

租房行情怎样？签约如何避雷？

毕业季催生租房热，这份租房指南请收好



青年调查

随着又一届毕业生离开校园走上工作岗位，加之各地优秀人才涌入，6月以来，上海租赁住房市场需求不断增加。青年报记者走访不少中介了解到，随着今年义务教育阶段学校招生“尘埃落定”，一些9月即将跨区就读的新生家长近期也在加紧看房租房，使得租赁房市场需求更加旺盛。在这个租房旺季，消费者租房过程中容易踩哪些“坑”？要如何“避雷”？青年报记者进行了调查。

青年报记者 刘春霞 见习记者 林千惠

租房雷区调查

雷区1 引流“图文不符”

翻资料，查攻略，做笔记……6月以来，很多应届生手拿租房费，如火如荼地上了踏入社会的第一课——租房。

“在订下我现在这个房子之前，我大概看过七八套房子。”应届生刘星雨掰着指头算。为了在搬出学校宿舍前找好居所，一个多月来，她在租房软件连轴“刷”房，然后线下看房了解实况。她坦言，在公司通勤距离、房租费用等常规事项之外，她更多的精力都耗费在了“踩坑”上。

刘星雨管踩过的其中一种“坑”叫“引流”。最开始租房时，刘星雨会在各种平台搜索房屋中介租房信息，其中有些房子令她一眼惊艳，不但装修好，价格也低。但她私信询问具体房

源信息，中介都回答已经租出去了，只能看其他的房子。连续遭遇几次类似的情况后，刘星雨才恍然大悟，原来这只是一招话术。“可能它是很早之前的房源，租出去之后中介也不下架的，就专门用来吸引租客点进去看，等你联络到中介他们会说已经租掉了，然后带你去看其他的房子。”

除此之外，刘星雨还发现了一些其他的租房套路。比如，有的中介会先带租客看两 three 套一般的房子，再去看一套品质不错的房子，有了对比，租客更容易会心动租房。“还有的中介，会表现得房子很抢手，说这最后一套啦，让你有紧张感，赶紧出钱租。”刘星雨说。



记者近期走访了多家中介机构。

本版摄影 青年报记者 刘春霞

【小贴士】

租房时想“避雷” 这些要点要注意

无论是初入社会的应届毕业生，还是陪读读书的家长，租房时都怕“踩坑”，那么，如何尽量“避雷”呢？上海都邦律师事务所律师徐佳乐给出了一些建议提醒。

徐律师说，作为承租人，签订房屋租赁合同时，首先要确认房屋产权归属，优先选择与产权人直接订立租赁合同。“若产权人授权他人代为签署租赁合同的，则需将授权文件作为租赁合同的附件，以便证明被授权人签订租赁合同的有效性。”房屋交付时，应对水、电读数，室内家具、家电等一一确认，包括家具的新旧程度，损坏情况、家电运转等。

针对一些不容易发现的房屋问题，实地看房时可选择暴雨过后，以查验房屋是否存在漏水情况。着重注意卫生间是否存在返水、漏水、马桶抽水等情况。

费用方面，除租金外，还应就物业管理费、网络费用、停车费等其他费用由谁承担、如何承担等，进行明确约定，以免后续产生纠纷。同时，房屋本身及出租人提供的设施、设备、家具发生非因承租人原因损坏的，由谁负责维修、更换也应约定明确。

徐律师提醒说，在工作尚未确定的情况下，不建议签订过长的租约（1年以上），避免因更换工作地点而提前解除劳动合同导致承担违约责任。

租房市场行情

租房需求旺盛 但租金普遍下降

租房旺季，今年房屋租赁市场的行情怎么样？青年报记者近期走访了多家中介机构。

“从去年下半年开始，租金就一直在跌，虽然现在是毕业季，需求旺盛，但只是（房子）好租一些，能够比较快租掉，租金并没有水涨船高。”浦东花木地区一家链家的工作人员介绍说，以旁边一个老小区为例，57平方米的两房往年能租到近6000元，而今年已经跌到了5000元左右，“5000元还是装修比较好的情况，如果装修差一点的，基本就4500~4800元了。”

