

# 一位“包租公”的酸甜苦辣

本报记者 张璐

虽然并不是主流群体,但投资、投机房客在济南这个二线城市中的确存在。在投资型购房者中,购房用于出租,租金获益是其中一种方式。刘先生即为这样一位投资人,2005年刘先生出资120万元一次性投资买下6套商住两用房,房租收益冲抵贷款本息,5年之后,总获利超过百万。近日,这位现实版包租公讲述了他“以房养房”全过程。

## ►押宝:

### 5年前一口气买了6套小户型

40多岁的刘先生现与朋友一起经营着一家与二手房买卖贷款有关的小公司,因为职业便利,刘先生能迅速捕捉楼市投资的有效价值信息。

2005年,省城东部一栋商住两用小高层开始对外销售,虽然当时这栋商住楼每平方米销售价超过了4000元,远高于当时济南楼市均价,但因为这些房子均为五六十万平方米的小户型,而且位置不错。刘先生认为这些房子具有相当大的升值潜力,而且“小户型房子变现能力强”,因此他投上全部家当,又贷了几十万元,出资120万元,一次性买下其中六套。

刘先生最初设想是,六套房子交房后迅速出租,租金可

以抵大部分贷款本息,而且,按照当时的行情,房屋租金是逐渐上升的,他自己承担的经济压力也因此逐年减轻。

房租逐年上涨的说法在济南几家中介公司得到验证,二十一世纪不动产瑞加盟店店长助理王伟从业已经四年,以住宅为例,王伟说济南房租每年的浮动程度都在涨,特别是每年春节过后和七八月份这两个旺季,“平均涨幅在150元到200元之间”,济南一套两室一厅的房子现在的市场租赁价格在一千二三百元左右,而三年前这种房子只能租到七八百元。而商住两用的房子受经济大环境影响比较明显,租赁价格浮动更大一些,但总体上也是逐年上涨的。

## ►痛苦:

### 贷款利息一年还3万,压得他喘不过气

计划没有变化快,刘先生定下房子后,原在单位倒闭了,刘先生与朋友开办了现在这家公司,办公地点选了6套房子中的两套。变化打乱了刘先生原初的设想,由于出租的房子少了两套,租金收益也将大幅度下降,在贷款开始还本付息后,一年的贷款利息就有3

万元之多,当时刘先生的经济状况一度入不敷出。

但值得庆幸的是,刘先生购房后,房价有大幅度攀升,虽然此后遭遇二手房转让免税时间从2年提高到5年等一系列政策压制,但济南房价并未出现明显松动,“账面赢利”多少让刘先生感到欣慰。

## ►忐忑:

### 出租房子不容易,反反复复不顺利

2006年初,新房交付,刘先生将其中两套简单装修后,把自己的公司迁了进去。紧接着刘先生赶紧张罗着剩下四套房子的出租。而这个过程与刘先生起初“房子出租很简单”的设想完全不一致,“看房、验房、谈判签合同,细节琐碎繁杂,而且还经常谈不拢”,直到大半年以后,这4套房子才陆续出租出去。“还着贷款,自己

营的公司刚刚起步,那半年多,压力很大。”刘先生说。

2008年全国楼市出现拐点,蔓延全球金融危机加剧了楼市价格下跌预期,承租刘先生房子的几个租户因行情不好,毁约退租。

刘先生回忆称,“一边找租户,还担心房价下跌,资产缩水,租金也降低了不少,刚有起色的经济状况遇到新难题。”



## ►欣慰:

### 房价上涨带来账面资产翻番

直到去年底,租户签了长期合同,刘先生一个合作伙伴提供了另一处的办公地点,刘先生把公司搬出去,腾空的两套房子也租给了别人,刘先生上百万的投资逐渐实现明显收益,“房子收回的租金约6万元,不仅抵消贷款本息还有收益,以房养房才上了轨道。”同时,刘先生说,这6套房子每平方米从当初的4000元左右上涨到9000元,账面资产已经翻了一番。

齐鲁楼市不动产一家加盟店东刘鹏称,目前济南楼市在高位运行,投资房产仅凭租金收益远不能获得合

理回报。  
在记者日前的一次调查中,一位房产投资客仅凭纯租金收益25年后才能收回全部购房投资。而且刘鹏认为,年初一系列调控政策,打压的对象即为投资性购房行为,新政施行四个多月后,楼市中的很大一部分投资购房行为已经被政策挤出市场,加上政府主导的公租房、廉租房建设力度加大,楼市价格上涨明显失去动力,“房产投资不能说没有市场空间,但政策性压缩已经使空间大幅缩水”,刘鹏因此建议当下的市场状况下,房产投资者应该格外慎重。

