

# 毕业季临近,广州租房市场提前“预热”

毕业季临近,租房的话题持续升温,广州的住房租赁市场或提前上演旺季行情。根据贝壳研究院数据,在刚刚过去的5月,全市租赁成交量环比增加4%。其中,越秀、海珠等两个片区环比增幅均超过10%。然而,尽管广州的成交量普遍微略上涨,但也有业内人士表示,今年租赁市场尚处于恢复阶段,其行情成色有待观察。



■资料图片

■新快报记者 梁茹欣 文/图



## 1 租赁市场再升温,企业聚集片区需求较旺

近日,广州市房地产中介协会发布的住宅租金动态监测报告显示,4月因部分高校准毕业生开始实习,叠加广交会的开展,全市住宅租赁监测点的平均租金环比小幅上涨0.36%,成交量上涨3.86%,市场量价齐升。同时部分区域住宅租赁市场热度飙升,例如滨江中板块成交量环比上涨52.94%,汉溪长隆板块成交量环比上涨27.14%,大石板块成交量环比上涨19.35%。

从整体来看,贝壳研究院数据显示,

自从2023年开年至今,2月广州租赁市场热度最高,3月、4月广州租赁成交量连续环比减少后,随着高校毕业生租赁需求开始陆续释放,5月广州市成交量环比增加4%。从城区来看,5月除了白云、黄埔区外,其余城区租赁成交量均环比增加,其中越秀、海珠区环比增幅均超过10%。

贝壳研究院高级分析师黄卉接受新快报记者采访时表示,今年高校毕业生人数创新高,预计6-8月广州市租赁市场将会保持升温,高于去年同期水

平。相较于往年,今年的租赁市场更旺,尤其是企业聚集较多的区域。

不过,广东中原地产项目部总经理黄韬告诉记者,目前广州住房租赁市场的旺季需求度并没有想象中如期而至,还有待观察。“一般来说,五六月份的市场会有所上涨。但今年受经济环境、就业形势等外部因素影响,客户租房意愿没有那么强烈。”他对后市还是持乐观的态度,“随着经济环境的改变,住房租赁市场整体保持平稳。”

## 2 租金微幅上涨,但租客议价空间加大

从租金情况来看,广州的租金水平也出现季节性微涨。4月广州市监测点住宅租金为56.17元/平方米/月。其中,中心区域(荔湾、天河、海珠)为62.98元/平方米/月,环比上涨0.02%;近郊区域(白云、黄埔、番禺)为40.80元/平方米/月,环比上涨1.65%;远郊区域(花都、南沙、增城、从化)为19.61元/平方米/月,环比上涨1.10%。

进入5月,据贝壳研究院数据,5月广州市租金水平为44.8元/平方米,租金指数环比微涨0.1%。从城区来看,5月海珠区租金指数环比基本持平,白

云、花都、黄埔及天河区租金指数环比微跌,番禺、荔湾、越秀和增城区环比微涨,涨幅均不超2%,花都区环比跌幅最大为4.2%,这些城区中,花都区租赁需求较弱。

黄卉分析,预计6-8月广州市租赁市场租金水平将保持相对平稳,随着越来越多市场化租赁房源、保障性租赁房源入市,租赁房源供给整体增加,租客对于租赁房源议价能力提升,广州市租金走势将更为平稳。

尽管广州租金上涨的幅度较小,但租客的租房压力仍不可小觑。据易居

研究院日前发布的《30个重点城市房租报告》,2023年5月,全国30个重点城市房租收入比为29%,而广州的房租收入比为27%。这意味着租客需要掏出近三成的工资等收入用于租房。易居研究院方面认为,重点城市需要关注求职者增加、租赁需求增加和房租上涨等问题。“此类城市恰是保障性租赁住房建设力度大、公积金提取可用于租房的城市,要把此类优势利用起来,不断降低租房成本和更好解决居住问题,最终促进住房租赁市场的健康发展。”

