广州节后住宅租赁市场 热门板块持续供需两旺

图/视觉中国

文/羊城晚报记者 梁栋贤

元宵节过后，广州的住宅租赁市场渐入高潮。与前几年租房一族青睐于近郊楼盘不同，今年的租赁市场有向中心城区回归的趋势。贝壳研究院广州分院的统计数据显示，近期住宅租赁成交前十的板块中，位于中心城区的板块从去年的白云区机场路和海珠赤岗两个，增加到今年的五个，新增天河棠下、海珠东晓南和海珠金碧三个板块，海珠赤岗板块更攀上第二，仅次于近郊区的番禺祈福板块。

关注健康，更多租客选择居住升级

为何今年中心区板块的租赁成交向好？贝壳研究院广州分院院长李茂喆认为，这一定程度上与租赁需求升级有关，尤其是去年疫情之后，大家对居住健康的关注更强烈。选择在更近的地点居住，意味着更短的通勤时间、更充足的睡眠。

若从看盘的人气来说，成交十大板块仅有南沙进港大道和增城白江两个板块同时入围中介带看量前十。带看前十板块非常分散，但基本可以分成两种：一种类似天河珠江新城中区，租客对品质要求高，需要货比三家；另一种类似增城白江，租客对性价比要求高，同样需要货比三家。加上天河珠江新城东区、白云南湖、白云同和这三个新入围板块，今年高端住宅比较集中的板块有四个入围带看量前十，而去年仅有一个板块入围，这从另一个角度说明，关注居住品质的租客今年更多了。

供需两旺，价格总体平稳

从刚过去的一月来看，租赁市场热度不错，虽然月放盘量同比下降4%，成交量同比下降15%，但若扣除春节假期（去年1月按30天算，今年1月按24天算），即使不算今年还受节后返工的影响，实际的单日放盘量同比增20%，单日成交量同比增6%，单日带看量同比增59%。“带看量的大幅增长预示着后续成交将维持相对不错的表现。”李茂喆说。

数据显示，1月至2月6日，十大热门成交板块新增放盘量与成交量的比值主要集中在2:1到 4:1的范围内，放盘量依旧高于成交量，考虑到租赁市场热度上升，预计租金走势以平稳为主。近期的成交数据与此吻合。在十大成交热点板块中，两个租金持平，四个上涨，四个下跌。总体而言，除去年同期上涨或下跌过快的板块外，租金平稳（具体情况见下表）。

租赁热门板块租金变化

板块	去年1月平均租金（元/平方米·月）	今年春节后平均租金（元/平方米·月）	变化
增城区白江	28	25	-10.7%
海珠区赤岗	55	53	-3.6%
海珠区东晓南	55	55	0%
白云区机场路	40	39	-2.5%
海珠区金碧	57	57	0%
南沙区进港大道	23	24	4.3%
番禺区祈福新邨	37	41	10.8%
番禺区市桥	29	31	6.9%
天河区棠下	54	52	-3.7%
增城区新塘北	21	26	23.8%

整理/梁栋贤
数据来源/贝壳研究院广州分院

天河区珠江新城 租赁成交同比增一成，租金同比下降

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞

春节过后，天河区珠江新城板块的二手房租赁行情再度活跃起来。羊城晚报记者了解到，近期该板块租赁成交比春节前和去年同期的状况都要好，但整体租金水平稳中有降，尚未恢复到前年最高峰的水平。

租赁重新活跃 最快一天内成交

节后租赁行情逐步回暖。贝壳研究院统计数据显示，春节后9天（大年初七至元宵）珠江新城板块租赁成交宗数同比增长10%，如果按这9天内的平均单日成交量计算，则比2022年12月的单日成交量增长了70%。有些房源挂出一天后就能成交。

在珠江新城中区，中原地产保利心语分店负责人徐凤告诉羊城晚报记者，春节过后，经纪同事们几乎每天都会带看，租赁需求较春节前有明显的增加。据介绍，前往该板块寻租的租客对房源素质要求相对较高，有些甚至没给出预算，只求找到舒适的好房子。不过，她也坦言，现在租赁需求量和成交量都有增加，但和前些年租赁高峰期一个月成交几十宗的交易水平还有较大差距。

