

房东

租客已换代 “90后”成主力租客群体

近日,广州市房地产中介协会发布了今年2月广州市住宅租金动态监测报告(以下简称监测报告),显示2月广州住宅租金整体微涨,但中心区涨幅比不外围区。

中心区住宅租金涨幅不敌外围区

监测报告显示,2月广州市各监测点住宅平均月租金环比增长1.11%,达到54.31元/平方米。其中,中心区(指荔湾、越秀、海珠、天河、白云、黄埔)监测点住宅平均月租金为56.70元/平方米,环比增长1.07%;外围区(指番禺、花都、南沙、增城、从化)监测点住宅平均月租金为34.66元/平方米,环比增

长1.62%。不但中心区住宅租金涨幅不敌外围区,而且中心区部分以往受欢迎的成熟大盘,其平均租金也不升反降。在监测的16个中心区指标大盘中,有9个的租金水平低于去年3月,而且这些楼盘大多配套设施齐全,像华景新城、岭南新世界等均配套有名校。

百万装修比不上十余万简单翻新

住宅租赁市场的变化不仅反映在区域上,不少房东还发现,豪华装修的房子可能还不如简单翻新的住房容易出租。

春节前已经放盘,春节后房子还没租出去的关女士就有这样的疑惑:“房子三年前刚装修,当时选了最高档的材料,最豪华的风格,共花了大约100万元,单是一套红木家具就近10万块,自住保养得很好,现在竟然7000元/月都租不出去!”

而邻居家那套房子面积差不多,经过简单翻新、配齐家具,分租给四个租客,每人月租2000元,每月共收租8000元。“邻居家的房子我去看过,建材是最简单的,没有天花、吊灯,墙壁简单粉刷成米白、粉红、粉蓝、浅灰不同颜色,光是地砖的价格,我家的就至少是她的四五倍,最气人的是,邻居家的房子春节后才放租,一两个星期就租出去了。”关女士说。



插图/何晓晨

“90后”主力租客喜好未必和你一样

为什么中心区配套大盘租金下滑?为什么百万装修不敌简单翻新?答案很简单:如今的租客已不同于以前。贝壳研究院广州分院的数据显示,在广州多个热门租房板块,30岁以下的租客超过半数,30岁以上的也大多是39岁以下的较年轻人群,“90后”已成广州租房租赁市场的主力。这些新的租客主力,大多正处于事

业上升期,工作忙碌、单身一人,对菜市场、园林等配套设施需求不大,对名校多半无感,他们更看重的是距离地铁站有多远、加班后回家是否方便,而配套设施齐全的大盘,租金一般比普通楼盘贵,其配套设施反倒会被他们视为“没必要增加的成本”,转而追求那些更靠近地铁站的单体楼或公寓。“90后”的“懒”也使楼梯楼的租金涨幅

明显低于电梯楼。监测报告显示,2月广州市监测点电梯楼住宅租金环比增长1.30%,而楼梯楼住宅租金环比仅增长0.85%。至于装修风格,更是非常个性,房东的心头好未必能入租客的眼,你投入百万的豪华装修,可能会被视作老土、难以打理、不够清新。租客已经换代,想要自己的房子租租,自然也该给房子换换画风了。

珠江新城 市场活跃 租金恢复正常水平

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞

近期,珠江新城二手房放盘价不断叫出新高,而二手房租赁行情则相对平稳。该板块多位房产经纪反映,春节后的住房租赁行情已经恢复到疫情前的正常水平,供求平衡,白领租客和各类“网红”均喜欢在此租住。



珠江新城商务氛围浓厚,房源差异大

最快一两天有成交

为了改善居住环境,珠江新城白领林小姐和方小姐决定合租保利心语一套两房单位,月租金7300元。林小姐说,看上了这套房子新装修,且每天可以步行上下班,看房两天后就和房产中介公司签订了租赁合同。林小姐这样的租赁成交速度,算是比较快的。中原地产保利心语分行营业经理徐凤告诉记者,春节后珠江新城住房租赁成交速度较快,和平常年份(非疫情期间)的节后行情相当。据介绍,节后需求活跃,单店一周内能成交四五宗租赁单,最爽手的租客,第一天看房,第二天就签约。

租金恢复正常水平

多位房产经纪表示,目前珠江新城的租金比去年有所上升,已恢复到疫情前的正常水平。徐凤介绍,去年2月受疫情影响,珠江新城租客明显减少,房东放租价降低,疫情前保利心语的单间月租金为5000多元;疫情后4200元就有成交;两房单位疫情前月租金为7000元以上,疫情期间只要6000多元。从去年下半年开始,珠江新城租房租金逐渐恢复,如今已经恢复到疫情前的正常水平,比疫情期上涨了大约10%。