## 3 保障性租赁住房供应相对较少,进程有待提速

近年来,广州积极新增保障性租赁住房供应。2022年12月,荔湾区、黄埔区发放广州市首批保障性租赁住房项目认定书,包括荔湾区建方寓(杉木栏店),黄埔区建明达公馆、科乐苑、科景苑、京信通信宿舍楼、东区员工大厦及西区员工大厦等7个项目,共计3758套住房。日前,记者走访荔湾区建方寓(杉木栏店),在该项目的一楼,可以明显看到休息、健身等不同功能区域。大门口附近立着的易拉宝上,详细地介绍该项目的情况:“项目体量102间,主力户型以单间为主,品牌家私家电,拎包入住。”走访过程,记者发现已有个别市民入住。

在黄卉看来,随着保障性租赁住房相关政策的落地、金融支持力度增加

等,广州市住房租赁机构化率提升,住房租赁机构将提供更多高品质租赁产品和租赁服务,满足新青年群体对品质化租赁住房的需求。同时,住房租赁产品更加丰富,广州市租赁市场将形成“一张床、一间房、一套房”的供应体系,满足不同人群多元化需求,将促进更多新市民、青年人在广州安居乐业。

部分行业人士认为,由于其并非完全市场化、供应量较少,这类房源对整个租赁市场的影响不大。广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉向记者表示,当前广州的保障性租赁住房主要以存量房认定为主,而且大部分房源是工厂配套宿舍以及部分长租公寓等,其整体有效供应量有限。“除此之外,在供应类型方面,还呈现出两极分化供应

的特点,即要么是商品房长租公寓,要么就是城中村。租金相对适宜、户型相对小这类房源,供应仍比较少。”

值得一提的是,广州市近几年也在引导专业化规模化住房租赁企业整租运营城中村房源作为保障性租赁住房,探索形成城中村租赁房源品质提升特色机制。对此,李宇嘉坦言,当下尚处于建章立制、推动市场主体积极参与的阶段,进程相对较慢。“为新增租赁住房供应,除了落实广州单列租赁住房用地占比原则上不低于10%等相关政策要求之外,还需社会各主体多管齐下。包括要加大城中村住房如商务公寓等存量房的盘活,补齐公共配套短板,引入专业化的运营机构,并给予财政扶持、税收优惠、金融支持等。”

### 一周资讯

#### 1 广东:住房政策向多子女家庭倾斜

6月7日,广东卫健委发布《关于进一步完善和落实积极生育支持措施的实施意见》,明确要加快完善住房保障体系。实施精准购房租房倾斜政策。住房政策向多子女家庭倾斜,对在缴存城市无自有住房且租赁住房的多子女家庭,可适当提高租房提取额度,或按照实际房租支出提取住房公积金;对购买首套自住住房的多子女家庭,有条件的城市可给予适当提高住房公积金贷款额度等相关支持政策。

#### 2 蓝光发展摘牌,成今年A股首家退市房企

6月6日,蓝光发展正式终止上市暨摘牌,这是今年以来A股首家退市的房企。根据此前公司公告,2023年4月6日至2023年5月9日,公司股票连续20个交易日的每日收盘价均低于1元,上海证券交易所决定终止公司股票上市。

易居研究院研究总监严跃进指出,退市本身属于资本市场正常的操作,但要注意防范引起新的风险问题。尤其是普通市民对于退市往往会理解为破产或资金断裂等问题。各地对于一些有退市可能的企业,要强化保交楼等工作的开展。另外,退市不代表企业没落,企业退市后包袱减轻,也可以寻找新的赛道。这也说明,很多企业要从中长期发展机遇角度出发,若是地产业务有所淡化,则要适当关注新的发展机会和新的产业点。

#### 3 广州5月新房网签7113宗,环比下跌9%

近日,广州中原研究发展部发布一手住宅数据,5月广州新房网签7113宗,环比下跌9%,比去年同期成交上升15%;住宅新批供应6270套(66.91万㎡),供应面积比4月减少14%。截至5月末,全市库存量1183.2万㎡,去化周期16.4个月,由于2023年以来成交处于较高水平,广州整体市场库存趋于合理。

广州中原研究发展部分析指出,虽然5月成交仍能勉强把守7000宗大关,但从实时监控以及实地走访情况来看,市场热度明显不及3月、4月,市场需要新一波有需求的客户入市带动气氛。

(梁茹欣 据公开信息整理)



扫码了解广州楼市最新动态