在珠江新城西区花城大道，有位挂着工牌的彭姓房产经纪竖起一块房源信息牌就开始“营业”。他告诉记者，身后自己供职的门店在闭门装修，自己就在门店前用手机接单，“近期有些相熟的旧客户要租房或买房，我们都在做，行情比去年确实好多了。”

租金水平同比下降 中区租金仍最高

“我们刚成交的一套中区一房一厅的公寓，月租为6900元，比去年年底退租前的价格有所回升，但是比前年7500元的月租水平还有差距。”徐凤介绍，虽然现在需求增加，但板块内房源的竞争也比较激烈。贝壳研究院数据显示，春节后9天珠江新城板块的整体租金同比下降约6%，在有成交可对比的23个小区中，有17个小区租金均价同比下降。

珠江新城东区、中区和西区房源素质和租金水平差异化较大，交易最活跃的东区里，保利香槟花园、保利心语花园、星汇园、中海花城湾、汇峰、领峰等小区的中小户型仍最畅租。中区整体租金水平最高，为105元/平方米·月，其次为西区和东区，租金均价分别是95元/平方米·月和79元/平方米·月。

珠江新城中区的整体租金水平最高

海珠区工业大道南 租赁需求增加，但租金平稳

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞

春节过后，海珠区的工业大道南板块二手房租赁行情热闹起来。本周羊城晚报记者走访该板块了解到，现阶段市场对该板块的租赁需求比春节前明显增大，不过因为这里的二手房源供应量相对充足，故整体租金水平比较平稳，部分房源仍能议价。

需求增加 有经纪一天成交四单

春节后的租赁需求正在增加。不少节后返工的年轻租客成为近期租房的主要客源。

在鸣翠花园裙楼里的德诚行地产地铺门口，记者看到有年轻人到店咨询，随即记者跟随她们去看了一套一房一厅的房源。该房源位于小区楼梯楼的四楼，西南向，户外景观一般。“这套单位原本是一房一厅带两个阳台，业主将其改造成了两房，但放租价还是2800元，性价比比较高。”房产经纪李先生介绍，上一任租客刚退租，这几天已有多位客户过去看房。

李先生告诉记者，春节后来这里咨询和租房的人多了很多。位于金碧花园一期的链家地产分店负责人刘秋华也告诉记者，春节至今的租赁行情活跃了很多，仅该店在年初七至元宵节期间就成交了六七单，“最能干的经纪一天内签下了四张租赁单。成交速度最快的一个租客，从看房到签约仅花了两个小时。”

房源充足 租金相对稳定

虽然节后到工业大道南板块求租的人多了，但该板块的租金水平和去年同期相比变化不大。刘秋华介绍，到该板块寻租的多数是年轻白领，中小户型较受欢迎，根据周边房源的装修、配家电、地段、户型等情况不同，相近面积的一房房源，租金的差异都比较大，月租从2000到3500元不等，两房房源月租则要4500元以上。

需求增大，租金还能保持稳定，主要原因在于该板块供应充足，除了旧有社区如金碧花园、鸣翠花园、保利花园等出租房源数量不缺外，广纸板块和石岗路一带多个项目交付后进入二手市场，也补充了租赁房源供应。例如，星汇海珠湾等楼盘有较多素质较高的小面积公寓，一套大单间月租约2500元，有不少年轻人承租。

业内人士建议，如果是年轻租客，与熟识的朋友合租两房或三房比较实惠。

海珠区工业大道南二手租赁房源供应相对充足

番禺华南板块 大户型单位放盘激增，高端租客选择多

文/图 羊城晚报记者 梁栋贤

番禺区华南板块只是刚需人群的性价比之选？今年春节后，该板块新增了不少高素质的大户型租赁盘源。广州中原地产华南板块的相关负责人张钰表示，随着这类盘源的增加，该板块有望吸引更多高端租客聚集。

部分楼盘现大户型潮 放盘量增四倍

有租客发现，番禺区华南板块的高端房源性价比不错。同样是两万元的预算，在珠江新城只能租一套四房单位，在番禺这边却能租到一栋带花园的别墅，而且选择不少。

对于新年大户型单位放盘量的增加，张钰感觉明显，“往年春节后，广州雅居乐花园的别墅或类别墅的租赁放盘量可能只有十套八套，而目前这种产品的放盘量已有四五十套之多，星河湾半岛的大平层单位也有二三十套，大户型的放盘量比往年增加了约10%。”

