租房居住的纳税人来说是一项不错的福利政策，享受住房租房专项扣除可以减轻纳税人的经济负担。申请个税租房抵扣，需要提供住房租赁合同、协议等相关资料，所以在入住之前，必须先签订租房合同。