合富置业的成交数据显示,目前珠江新城约30平方米的单间月租金约4000元;两房一厅小复式月租金约5000元;楼龄超过10年的普通两房月租金为6000-7000元;环境新净、楼龄在10年以内的纯住宅小区,两房月租金为9000-1万元;三房单位面积跨度大,月租金一般在100-110元/平方米之间。

合富置业的成交数据显示,目前珠江新城约30平方米的单间月租金约4000元;两房一厅小复式月租金约5000元;楼龄超过10年的普通两房月租金为6000-7000元;环境新净、楼龄在10年以内的纯住宅小区,两房月租金为9000-1万元;三房单位面积跨度大,月租金一般在100-110元/平方米之间。

淘金板块 需求稳定 近五年都没涨过价

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞

公司即将搬到越秀区环市东商务区的李小姐,上周开始在淘金路一带物色租赁住房。

房产经纪介绍,作为广州传统的热门租房板块,淘金板块因地段、名校、配套完善等优势吸引了不少家长型租客和白领租客。春节后到此租房的客人不少,租金基本恢复到疫情前的水平,部分房源的租金甚至比春节前略有下降。



淘金板块不少房源楼龄较长

一房两房租需求大

从以往的市场看,春节后的租赁行情会比春节前活跃许多,但是今年,这种较大的反差并没有出现。“就地过年,今年的租赁行情一直很平稳,春节前后来租房的客人都差不多。”淘金北路中原地产经纪阳先生告诉记者。淘金家园链家分店店长高伟东介绍,春节后主要是年轻白领租客增多,所以近期成交的房源以一房和两房为主。从该行的统计数据看,供需比大约是1:1.3,“和节前差别不大”。

羊城晚报记者走访了淘金板块的德诚行、裕丰地产等中介地铺,多位房产经纪反映,该板块的租赁行情没有特别火或者特别淡的时候,“整体来说就是很稳定,什么时候都有人来租房”,德诚行经纪伍先生淡定地说。

整体租金一直很平稳

淘金板块的租房房源,整体素质差距较大,租金差距也较大。比如楼梯楼的一房和两房,

月租金多数是3000多元和4000-5000元;但电梯楼(非加装)的一房和两房,月租金则是4000元和5000-6000元。

房产经纪带记者看了一套友爱路四楼的一房,该房源被业主重新简单装修,放租价为4000元/月,户型、采光都不错,但因是近30年楼龄的楼梯楼,公共空间环境较差。房产经纪说:“房东不差钱,希望找一个爱护房子的租客,所以月租金降了500元,放盘一个多月了,目前尚未成交。”

记者又随另一个经纪看了一套电梯楼一房,室内收拾整洁,经纪说:“这套房子一直从她手里出租,前任租客刚搬走,月租金3400元,房东近五年都没涨过价,按现在的行情看,不涨价就相当于降价了。”

据介绍,淘金板块租赁行情稳定,一是因为这里有中星小学、华侨外国语学校等名校;二是因为这里商务氛围较浓,出行便利且生活配套完善。房产经纪反映,该板块的房子多数是自住,放出来的房源不多,因此,哪怕是楼龄二三十年的老房子,租金也比较坚挺。

温馨提醒

淘金板块的租房房源,老旧房子较多,有的缺乏完善的物业管理,楼宇公共空间环境较差,而且不少房源紧邻学校,租房时需考虑学校较吵的问题。两房单位的租金相对实惠,年轻租客若两人合租会比较划算。

华南板块 丰俭由人 三房月租仅2000元

文/图 羊城晚报记者 梁栋贤

番禺区华南板块近几年一直是广州住房租赁市场的热点。近期打算在此租房的马小姐发现,虽然华南板块与万博板块相邻,但华南板块的可租房源户型更丰富,而且部分房源租金略有下调,一些实用型三房,月租2000元就可租住。



番禺华南板块租房房源丰富

从单间到别墅户型丰富

星河湾、华南新城、华南碧桂园、广州雅居乐花园、广地花园、南国奥园、锦绣香江、祈福新邨是当年番禺华南板块知名的“八大金刚”,如今活跃在租赁市场上。贝壳研究院广州分院的数据显示,广州雅居乐花园、广地花园、华南碧桂园、星河湾和华南新城,去年至今一直位居华南板块住宅租赁市场的成交量前五。华南板块楼盘多、规模大,租赁源相当丰富。据统计,上周光是成交量前五的楼盘,放盘总量已达六七百套。户型方面,各楼盘几乎都有从两房到四房的产品供应。如果喜欢小户型,祈福缤纷汇内有单间及一房单位;若喜欢超大户型,星河湾内有300平方米以上的大宅;若喜欢公寓,汉溪长隆地铁站附近有奥园城市天地和保利大都汇;若喜欢别墅,广州雅居乐花园、锦绣香江和华南新城内有别墅物业放租。

