



人气旺盛 喜提优惠

广州市内多板块租房

比去年峰顶价省10%以上

文/羊城晚报记者 梁栋贤 图/羊城晚报记者 陈玉霞

春节过后的2月,租赁市场的复苏让整个房地产中介行业变得忙碌起来。不止一家中介公司的经纪人告诉记者,一天一般要带十组甚至更多的客人去看房。贝壳研究院广州分院的统计数据亦显示,春节假期后约十天,广州市内多个板块经纪人带客户看盘量都达到了今年1月总量的40%以上。部分板块如工业大道南、景泰板块,经纪人带客户看盘量更是已达到其1月总带看量的76%。

租赁市场人气旺盛,不过和去年年末相比,价格却没有继续走高,羊城晚报记者在查阅地产中介提供的数据后发现,市区内多个热门租赁板块的租金比去年的最高位都有10%左右的回调。



春节后,广州多个板块的租赁市场明显回暖

同比租金有涨有跌 但均属正常范围

如果对比今年和去年春节前后的租金水平,贝壳研究院广州分院的统计数据显示,除了黄埔科学城等少数板块录得近18%的同比增幅以外,广州多个板块的租金变化幅度基本都在正负5%的范围内。广州中原地产研究发展部的统计数据则显示,市场

租金水平同比去年涨幅在5%-10%左右。但上述两家公司均认为,上述租金变化属于正常波动。毕竟前年不少住宅租金都受到疫情影响,不同区域板块的情况差异较大,导致去年年初也部分延续了前年飘忽的行情。值得高兴的是,与去年第二

或第三季度出现的阶段性租金高位相比,今年春节后多个板块的租金价格都有所回调,回调幅度大致在10%左右。

整体而言,目前如番禺钟村板块、天河东圃板块、越秀东风东板块等租赁需求相对活跃,各板块成交最为活跃的楼盘分别为

祈福新村、骏景花园、嘉诚国际公寓,广州中原地产研究发展部的统计数据则显示,其租赁均价分别为34.4元/平方米·月、49.9元/平方米·月、81.7元/平方米·月,这也分别可以代表商品房小区(非房改房等散盘)低、中、中高三种档次住宅的租金水平。

4%-7%的议价空间 租金等你来砍

看中了一套住宅,但觉得租金略贵?别着急,还有议价空间。贝壳研究院广州分院的分析师介绍说,春节后多个板块均有还不错的议价空间,议价空间较小的黄埔区科学城有4.1%的议价空间,空

间较大的白云区景泰板块,议价空间可达到7.5%。而议价空间位于中位的珠江新城,也有6.1%,以该板块102元/平方米·月的最终成交价来计算,相当于每平方米一个月可以省6.6元以上,若是租用一

套100平方米的三房,那一个月就能节省近700元。近期的住宅租赁需求大,新务工人员加入,再加上逐渐涌现的换租需求,是否会使市场上出现供不应求的局面?贝壳研究院广州分院预计,广

州并不会出现租房供不应求的局面,因为目前来看市内多个板块内部还有较多待租房源,而且租赁需求增加的同时,也伴随着退租释放新的房源,所以预计整体来看租金走势还是会比较平稳。

天河区

珠江新城:租金高地 也有“亲民”款房源



中区的一房单位成交较多

被称为“楼价天花板”的珠江新城,整体租金水平也是数一数二的高。专业机构数据显示,该板块2月上半月租金均价为103元/平方米·月,与去年同比基本持平。不过就在这租金高地里,也有一些租金相对亲民的房源可选。

节后租赁平稳升温 租金平稳

随着越来越多公司进入节后

正常工作节奏,珠江新城的二手房租赁行情重新活跃起来。珠江新城中区链家地产一位李姓经纪说,他在这周就促成了一单租赁单,同店铺的同事也都在积极带着。据介绍,该店经纪7天内的带看量已经是1月份的四成左右。在贝壳研究院广州分院的统计中,节后一周(年初八至元宵),珠江新城贝壳门店成交量为48宗,同比增长110%。元宵后一周,租赁成交量保持48宗,据分析,预计2月底开始租赁成交会有较大增幅。