## 越换越远 越租越贵

——工作一年大学生济南租房记

本报记者 马绍栋

“一月1500,两人分摊,还不错,远点就远点吧。”25岁的周康(化名)长舒一口气说道。

大约一年前,刚刚从南方一所国家重点高校本科毕业的周康和同学一起来到济南一家事业单位工作。4000元左右的月薪让他们觉得在这个城市生存并没有多大压力,可刚开始的找房子还是让他们费了一番周折。“两室一厅最低1700元,我们两个人,怎么也得保证每人一个房间吧。”考虑到刚来济南不熟悉,他们三人租了一套靠和平路单位比较近的单位宿舍。“房子条件比较差,都是上世纪80年代的老楼了,而且也不是标准的两室一厅,进门一个走廊,两个房间算上家具已经非常拥挤了。”这样一套房子的房租是每月1700元。“租期一年,先付三个月租金,再押一个月的,这还是好不容易和房东谈好的。”

转眼一年过去,周康的房子到期了,和同学一算,一年下来光房租就交了1万多,还没算上水电煤气有线电视费,而这时一起合租的一位同事由于工作调动要自己出去单住。“我们马上决定必须换个便宜点的房子了。两人承担1700,实在太贵了。”下定决心后周康便和同学开始找新房。“和以前一样,先上网搜房源,有些是中介发布的,也有房东自己发布的。”让周康没想到的是,短短一年时间过去,济南市场上价格便宜的房子比之前更难找了。

“先是价格,像和平路周边每月基本都是1800元左右,稍微便宜点的要么是家里什么家具都没有,要么是楼层顶楼或面积大小。”更让周康痛苦的是,相对于上涨的租价自己的工资几乎没什么变化。而且8月份正是又一轮毕业生工作的时间,大家都在忙着找房子,他们这一批去年工作的也有很多人要换房子,这么多人来租房,房源自然紧张了。“我和同学一有时间就在网上看,合适就打电话约看房,可是要么对方说已经租出去了,要么谈着谈着便要求涨价。”

两个星期的时间,周康几乎都扑在房子上。经过一番寻找,周康和同学终于相中了一套杆石桥附近两室一厅的房子。“条件配置还可以,1500元一月,比之前每月少交100元,一年就便宜1000多元,就是离单位多了7站路,没办法,以后得多支公交车费了。”正当周康决定和房东签合同,对方却提出要一次付一年的房租。“一年一万八,我们每人就是九千,而且还要交押金,这太让我们为难了。”虽然费用高,但周康和同学实在不想再找了,经过和房东讨价还价,对方终于让步,双方约定先付半年房租,押金单算。“半年也不少,但没办法,现在房子确实难租,先租再说吧。”最终周康还是签了租房协议。后来周康了解到,之前合租的同事在离单位三站路左右租了一套一室一厅,每月1000元,家具还不全。“房租涨太快了,想想我们这个还算幸运了。”周康无奈地说道。

齐鲁晚报 广告中心 服务电话  
生活日报 广告中心 服务电话

广告中心客户部: 0531-82963188 82616676(文传)  
85196557 85196552 85196150 85196158  
设计部: 0531-85196177 85196155  
(E-mail: qclw6666@vip.sina.com 85196232)  
财务部: 0531-85196569  
拓展部: 0531-85196866(主任室)  
85196191 85196299 85196126 85196137 85196215  
省内代理部: 0531-82608360  
82963199 85196280 85196186  
省外代理部: 0531-82616688 82616800 85196278  
经济专刊部: 0531-82608362 85196050(主任室)  
82921268 85196166 85196055 85196145 85196030  
医疗广告部: 85196055 85196364 85196360  
地方广告部: 0531-82966343 85196188  
分类广告部: 0531-85196199 67886618 67886628  
85196184(传真)  
地址: 济南市经十路16122号  
邮编: 250014



樱花卫厨

32年卫厨历程

执着成就卓越

32年来,樱花致力于为中国人营造高品质的生活,横跨卫厨两界的全系列产品,与遍布全国的60多家分公司、1000多个服务网点构成的营销服务体系,铸就卓越实力,让樱花迈步未来的里程,为中国人的理想生活奉献更多。

樱花卫厨专卖店全国加盟招商专线: (0)13862639658 联系人: 陈先生

樱花总公司地址: 江苏省昆山市青阳南路1号 电话: 0512-57710968 传真: 0512-57707060



樱花卫厨(中国)股份有限公司

我们为你想得更多

