

租房淡季 迎来“捡漏”好时机

2022年进入最后一个月,就在楼市忙着冲量的时候,租房市场却陷入一年中的低谷。在租房客群减少、供暖季来临等影响下,青岛房屋租赁市场开始进入一年中的价格低谷期。记者调查显示,11月以来中介租房客流量下降至少三成。而房租价格也出现不同程度的回落,依据地域不同普遍下降一到两成。对于租房者来说,房租的下降意味着可以用更便宜的价格来租房,或者用相同的房租来租一套生活设施更完善的房子。当然在租房淡季,想租到好房子也并不容易。

租赁市场进入低谷期

“我的房子在11月就挂出去出租,一个多月只有两人来看房。”业主唐先生在浮山后有一套闲置的房子要出租,“上一个租客租期本来是到明年1月,但突然要回老家,房子就空出来了,暖气费都交了,不能这么空着。”唐先生告诉记者,最初他挂出的房租是

每月2200元,但现在房租降到1900元了,一个月时间还是无人问津。

在错埠岭一家中介,房产经纪人郑经理非常直接地告诉记者:“现在的确是租房最便宜的时候。错埠岭小区多是老房子,9月份50平方米的小套二还是低于2000元/月不租,而这个月房子直接降到每月1700元。”租房价格为什么会下跌?郑经理告诉记者其中一个原因是租房人群减少,“年底很多人都有回家过年的习惯,今年春节时间早,所以房子自然也就提前空出来了。”链家远洋风景店商圈经理孙鹏也表达了同样的观点,“旺季的时候,每个月租赁成交人均四五单,到了现在的淡季,每人每月成交最多两三单”。对于这种波动孙鹏经理告诉记者,从每年10月份开始,租房市场就会从毕业季的旺季开始转入淡季,“这属于正常现象,到了12月份这种现象会更加突出。”

当然,除了客群减少,郑经理还讲述了房东们另外的无奈,“11月份开始供暖,这时候手里有房还没租出去的房东都在纠结要不要交供暖费。如果交了,房子租不出去就赔钱,所以这时候我们会看到很多便宜的房源。”郑经理告诉记者,其实淡季是很多租客捡漏的好时机。

“捡漏”其实并不容易

在淡季为了缩短空置期,业主会选择下调租金。记者了解到,与旺季相比,眼下房屋租金下调幅度多在200—600元/月不等,尤其是大户型房源,由于客群相对较少,出租变得更难。根据青岛贝壳研究院提供的数据,通过贝壳平台完成的租房房源成交套数从今年4月份开始持续攀升,其中4—6月份分别成交5891套、6189套和7662套,至7月份达到高峰8172套后开始下滑,到9月份这一数据已经回落至5582套。58安居客房产研究院发布《2022年9月全国租赁市场报告》显示,9月份全国40城中20城租赁价格环比指数小幅上涨,28个城市挂牌租金低于去年同期,济南、苏州、青岛等城市挂牌价格表现相对稳定。

面对低房租,租客可以租到性价比更高的房子,但现实情况未必尽然,“真正的好房源都会出现在2月份,农历春节过后才会市场上流通,原因是2月份价格回升,房东和租客的合同往往会按12个月来签,现在价格不理想,房东签租约往往会提出半年一签,或者是10个月一签,到时候租约到期正好是旺季,方便随时涨价。”郑经理解释道。

【相关链接】

市北区最受租客欢迎

租房的价格除了和时间有关,最重要的还是受制于地域影响。记者也采访了崂山、市南、市北、李沧等多家中介,其中租金最便宜的为李沧,每月2200元就可以在东方城附近的全新小区租到一套90平方米左右的套二房子,而且家具家电齐备。同样的价格在老四方区域只能租到60平方米的小套一。当然,如果能接受老旧小区,也可以找到1600元每月的套二房子。而在浮山后附近或者崂山区合肥路周边,70平方米的封闭小区套二房价格就要每月2500元。

从数据分析来看,租房者需要在价格和区域做出平衡,青岛七区中,按照租房成交量占比由高至低排列依次为:市北区、西海岸新区、李沧区、市南区、崂山区、城阳区、即墨区。由于市北区各项配套完善,在租房源众多且有较高的包容性,加上区域优势,辐射市北CBD、崂山金家岭金融聚集区、市南总部经济中心等几个办公写字楼集中的区域,上班通勤较为便利,因此从租赁市场中脱颖而出。另外,西海岸和李沧区紧随其后,最重要的原因在于多条地铁线开通,让这两个区域的通勤变得更便捷。

观海新闻/青岛早报记者 刘鹏

交房季来了 早报验房团帮你把关

验房团购活动已上线 拨打热线82888000 报名体验优质收房服务

相对于精装房来说,业主在装修毛坯房时可控性高一些,不仅材料选择上可以把握,水电等隐蔽工程也可以自己监督,但买了毛坯房也未必能省心。段先生购买的是位于城阳区青铁畅意城99平方米的毛坯房。经过德诺验房专业验房师的查验,这套新房不仅钢筋裸露、地面开裂、墙面平整度误差超标准,而且空鼓布满房间。