尽管如此,该板块的租金水平保持平稳且仍有议价空间。统计数据表示,2月上半月,该板块整体租金均价为103元/平方米·月,同比持平。最畅销的一房单位,是各种平层户型中租金最高的,放盘租金约为120元/平方米·月,实际成交租金为114元/平方米·月,议价空间为45%。

租金分化明显 有“平价”款可选

整个珠江新城片区,租赁成交最活跃的仍是珠江新城中区,这里聚集了较多小区管理好、环境比较好的楼盘,比如保利香樟花园、保利心语花园、星汇园、中海花城湾、汇峰、领峰等,80平方米以下的中小户型仍最畅销。热门的保利心语花园,两房单位月租金7500-9000元不等,汇峰的一房普遍在5300-6000元之间。

虽然珠江新城东区也有凯旋新世界、金碧华府等高端项目,但中原地产营业经理邱宏伟介绍,东区高端项目目前都极少放盘,故成交量少,不过东区也有性价比相对高一些的房源,比如跑马地花园、甲子花园等。从房东放盘可见,跑马地花园整租的一房月租为4200-4800元,三房月租为6300-7500元。(文/图 羊城晚报记者 陈玉霞)

海珠区

工业大道南:紧邻地铁好出行 租金还能议价

正月十五后,海珠区工业大道南以便利的出行和完善的配套成为白领租房的一个热门板块。羊城晚报记者本周走访该板块了解到,目前市场对该板块租赁需求较大,不过整体水平相对稳定,租金均价约49元/平方米·月,对于业主的放租价一般都可以再议价。

需求增加 租金相对平稳

元宵过后这段时间,该板块的租赁需求稳步增加。在工业大道南鸣翠苑和金碧花园的裙楼商铺中,有不少中介地铺,多位经纪反映春节后至今这里的租赁旺市已经开启。在德裕地铺,经纪黄小姐介绍,年后很多换工作的白领到该租房,是一年里最热闹的第一个旺季,她几乎每天都会

带租客看房。据介绍,目前该板块的租金比较平稳,而且还有议价空间。该经纪带记者看了鸣翠苑一期高层的一套东向单间,虽然室内光线好,但由于紧靠工业大道,噪音比较大。“房东放租价为2700元/月,如果确定要租,可以谈到2600元。”黄小姐说,这里的房源月租金普遍都能有100-200元议价空间。

贝壳研究院广州分院统计数据显示,最近一年,该板块的租金均价在50元/平方米·月上下浮动,幅度在8%以下,整体平稳。其中,60-80平方米的户型最畅销,平均成交租金为49元/平方米·月,议价空间为5%;需求排第二的100-120平方米户型,租金均价则为44元/平方米·月,议价空间约6%。

交通配套有优势 留意小单位私密性

白领喜欢到该板块租房居住,其中一大优势是这里的交通出行便利。在工业大道南一带,有地铁广佛线的石溪站和金碧花园公交站(数十路公交途经),该站的旁边聚集了三个金碧花园、鸣翠苑等楼盘,社区管理比较完善,有20-30平方米的一房、60-80平方米的两房及90平方米以上三房等房源,到此租住,通勤比较方便。同时,这些楼盘目前居住氛围都已经很浓厚,生活配套完善。

需要提醒的是,这里的中小户型特别是一房或单间,室内间隔往往不太合理,部分还是一层七八户的设计,想租房的人最好实地看房,留意意向单位和相邻单位间的私密性问题。(文/羊城晚报记者 陈玉霞)

白云区

京溪板块:配套成熟 居住幸福感强烈

白云区京溪街道地处白云山东麓,受通达多区的广州地铁3号线及周边成熟配套的带动,该板块住宅租赁市场活跃。专业机构统计数据显示,该板块近一年租金走势平稳,资深地产经纪表示,在此安家能获得满满的幸福感。

租赁需求增多 租客以“新广州人”为主

随着节后大量务工人员返岗,广州大道又忙碌了起来,京溪板块就位于广州大道北一带,该板块内的中原地产合一店店长董桐友告诉记者,春节过后,需要租房的人群增多,“我们店铺内的经纪最多一人每天可以带着四到五组客人,最少的也有一到两组。”

