

海派老房遇现代投资客“掘金” 商用短租成新经济追求

开店求利益也带来种种隐患:执照难解决,旧房新用漏洞难补;短租房客频繁更迭惹邻居不满

追踪
永康路酒吧街
扰民将被整治

上周末本报对徐汇区即将对永康路酒吧街进行整治进行了报道。事实上,像永康路那样将老居民楼商用的现象十分常见。许多人热衷于挖掘这些老房蕴含的经济价值,它们有些被用来开设店面,有些经精装修后用于短租。但采访中青年报记者也发现,多元化的“老房商用”背后也难免存在一些问题,不少商铺仍缺乏监管,处在“灰色地带”。

青年报见习记者 钟雷



私房菜馆大多环境优美但没有相关资质。

开店商用

洋服店搭上老洋房

东平路长度只有短短百米,却集中了许多名人豪宅,上海音乐学院附中也坐落在这条街上。2003年前后,学校方面开始将外围的一些老房子出租,许多商家租下这些原本被弃置的老房子,加以装修,改造成别具特色的具有时代感的店面。这也让东平路开始聚集人气,变得繁华起来。

东平路7号有一家西服定制店,店面的外观是典型的老式洋房,红色的砖墙上透出幽静的气质相匹配。王小凤目前是这家店的负责人,她告诉记者,该西服店是在2003年由一位法国老板开设的,如今在上海也已小有名气。

据王小凤介绍,老板当初在选择店址时,有意选择了老房子。“一方面这边外国人比较聚集,生意好做些,另一方面外国人比较讲情怀,觉得老房子比较

有味道,偏西式的房屋结构也比较契合西服定制的概念。”走进店内,一套中式木制桌椅放在店正中央十分惹眼,王小凤告诉记者,这些也是老板专程“淘”来的。“他当时在中国的时候,自己住的就是那种老式石库门的房子,他们不喜欢住公寓房。”“我们老板还带了两扇带铁皮木门去法国,我跟他讲农村这种东西随处可见的,但他还是把这个门当宝贝。”她说正是由于老板对老上海风味的眷恋,才会将店开在这里。

除了中国元素之外,店内的装修主要还是采用欧式风格,深浅相间的墙壁,深色的橱柜,无一不透着一种厚重感。王小凤说开店之初所有墙壁都被漆成深色,后来因为房间实在太暗了才换了浅色的墙漆。

王小凤与该店的缘分已有近10年,2007年,当时已经退休

陶瓷制品,阳光从古色古香的木窗中透入。店主称当初把店设在这里主要是考虑到附近交通比较便利且居民消费水平较高,能接受私房菜人均几百元的价位。

店主告诉记者,自己主打龙虾饭,一周只设宴三次,且赴宴前需提前3天预约。“我不在网上做宣传,完全靠朋友互相介绍客人。”店主称自己私房菜做了一年不到,靠其维持生活基本无碍。

记者发现,像这样的私房菜馆还有不少,然而它们都面临着没有正规营业执照的问题。“其实像我们这种认真做私宴的,食

在家的她由于放不下对服装行业的热爱,经朋友介绍来到了这里工作。“我做服装行业做了43年了,1973年做到现在。当时一毕业就分配到服装厂,后来开过服装公司也开过服装厂,一生都在和服装打交道。”去年王小凤腿部发生骨折,本应好好养伤的她却还是一心扑在店里。“当时腿上四个钢钉一块钢板,老公也跟我说了,但自己还是放不下,毕竟是一生的爱好。”

王小凤表示,东平路店关了之后,自己可能会认真考虑一下是否真的“退休”。“如果老板不开新店,我就彻底退休了,正好可以陪退休在家的老伴出去旅旅游。”她还告诉记者,自己私下也查了查附近地段的店租,但过于昂贵的店租让其并不看好再开新店,“别看附近店面开开,我们要是换了店面恐怕也做不回成本。”

材的选择都是很精细的,卫生条件也肯定是达标的。”“也不是不想办,但是证办下来涉及到居住通比较便利且居民消费水平较高,能接受私房菜人均几百元的价位。”

“有执照肯定心里踏实一点,但是对于多数店来说办执照都很困难。”据店主介绍,对于许多没有执照的私房菜馆来说,平时闭门谢客或许是躲避查处最现实也是最稳妥的办法。



出租吸金

老上海风情是重要卖点

对于短租人们已经不再陌生,通过一些网上的短租平台,很容易就能找到令人满意的房源。类似于Uber和滴滴打车的模式,只是提供服务的租车换成了住宅,乘客变成租客。像蚂蚁短租、Airbnb等平台都已具备一定的规模。

而在这些用于短租的房源中,许多经西式装修后的上海老房子显得格外抢手。小杨去年上半年在恒隆广场附近购置了两间老上海洋房进行出租,他告诉记者,自己买下以后一天都没有住过,购房的目的就是为了投资。“这种使用权房子是不限购的,只要是上海本地人付全款就可以买。”

小杨的目标客户群是外国人、留学党以及文艺青年,为了吸引他们入住,在房间改造上他下了不少功夫。“房子外观还是老上海的风情,但装修一定要符合现代人口味。”要对房间内部原本杂乱拥挤的结构进行改造并不容易,小杨说许多其他的房东装修过程中都遇到过这类问题。“原来的老房子都是煤

卫合用的,还有排线上也有较大改动。对空间的合理利用是装修的精髓,你需要专门请设计师去做。”

