



穷酸二房东的房租账

文 / 见习记者 刘威 本报记者 褚睿雅

每每提到二房东,不少租房的人就害怕。在大家眼中二房东就是敛财的主:客气的让你多交点房租;狠的能卷走你的租金和押金,然后逃之夭夭,一去不返。下面是两个在杭州工作的女生,租了房子,也当上二房东,但她们这二房东做的,就没有想象中的潇洒、快活了。

“当个二房东真不是滋味,好想买套房子啊”

2年前,大学毕业的小文在杭州找到了工作,工作落实后,花下不少功夫,最后整租了一套两室一厅的房子,价格为每月1600元。

这么一来,她的大半薪水都要用来付房租了,除了吃饭,可能连买衣服的钱也没有了。考虑到生活成本,她决定找人合租。

小文租的那套房子,厅比较大,两个房间面积有些悬殊,大房间带阳台大概有十三四平米,小房间则约八九平米。因为小文东西比较多,所以就住了大房间。房租上,小文打算自己900元对方700元这样分配。

但最初,来看房子的女生可能认为房间又小还贵,两个月中看房子的人来了一波又一波,但房子始终没租出去。

后来小文看到有报道说,在上海有个牛租客,把一套房子隔了好多间出租,他自己不仅不要付房租,还有赚的。

小文仔细研究了下客厅,发现房东是把一个房间打通了做客厅的,于是就想想,那是不是可以把厅重新隔成房间再出租呢?这样房租降下来了,可能就更容易出租一点。而且,那个厅的位置本来就放了床和衣柜。和房东商量了一下,房东说只要不把房子破坏得太过分,也是可以的。于是她就去请了木匠把客厅隔成房间,花了900元钱。

小文父母很反对,“人家的房子,你去折腾做什么?万一租不出去,这900元不是白搭了吗?”但小文不这么想,500元租不出去,那就租300元,三个月下来“资金也能回笼”了。

隔好房间后,重新发了招租的帖子:三室一厅找单身MM合租,朝南的房间每月550元,朝北的房间每月450元。

帖子发出后的当晚,两个房间就马上租出去了。这么一来,小文付的房租也少了很多,她住的那个大房间一个月

600元就够了,比本来预算的900元房租少了300元,还是很划算的。

第二年,小文又涨了一次租,每个房间涨了50元,这样,小文自己那间一个月付500元就够了。和很多租房子的同事相比,小文住得不是特别舒服,但相对经济实惠。

经济上的麻烦少了,但生活上的麻烦还是挺多的,特别是生活卫生习惯问题。小文是个干净人,希望合住的两个女生能分担客厅、厨房、卫生间等公共区域的卫生打扫。但同住的两个女生似乎都不是很愿意搞卫生,或许还抱着那样的心态吧:你是房东,应该你弄。

小文又不好意思使唤她们,最后,打扫任务就只好落在她这个二房东身上了。

当了两年二房东,每次到收房租的时候,小文会很开心,有人替她分摊了那么多房租,但想到每次要自己打扫卫生,她又会很郁闷。

“有时真不是个滋味,我这二房东做的,可真是吃力不讨好啊。真想拥有一套属于自己的房子。现在房价比去年低些了,上周末我就去看了3套二手房,我在考虑要不要买套二手房住着先,毕竟如果住的是自己的房子的话,打扫、收拾起来都会心甘情愿,也有心思装潢房子。”

“同居”生活破灭,找个租客折了本

娜娜从浙江某大学毕业后,留在杭州工作,过了两年的租房生活。和小文一样,为了减轻租房负担,娜娜也做起了二房东。

娜娜现租住在一套三室一厅的精装修的房子,每月2300元,娜娜那间为800元每月,另两间均为750元。合住的3个女孩,都是朋友,相处得很好。

进入11月,和谐的“同居”生活却因为娜娜朋友忽然提出退租而被打断。

“我朋友公司因为最近的金融风暴,进行了大面积的裁员,她就在裁员名单之中。没了工作后,一时间难以找到合适的新工作,她只好回老家去了。”

面对找人续租这件麻烦事,娜娜一开始颇为淡定。这位“混迹”杭州多年的二房东,凭着自己多年的租房经验认为:尽管目前不是出租房子的旺季,但由于自己住房所处的黄金地段和舒适的居住条件,娜娜认为自己的房子是“皇帝的女儿不愁嫁”,肯定租得出去。然而,现实却让娜娜相当无奈。

“以前我在网上发布出租信息,每天光打电话来咨询的人就有三四个,周末看房的人接踵而来,”娜娜说,“可现在我天天盯着电话,一个礼拜下来,也没有几个电话,看房的就更少了。”

因为实在没人来租,娜娜决定把租金下调50元,本来750元的月租变成700元。

没想到,开出这样的条件,租客仍不买账,挑三捡四,一下说床太旧,一下又说房间太小。最后在这场与租客的“拉锯战”中,娜娜不得不再次妥协,在原先的基础上,娜娜还向新租客赠送全年上网费用。之前三个女生一起用了3个月网费,因为大家都是朋友,娜娜只收了朋友3个月大约90元的网费(一年网费980元),现在给新租客免费,剩下的大概900元钱就只好两个人分摊了,刚租出去所减了的每月50块房租,也要两个人分摊。这一下两人在剩下的9个月里要多摊到675元(450元的网费+每月多摊25元的房租×9个月),几乎一个月的房租,吃力了不少。

娜娜说,“整个算下来我已经要亏了,但实在没办法啊。这二房东真不想当了,我真想有自己的房子,能上一个良好的轨道,不用操心出租房子的事情,精力也可以放到别的事情上。”

【链接】

专家支招:

现在不少人做起二房东,很多都是从中挣钱。有报道称,上海就有这么一个二房东,每月靠租房获得8万的收入。但像小文和娜娜这样的二房东,本意并不是为了挣钱,而是为了找人分摊生活成本。

这两位二房东,都有强烈的购房梦想。对她们来说,在房价略有下调的现在,租房或购房,到底那个比较划算?

中信银行理财师王昶说,哪个更划算,其实跟每个人的投资情况有关,每个人在决定买房之前,最好先算算你的租金回报率和理财回报率。他举了个例子:一个人看中一套房子,价值50万元,如果他买入的话,每年可以省下2万元的房租,25年之后,他相当于多了50万元的收入,这是他的租金回报。但如果他不买房而拿50万去投资,每年的收益大于2万元,这样就比买房划算,而且这2万元可以继续投资,产生更多的收益。当然如果这个人不善投资,理财回报率远低于租金回报率,则还是买房划算。

“就目前而言,银行利率这么低,进入投资市场并不是很理想。还是要看看行情的。”

针对刚来杭州打拼的年轻人,王昶结合自己买房的经历说,“我今年在城北买了套房子,贷款25万,贷15年,按公积金利率4.05算,我每月要还贷2232元多。两千多块钱,说多不多,说少也不少,对于一般的工薪阶层多少还是有一定的压力的。”

而像娜娜这种一两个月租不出房子的情况,我爱我家的企经理周包军说,年底本身就是租房、买房的淡季。但租的房子还是会租出去的,杭州的流动人口大,房子的需求量也大,不太可能受全球金融危机影响,而造成“空房子”。