部分房源租金稳中略降

广州链家数据显示,华南板块的住房租金丰俭由人。以较受欢迎的三房为例,在祈福新

邨旧区,最便宜的三房月租金仅2000元左右;而在星河湾,最贵的三房月租金可达1.5万元。若选择两房单位,月租金1700-6200元均有不少选择。

广州市房地产中介协会的数据显示,与2019年相比,华南板块租赁源租金稳中略降。以广州雅居乐花园为例,2019年2月的平均月租金为44.77元/平方米;2020年3月(2月基本无成交)为43.13元/平方米;而今年2月为42.00元/平方米。

贝壳研究院广州分院的统计则显示,华南板块住宅租金从2019年至今走势保持平稳,今年2月住宅平均月租金为43元/平方米,与2019年平均水平基本相当。

对于近期华南板块部分租赁源租金的变化,中原地产珠江花园分行店董吴海萍介绍,附近公共交通条件好的盘源,租金略有上涨;距离地铁站远的盘源,租金平稳或略有下降。看起来差别不大的盘源,租金差价可能很大。以同在华南碧桂园内的两房单位为例,距离地铁站较近的翠山蓝天组团,两房月租金可达4800元左右;而其他组团的两房,月租金只需3000多元。

金沙洲板块 租房高峰 租金年涨幅约10%

文/图 羊城晚报记者 徐炜伦

上周末,肖先生在白云区金沙洲与同事合租了一套两房单位,肖先生表示,从金沙洲乘坐地铁到达广州火车站附近的上班地点用时不长,“在金沙洲生活,舒适程度比在中心区要高”。

记者近日走访了金沙洲多家房产中介地铺得知,三四月份金沙洲将迎来租房高峰。“最近来看房的,当晚就能敲定租还是不租,成交速度很快。”裕丰地产金沙洲分行的经纪张先生表示。



金沙洲板块有地铁贯穿核心区

三四月租赁市场活跃

金沙洲位于广佛交界处,广州地铁6号线贯通金沙洲与中心区。经纪张先生表示:“春节后租房房源充足,看房的人比较多。”张先生带记者看了一套沙凤置业大厦的两房,并出示放盘时间证明,“这套房刚放盘两天,已有不少租客咨询,如不及时租下,周末肯定就被抢租了。三四月是金沙洲的租赁旺季,一天最多能带8批客人看房,5月开始租房市场就会回归平淡”。

德佑地产金沙洲店的经纪郑先生表示:“金沙洲的租房房源以两房和三房为主,目前房源不少,但成交速度很快,昨天我带的租客就成交了一套。”据介绍,金沙洲板块有不少租客在广州白鹅潭批发市场、一德路、十三行、沙河等地工作,目前租赁较活跃的有中粮万科金域蓝湾、沙凤置业大厦、城西花园、保利西海岸汇海花园等楼盘。

两房租金涨幅较明显

记者向多名地产经纪了解

到,除个别楼龄较长的房源租金较低外,目前金沙洲的两房月租金为3000-4200元,三房月租金超过3500元。而中原地产于2018年6月发布的数据显示,当时金沙洲60平方米的两房月租金为2800-3000元。近三年,金沙洲板块两房月租金涨幅较明显。

经纪郑先生表示,不少租客选择在金沙洲租房的原因是能够依靠地铁出行,同时金沙洲的车位租金较低,“现在普遍租房合同一签就是一年,到期后房东就会涨价,整体租金每年大约上涨10%”。

据经纪张先生介绍,金沙洲近期有不少年轻人租住,也有家在佛山、在广州工作的上班族选择在此租房。张先生认为,生活配套的完善也是吸引租客的一大原因,目前,金沙洲内已有不少大型商业体,如永旺梦乐城、万达广场、金铂天地等。

温馨提醒

目前,广州地铁6号线在金沙洲有三个地铁站:沙贝、横沙、潭涌岗站,三个地铁站都位于金沙洲核心位置金沙洲路附近,地铁站之间相隔不远,但部分楼盘与地铁站的步行距离较远,出行需搭乘公交车。

此外,金沙洲内虽然有部分老旧房源租金较低,但是租客要警惕不合规范的包租公司“二房东”。

温馨提醒

差异化较大,是租客在珠江新城租房时需要考虑的因素。一是珠江新城规模大,东区、中区和西区的房源差别大,租客可根据自身需求、租金及房子的交通出行情况等综合考虑选择具体片区。二是租金差异化较大,即使是同一个小区,重新装修的房子和旧装修的房子,租金也有较大的差别。租客可以自身需求为出发点,选择舒适性高或者租金较便宜的房源。

温馨提醒

吴海萍提醒,去年房贷控制较严,华南板块曾经出现业主断供、住房被查封的情况,建议租客在租房前查询一下楼盘的产权及其按揭供楼的情况,以免因住宅被查封而带来不便。