

# 市中心、低租金,竟然空了三个多月租不掉

## 不能买卖的小产权房,现在连出租也越来越困难,各大中介都拒绝托管

本报记者 孙晨 吴佳怡

市中心,凯旋路,这么好地段的房子还怕租不出去?最近,罗女士告诉钱报记者,自己手上有套房子,今年5月租约到期后,托管的中介不肯再续约,如今三个多月过去,房子一直租不出去,因为各大中介都拒绝接收。到处吃闭门羹的罗女士已经将租金调低了两次,从单间3000元/月调低到2500元/月,而且仍有商量余地。

租金并不高,这套市中心的房子为什么租不出去?罗女士手上的这套房源到底有什么特殊性?

我都找过了,没产证的房子他们都不收了。”罗女士说。

“之前与中介签的是3000元/月,甚至有一段时间单间能租到3300元/月。今年年中,我挂出去2800元/月,只有几个小中介来收房源,价格倒是能接受,但我用天眼查查了下,很多都是去年、今年刚成立的中介,我害怕他们收了房源出租后跑路,就没租给他们。”

此后的一个月,罗女士在58同城、19楼等平台都挂了该出租房源,但只有零星几个客户来看房。“上周末来可以和一个租客签约,2500元/月,但最后付款方式没谈拢。”

房源空了三个多月,罗女士因此已经损失了七八千元租金。她正在犹豫,是不是把租金调得更低。

### 杭州租房市场越来越规范 “无三证房源”遭遇尴尬

罗女士遇到的这种情况,链家、我爱我家和豪世华邦的工作人员均表示,目前小产权房无法在其平台上进行交易,包括出租。我爱我家品牌总监周包军表示:“这类房源无法提供‘三证’,因此不能在平台上挂牌,我们无法保证房源的真实性。”

“以前一些小中介会收这类房源,他们的业务相对不是很规范。”我爱我家绿洲花园店店长黄建军解释,随着政府加强对中介机构的监管,大部分中介都已经不再碰这些“没有三证”的房源。黄建军还告诉记者,听说未来所有中介机构的租赁房源,都要像新房、二手房一样进行合同备案才能够挂牌。

早在2015年,杭州市住保房管局就上线了租赁登记备案管理系统,用于租赁市场的统计、备案工作。但备案并非强制,许多中介机构对此并不上心。近年来,租赁市场乱象丛生,使得杭州市住保房管局开始加强租赁



凯景公寓

市场的监督和管理,首先就是从规范各个中介机构的运营开始。

今年7月,杭州市住保房管局官方网站开展了《关于促进杭州市住房租赁市场平稳健康有序发展的通知(征求意见稿)》意见征求活动,其中提出了规范租赁市场的工作举措,包括实行租赁合同网签。

尽管房东与租客自行交易的房源目前不在监控范围内,但黄建军认为,“既然要规范租赁市场,那针对这些零散房源,我认为政府后期也一定会有相应的政策来监管。”

处在边缘地带的小产权房,一直“名不正言不顺”。随着租赁市场的日渐规范,这类产品将遭遇更多的尴尬。周包军认为,像罗女士手上的这类小产权房,目前只能由房东自行想办法解决。



扫描二维码  
赢楼盘地图

### 位于市中心,却是小产权 大中介一律拒绝托管

罗女士这套出租房所在的小区叫凯景公寓,位于凯旋路,东边是华家池,西边是贴沙河,自然环境甚佳。房源面积70多m<sup>2</sup>,当初分隔成独立的两间房出租,目前一间仍和之前的租客续租,但另一间约35m<sup>2</sup>的单间已经空置了三个多月,一直租不出去。

原来,罗女士手上的这套房源是小产权房。小产权房办不出房产证,不能买卖,但她没想到连出租也变得困难了。

“中介跟我说,现在像这样的小产权房都不收了,要合同备案才能挂出去。”罗女士说,与中介签的协议是今年5月份到期,但去年年底,他们就来跟我商量,除非是五年以上的长租,否则就不和我续签了,“要签五年,每月一付,一年还要有45天的空置期,想想还是算了。”

与原中介解约后,罗女士又去找其他中介公司。“我爱我家、华邦和链家这种大中介

# 杭州将入市楼盘为何频频调整规划

## 业内人士表示,所谓对楼盘的“优化”其实就是“减配”

近日,钱报记者在查询杭州市规划和自然资源局的规划公示情况时意外发现,近两个月,有不少尚未入市的新盘调整了项目原定的规划,并进行了公示。

虽然在公示时美其名曰“优化”,但事实上是房企在价格受限之下,为了节省成本而做出的调整,即购房者所说的“减配”。

### 多为外立面调整 取消石材干挂设计

钱报记者注意到,涉及调整最多的是楼盘的外立面材质。

某个需要现房销售的项目,将小区内15幢楼都做了调整,只保留门头部分石材干挂,取消住宅其余部分干挂,改为保温材料。

城北某楼盘则将原本裙楼底层的石材干挂改为仿石涂料。

其中高端楼盘调整的是两幢自持楼栋的外立面,建设项目调整公示中的原话是:“将三层及以上干挂石材部位优化为高端仿石多

彩漆。”

未来科技城某楼盘,大部分楼幢的北侧挑檐全部取消,改为铝板,原本的铝合金装饰格栅也被改为了同色涂料,还有下沉庭院防护栏杆的材质从玻璃改为铁制。

余杭某楼盘更是直接在公告中用“建筑立面优化、取消部分装饰”一笔带过。

### 入市前房企有权调整 购房者也有知情权

开发商如此调整规划是否符合规定呢?

杭州市城市规划设计研究院原总工程师汤海濡表示,在楼盘还没有销售过的情况下,只要房企保证各种容积率、总面积等一系列“硬性指标”不变,那么开发商是有权利对产品作出修改的。“只要符合地块的各项规定,不管是外立面材料还是产品上的具体细节都可以修改。对于规划来说,用什么材料、采取什么工艺是房企自己的事情。”

虽然房企调整规划是符合规定的,但是

石材干挂改为真石漆、涂料,真的属于优化吗?

这种所谓的“优化”当然站不住脚。某业内人士表示:“这显然是违背常识的,一般来说外立面成本从高到低主要有干挂石材、真石漆、面砖、涂料等,而把干挂石材改为真石漆甚至涂料,事实上就是一种减配行为。”

房企在近两个月时间里集中调整规划,和限价显然也有直接关联。“限房价、限地价的政策出台后,尚未入市的新盘在价格上再也没有突破的空间,房企为求利润只能降低成本,就在项目入市之前抓紧调整规划,能省一点是一点。”某房企工作人员告诉记者。

如果开发商已经调整过规划,比如干挂石材改为真石漆,如果购房者没有仔细问,置业顾问未必会主动介绍。但购房者理应有知情权。

事实上,像这样的规划调整,在杭州市规划和自然资源局官网上规划专栏中的规划公示一栏全部会进行公示,购房者可以多关注,留意心仪楼盘的产品变化。

本报记者 楼肖桑