记者随机走访了一间由老房子改造的民宿,可以感受到内部装修确实动了番心思。由于面积有限,房主将厨房、客厅和卧室全部置于开放式空间中,房间颜色以淡色系为主,带纹路的木质地板配上墙上用于装饰的长板木条,装修风格简洁明快。记者发现,由于一些老房子层高较高,房东有时还会将房间隔为两层,进一步提高空间利用率。

“过去人们普遍觉得老房子外面看起来还行,但里面又破又潮湿。但是如果保留房子原汁原味的外观,对内部进行现代化的装修,就能给人一种别有洞天的反差感。”在小杨看来,对现在的公寓房进行西式的装修有时会显得不伦不类,但对海派老房子进行这样一番装修,气质刚好契合,“你会觉得这房子本来就应该这样,毫无违和感。”

房子老地段好就是抢手货

小杨的两套房源空间大小都在50平方米左右,但房租一个月至少要一万多。在小杨看来,这样的价位完全合情合理。“当然这种房子不便宜,对那些国内想感受老上海风情的老外来说是理想的选择,但如果就是来上海打工的老外,那也是很难承受的。”

租房过程中,小杨还曾碰到过一件趣事,一位老外住过他的房子以后,爱不释手甚至想买下来。但是碍于他不是中国国籍,那位老外想了各种办法。“他当时为了买这套房子甚至准备找一

房客频更常引发邻里矛盾

虽然通过租房可以获得不错的经济效益,但也带来了不少问题。记者走访发现,那些用于短租的上海老房子多数夹杂在普通老式民居之中,周围住户也以土生土长的老人居多。短租客源的频繁更迭让房东与周边居民之间不时发生矛盾。

“老人们肯定不希望自己家周

位中国女性结婚,最后由于种原因才没有成形。”

通过将老上海的房子进行装修实现“中西合璧”,这样的房子不仅对老外吸引力十足,对国内想感受老上海风情的人来说也是不错的选择。魏先生是南通一家公司的经理,之前携全家人来上海旅游时,他曾特意在一家热门短租平台Airbnb上找了套两居室私人住宅。魏先生介绍,他在上海租的民宿位于宛平路衡山路交界,是重新装修过的老房子,既可以体验到老上海的风情,住得也很舒服。“因为这

就是私人住宅,我们就像住在家里一样。”魏先生坦言,全家人如果住酒店至少要订两间房,不仅价格高也不方便,而这种老上海的民宿正好满足他的需求。

一名房东告诉记者,自己租了10套石库门老房子用于短租,都选择欧式风格显著的装修。他粗略估算过,平均一套房只要一个月能租出去10天就能回本,超过10天就可盈利。只要房子地段好,包装得有故事,准保是抢手货,之后就可以“躺着赚钱”,“你唯一要做的就是请阿姨打扫就行了。”

基于房东与房客的互相信任。短租过程中一旦发生纠纷,也很难进行维权,尽管Airbnb的客服表示,在平台桌面版中,可以在房客账单收据或房东确认单的同一个页面上找到增值税发票。但是,记者采访中发现,部分消费者在网上订房时不会开发票或者根本没有开发票的意识。



▲地段好的老房子价格很高,但依旧非常畅销。
◀不少洋房底楼都开门营业。

本版摄影 青年报记者 张瑞麒

坚守情怀

上海老房子由于地段好、有情怀,许多住户为了经济效益会高价出售或出租,但在动辄上万元的租金面前,仍有那么一批人选择坚守。一方面老房子收藏着他们珍贵的回忆,另一方面,在他们看来将房屋出租也会招致一些“麻烦”。

酒吧街扰民也不舍搬离

家住永康路的翁阿姨也对老房子有着深深的眷恋,虽然中间为了帮子女带小孩前往浦东住了8年,但与老宅57年的情感还是难以割舍,借着小孩回徐汇上中学的机会,翁阿姨也搬回了

的民宿正好满足他的需求。翁阿姨告诉记者,其实其他住户提出等值安置也只是为了给政府点压力,希望他们早日解决酒吧街的问题。如今酒吧街整顿已经被提上日程,对于翁阿姨和街坊们来说终于可以迎来“解脱”。翁阿姨坦言,对于老人们来说,“能在老房子安稳住着”就知足了。

老房高收益也不会出租

市民侯先生住在康平路上一栋花园洋房内,今年30多岁的他打小便住在里面。在他的印象里,这间经历了祖孙三代人的老宅,收藏着他童年的美好点滴。“小时候在房子里面玩耍,收集连环画,我还记得那时候排水不好,下大雨花园经常被淹。”侯先生介绍,自己的爷爷就是在老宅中去世的,所以老宅还承载着他对爷爷的许多珍贵回忆。

虽然房价涨得厉害,但侯先生称自己心态比较好,也不是特别差钱。由于房子地段很好,过去有许多投资客都曾联系过侯先生想要租下他的房子。“有人提出过一个月租金3万,还有人说要一口气租八年的。”虽然上门的投资客众多,但侯先生都一

口回绝。“我长租客也不会考虑,更别说二房东了。”在侯先生看来,将老房子出租还会带来许多麻烦事。“二房东租了你的房子,为了赚钱他肯定要装修,下挖地基再隔个两层出来;或者在院子里开个墙,把院子改造成沿街店面。总之房子肯定是面目全非了。”侯先生表示,由于家中很多地方发霉,自己过去也曾对房子进行过一次装修,对墙面地板进行了翻修。“但老式的钢窗木门都没动过,还是想保留一些小时候的味道。”