董桐友表示:“京溪板块目前有嘉裕太阳城广场、金铂天地等多个商业配套以及南方医科大学南方医院、一五七医院等医疗配套,板块内

还有多所学校,因此主力租赁人群为家长、教师、医护人员以及需要通过地铁上下班的‘新广州人’,随着广州大道北人行天桥的规划和增多,路面交通更加顺畅,在此安家的居民有满满的生活幸福感。”

租金走势平稳 两房户型需求居多

唐桐友向记者表示,京溪板块目前租房房源丰富,“既有普通的小区房,也有城中村房,还有公寓房以及豪宅房源,当然它们之间租金差异比较明显,但总的来看,京溪板块今年节后的租金与去年相比基本持平。”

据唐桐友介绍,目前京溪板块内两房和三房户型的需求最为强烈,热门租赁小区有天河御景、恒骏花园、春兰花园和云景花园等,两房户型月租在3500元-5000元不等,而城中村的两房户型月租则在2000



京溪板块租金整体走势平稳

元-2500元不等。据贝壳研究院广州分院提供的数据,从去年1月以来,京溪板块60-80㎡的二房户型租赁成交占全板块比例的35%,60㎡以下一房户型比例为17%,近一年该板块租金整体走势平稳,围绕51元/㎡/月上下波动,板块内的平均议价空间为6.1%,与各区热门板块相比,议价空间排名靠前。(文/图 羊城晚报记者 徐伟伦)

黄埔区

科学城板块:租金同比涨12%以上

春节后不少打算在黄埔区科学城租房的市民发现,这一板块的住宅租金比去年同期涨了不少。贝壳研究院广州分院的统计数据显示,与去年2月份相比,2月前半个月该板块的平均租金涨幅为17.5%,广州中原研究发展部的数据略有不同,今年1月该板块的租金涨幅同比增12.4%,但两家机构所统计的科学城板块的租金涨幅位居全市前列。数据也显示,该板块的涨幅主要在去年5-9月份出现,而近一段时间,该板块的租金水平基本保持平稳。

配套完善 需求量渐增

科学城板块位于黄埔区中部偏西的位置,它西与天河智慧城接壤,黄埔区政府就在板块东部,地铁6号线和地铁21号线分别从东西和西南-东北两个走向穿过该板块,并在板块中部的苏元站交会,而今年1月底,地铁7号线二期的土建工程也已经完成64%,该地铁线的完工日期也逐渐逼近,未来该板块的交通条件将更完善。除此以外,该板块有萝岗万达

广场等大型商业中心,有中山三院岭南医院这样的三甲医院,在医疗、商业、教育等配套设施方面的成熟程度在黄埔都位居前列,板块内也有大量的高新企业。贝壳研究院广州分院的分析师认为,近年科学城板块企业逐渐增加,当地就业人口不少,有租赁需求的企业白领也在不断增长,加上最快一个地铁站可到天河,也承接了天河租客的租赁需求,住宅的租住需求自然也多。这两年,该板块内涌岗村、黄陂村等旧村改造处于进行时,也催生了一批住宅租赁需求。

涨幅居全市前列 三房成交多

贝壳研究院广州分院的统计数据显示,科学城板块当中,成交最大的产品为80-100平方米的三房,成交占比约42%,而60-80平方米的两房成交量位居第二,约占18%。不过,不能光从这一点得出科学城板块三房单位在租赁市场上更受欢迎的结论,因为该板块的主力楼盘均为5-15年楼龄的次新盘,这些楼盘当年的产品当中就是三房单位占



科学城板块租赁市场上的主力盘源以次新盘为主

绝对优势,实际上两房在当地租赁市场上更受欢迎。“因为供应量少,某些热门楼盘的两房单位,往往放盘半天就能成交。”合富置业的经纪人告诉记者。

租金方面,科学城板块顺应了去年以来的趋势,同比有所上涨。贝壳研究院广州分院的统计数据显示,该板块2月前半月的平均租金为47元/平方米·月,比去年同期的40元/平方米·月增加了17.5%,但比去年9月最高峰时的48元/平方米·月有超过2%的回调。广州中原地产的数据略有差异,但总体走势相差不多:最新的租金为50.3元/平方米·月,同比上涨约12.4%,与5月的波峰相比则回调了5.3%。贝壳研究院广州分院预计,近期该板块的租金走势整体来看还是会比较平稳。(文/图 羊城晚报记者 梁栋贤)