验房当天,是小区组织的工地开放日,记者在现场还遇到另一位业主王女士,她介绍说:“我们小区的公摊面积较大,大约是26%,我家建面约107平方米,实际使用面积仅有82平方米左右,我今天也预约了验房师一起来看看。”

墙面平整度超标

首先,验房师张师傅用激光测距仪、激光标线仪、两米靠尺和塞尺等工具对室内净高、开间、进深、阴阳角垂直度以及墙面平整度等方面分别进行了检查。通过测量后对比数据,张师傅发现室内的净高、开间、进深均在标准之内,但地面、墙面平整度误差超标,多个阴阳角垂直度误差大。其中,房间过道处南墙垂直度差6毫米,客厅阳台门洞西侧阳角垂直度偏差11毫米。

平整度方面,过道上方墙面平整度误差5毫米,书房窗户上方墙平整度误差6毫米,主卧门洞上方墙面平整度差6毫米。验房师表示,根据《建筑装饰装修工程质量验收标准》的相关要求,一般抹灰工程表面平整度允许偏差为4毫米,目前已经严重超出了标准。门窗细节也是毛坯房验房的重点工作之一,张师傅发现入户门存在外侧缺失门挡、开门与墙面冲突、外侧门框闪缝过大、右门套线收缝粗糙等问题。



排水管三通不规范,应该用斜三通。

墙面空鼓有12处

在查验中,客厅和卫生间墙面都发现漏网现象。张师傅告诉业主,加强网主要是为了保证墙体的牢固,也可以防止后期新墙体出现开层脱落现象。但如果不把加强网封闭好,就会导致抹灰层空鼓开裂、脱落,起不到加强作用。根据验房流程,张师傅使用空鼓锤对室内墙面的空鼓情况进行检查,共检查出12处墙面空鼓,分别位于客厅东墙上方、客卫东墙下方、西墙南侧上方,厨房东墙南侧、窗台、南墙下方,走廊北墙等位置。

张师傅对毛坯房共性问题提出了整改建议:空鼓可以使用切割机切割抹灰层空鼓处,再用凿子凿干净并且清理干净基层,然后用水养护好,再重新抹灰找平,做好挂网处理。墙面裂缝需要先将裂缝附近10—20厘米宽度范围内的灰尘、浮渣用空压机吹净,或用钢丝刷、砂纸、毛刷清除干净,然后在表面涂抹环氧胶泥。针对阴阳角不垂直、偏差过大的问题,则需要重修找补,做拉顺处理。



门洞上方墙面平整度有误。

地面开裂需整改

张师傅在检查客厅时,发现了餐厅墙面上有长长的裂纹,客厅和阳台也发现了裂纹现象。验房师介绍说,地面开裂已经成了毛坯房的共性问题,地面开裂有多种原因造成,需要找对原因并进行整改。“无论是什么样的裂缝,都需要业主盯着开发商整改,特别要注意卫生间地面防水层的裂缝。”张师傅说道。

发现裂纹之余,张师傅还查验出毛坯房中一个重要隐患——卫生间背篓下方钢筋外露,同时过道处地面也出现钢筋外露的情况。对此,张师傅进行了情况说明:“钢筋长时间暴露在空气中会生锈,铁锈会把钢筋和混凝土分开,影响混凝土受力的情况,所以钢筋腐蚀是普遍存在并且严重影响建筑结构稳定性的现象,长此以往会引发安全事故。”对于验房师的工作,业主段先生连连称赞。“对我们这些外行人来说,根本不知道哪些问题是需要重点关注的。”段先生说。

观海新闻/青岛早报记者 摄影报道

买房验房有问题
早报热线帮你忙
82888000

收新房找早报验房团

在“先验房再收房”的背景下,岛城购房者的验房维权意识越来越强,再加上早报公益验房团的推动,开发商、物业公司、装修方的责任由于第三方验房机构的介入也趋于明朗化,让众多业主收房后不再为含糊不清的纠纷劳神费力,开发商也能及时就房屋问题进行整改,有效保障了业主的权益。

早报验房团为市民提供了“放心收房”的机会,在验房的过程中也确实发现了许多质量问题,而这些问题对于没有验房经验和专业技术的业主来说,单凭自己的能力是无法查验出来的。

年底“交房季”到来,为了帮助更多购房者解决在收房中遇到的问题,早报验房团在保持原有公益验房活动的基础上,继续推出团购验房活动。业主可以在正式交房前至少两周的时间,拨打早报验房热线82888000,或者关注“青岛早报地产”微信公众号,单击菜单栏“验房报名”链接,预约验房时间。验房过程中,将有权权威验房机构的专业验房师全程陪同,对每一处环节和每一个细节严格把关,为你的新家“保驾护航”,同时让你体验最优质且最优惠的收房服务。