花木地区另一家房产中介的工作人员也表示，目前周边小区房源的租金普遍下降了10%~15%，“隔壁小区70多平

方米的大两房，原先能租到6000多元，现在基本也就是5000元出头一点。”这位工作人员介绍说，租金之所以比往年普遍下降，主要还是房源比较充足，“现在毕业季，租房的大学生多，但空置的房子也很多，所以价格上不去。”

采访中，不少中介工作人员透露，今年租金普遍有所下降，除了本身房源就比较充足外，大量保障性租赁住房投入市场，也对租赁价格产生了一定“冲击”。一位中介人员表示，以花木地区为例，7月底，某小区就将推出100套保租房房源，“租金80元/平方米，统一精装修，而且租金也相对稳定，这种（房子）对大学生来说肯定更有吸引力。”

学校附近“陪读房” 租金较往年有所下降

除了刚刚踏入社会的应届毕业生，近期忙着看房的，还有不少9月份即将跨区就读的新生家长。

今年5月下旬，吴女士的孩子摇中了普陀一所民办学校，她立即就着手看房子搬家。“我们原来住在浦东，也是租的房子，孩子摇中民办学校后，肯定要尽量租到学校附近的。”吴女士说，经过20多天找房子、看房子，6月中旬她就确定了一套学校附近的房子，“54平方米，月租金4600元，

中介说往年这个房子都是5000多元的。”

同样要跨区陪读的赵先生，近期已经冒着高温看了十几套房子。赵先生家住浦东三林，9月份孩子将到普陀区甘泉地区一所学校读书，“家里离学校20公里，每天接送太远了，太耗费时间、精力，所以想在学校附近租个房子。”赵先生表示，这么多房子看下来，就他了解到的行情，学校附近的“陪读房”租金也比往年有不同程度的下降。

雷区2 千万小心“串串房”

在网络上“刷”房时，刘星雨注意到不少年轻租客都提醒大家小心“串串房”。这种房子一般是老房改建而成，装修成年轻人喜欢的ins风，但其实漆墙材料、家具等都十分廉价，一般都是密度板，甲醛超标。

根据这套标准，刘星雨看房时进行了观察，发现不少“嫌疑”房。她表示，一般明显些的，一进去就有股味道，还有些装修风格高度相似，却难以判断。为此，她特地买了甲醛检测剂悄悄

拿着测试。“我买的是比色那种，一开始要把房间先密闭一小时。”刘星雨检查的重点位置是衣柜和床头，也是最容易出问题的地方。她表示，目前没检测出什么，不过为了安心，等真正入住后会请专业人员来做甲醛消除。

记者注意到，在社交平台上，有不少教大学生租房时如何识别“串串房”的建议和提醒，比如装修很新且有网红感、家具家电多为杂牌、只有中介没有房东、气味大等。

雷区3 租房合同有“雷点”

即使真的满意房子，和房东沟通顺利，也不代表就万事大吉，签合同过程中也不时有“雷点”。石瑞就曾遇到过含糊不清的合同，合同里规定“物品损耗需业主赔偿”，但她认为，正常的损耗与租客弄坏的损耗不同，更不用说很可能房子本身就存在问题，她坚决要求更改，房东才进行了调整。

“我租房合同里的押金数额都写错了。”应届生小刘吐槽说，原本是2620元一个月，写成了3620元，他告诉房东，房东才发现，随即改了过来。尽管是无心之失，是房东电脑打错，但小刘觉得，如果没发现，也有后患存在。对初入社会的年轻人来说，尽管法律合同令人头痛，但

不得不重视。

由于房租压力等因素，不少毕业生在租房时会选择合租。对此，小刘提醒说，合租需谨慎，和室友相处情况等都要考虑好。大学期间小刘曾在外租房过一段时间，与合租室友闹得很不愉快。“每个人作息的时间不一样，我比较晚，他比较早，他起床就开始放声歌唱，真的很吵，说了好几次都没用。”还有一些基本的卫生问题，由于习惯不同，也和对方产生了矛盾。小刘建议应届生们，在租房前要想好是否能和别人相处，因为租房很可能与想象中的互不打扰的状态完全不一样，而一旦矛盾产生后再解决，又会耗费很多精力。