鱼珠板块:广州第二CBD内的性价比之选

随着黄埔区鱼珠板块及其西面几乎是紧邻的金融城有越来越多写字楼项目投入使用,它们所组成的广州第二CBD出落得越来越成熟漂亮,加上该板块内的鱼珠地铁站是地铁五号线东进黄埔的第一站,与珠江新城等商务区可以通过地铁一直直达,该板块正成为越来越多白领人群租赁住宅时关注的目标,还是性价比较高的选择。

鱼珠两房可比科学城 月租便宜500块

鱼珠西面紧邻天河,板块东边是黄埔区旧区府所在地,可以借用东西两边的商业、医疗等配套设施,再加上区域内自有的商业综合体,而且黄埔大道贯穿板块东西,在这里生活、交通也算成熟方便。租金更是其较为明显的优势。



鱼珠板块目前有不少新兴写字楼项目

虽然来往珠江新城、金融城等商务区交通方便,但广州中原研究发展部的统计数据显示,当地1月的平均租金为43元/平方米·月,比该板块北面科学城板块50元/平方米·月的租金便宜了14%。贝壳研究院广州分院的数据也与之相仿,鱼珠板块的租金为40元/平方米·月,而科学城的租金为47元/平方米·

月。也就是说,同样租一套70平方米左右的两房单位,在鱼珠的预算需要2800-3000元/月左右,而在科学城需要3300-3500元/月左右。鱼珠板块的租金便宜不少。

楼龄较长 房源需“淘”

为何交通便利、自身也是新兴商务区的鱼珠板块,住宅租金却明显低于离市中心区远好几公里的科学城板块?原因很简单,与科学城板块的主力盘源是楼龄不算长的商品房不同,这里的主力盘源为楼龄三十年以上的房改房,不少盘源装修和设施都比较陈旧,“卖相”不算好。此外,据附近合富置业的经纪人介绍,因为当地盘源数量不算多,盘源也较为分散,素质参差不齐,需要租客耐心去“淘”。

(文/图 羊城晚报记者 梁栋贤)

白云新城景泰板块:紧邻商务区 议价空间大

作为白云区发展潜力较大的区域,白云新城目前商业氛围浓郁,广州地铁2号线的多个站点贯穿其中,吸引了大量的租赁人群。其中,白云新城的景泰板块社区较多,租房房源不少,春节过后,因大量务工人员返穗,该板块住宅租赁市场活跃。

租客以年轻群体居多 二房户型较热门

白云区景泰板块位于白云区南部,为白云新城核心住宅区域之一,



景泰板块租赁市场活跃

紧邻白云新城商务区、三元里和黄石街道,大量务工人员在此安家,春节过后,租赁市场活跃。地产经纪杨先生表示:“最近我平均一天可以带着三组租客,2天内有3组客人签订租房合同。今年开春后,租房的行情比去年明显要好。”

而在另一家房产中介地铺里,经纪周小姐电话总是响个不停,她表示:“店里的经纪都出去带顾客看房了,如果要看房,要先等上一段时间或者明天再来。”周小姐表示,景泰板块居住人群以本地居民为主,年轻租客居多,一房和两房户型的房源比较热门。

据贝壳研究院广州分院统计数据显示,2021年1月以来,景泰板块热门租房房源为60-80㎡的二房户型,成交占比为32%。

租金走势平稳 议价空间较大

以中介地铺贴出的信息来看,

景泰板块大多数小区房的一房户型租金为1500元至2300元/月不等,两房户型约1800元至2500元/月不等,该板块内还有柯子岭等城中村的不少房源挂牌,单间等户型租金稍低。地产经纪表示:“2300元的月租可以谈到2000元,只要看中都可以谈。”

据贝壳研究院广州分院统计数据显示,今年2月前半个月,景泰板块平均租金为48元/㎡/月,同比去年2月上涨5.8%,不过该分析认为,景泰板块的租金在去年2月受结构因素影响基数较低,实际和去年1月、3月对比波动也不大,租金走势平稳。

数据显示,2021年1月以来,景泰板块热门房源平均挂牌租金为47元/㎡/月,平均成交租金为44元/㎡/月,议价空间达到7.5%,与各区热门板块相比,议价空间较大。(文/图 羊城晚报记者 徐伟伦)