供需两旺 业主心态分化

就普通中小户型住宅的放盘量而言，张钰和链家雅湖居分店经理李鹏飞均表示，和往年同期差不多。

当地的主力租赁人群为大学城教师、省妇幼的医生、高新技术产业园区和万博CBD的白领、沙溪批发市场的员工。其中，来自万博的租客有所增加。“疫情放开后，他们对居住有一定的提升。”李鹏飞说。来自沙溪批发市场的租客则有所减少。“今年春节早，很多批发市场的员工还没回来。”张钰说。

业主心态较分化。“最近我们刚刚交了一套两房，往年市场价是3300元，现在2800元成交，急于回笼资金的业主对价格好商量，愿意接受10%的降价。”愿意慢慢等的业主，则可能等来租金的小幅度提升。链家最近成交了一套100平方米的单位，往年市场价约4200元，今年4500元成交。

综合板块内多家中介公司的数据，两房和三房单位都较受欢迎，而四房的受欢迎程度较往年有所提升，其占比在逼近三房。

租金方面，目前华南板块北片的两房租金约为3000元，南片约为3500–3800元；北片三房租金约为4000元，南片约4000–4500元；北片四房约7000–9000元，南片约5000–7000元。

番禺华南板块的住宅租赁盘源丰富

白云区京溪板块 租赁房源丰富，带看量增多

文/图 羊城晚报记者 徐炜伦

作为广州白云区紧邻天河的板块，自带不错的医疗、商业及交通配套，京溪板块房屋租赁市场一直受到各人群的青睐。羊城晚报记者近日走访了解到，2023年春节假期过后，前往该板块的看房者显著增多，租金较春节前变化不大。

租金约60元/平方米 一至三房户型受欢迎

因当地有知名医院、综合商业体以及地铁三号线等配套，无论是工作日还是非工作日，京溪板块的道路上总是人来人往，沿街更是有着不少房产代理门店，以云景花园小区为例，仅三四百米长的小区沿街商铺就开了约10家不同品牌的房产代理门店，这也证明了当地房地产市场的活跃。

链家云景路分店（A组）店长方强告诉记者：“京溪板块新旧小区都比较多，房源丰富，建成时间有90年代的，也有2011年至2015年的，差不多七成都带电梯。租金范围也比较广，每套在2000元至9000元之间，每平方米的价格约60元，与春节前价格差不多。其中主力成交价为2000多元和4000多元。单间、两房、三房的户型都比较受欢迎。附近医院和学校的从业人员、陪同住院的家属、天河区上班族等都是租房的主力群体。”

京溪板块租赁市场议价空间不大

租赁需求强烈 租房议价空间不大

据方强介绍，春节假期过后，京溪板块的看房者明显增多，“春节前一段时间受疫情等各种因素影响，一位经纪一周能带3组客人看房就已经不错了，但现在一位经纪一周能带约10组客人，又重新忙碌了起来。”方强表示，每年的春节后至3月底，以及6月至8月的毕业季，都是租赁市场的旺季，因此目前租市需求强烈，“现在放盘量多，但议价空间不大，空调等家电的配套条件都不太好谈。建议需要租房的客人在选择较多的情况下尽快决定。”

据介绍，目前京溪板块热门租赁小区有云景花园、春兰花园、恒骏花园、天河御品、香柏广场等。

白云区白云新城 租赁放盘变化不大，成交量增多

文/羊城晚报记者 徐炜伦

作为广州市白云区商务核心地段，白云新城的房屋租赁市场一直十分活跃。羊城晚报记者了解到，2023年春节假期过后，白云新城租市行情向好，部分房产代理门店租单成交明显增多。

部分租金微涨 经纪带看量增多

在靠近广州体育馆、广州市儿童公园的金信路一带，有着不少放盘出租的小区房源，当地一家房产代理门店的张明（化名）告诉记者，目前金信路的租赁房源主要还是以春节前的库存为主，新增放盘量不多，“现在每天都有四五个客人过来看房，租赁市场有复苏的迹象。”张明说。

链家云山壹品店店长李燕珠向记者表示，目前其门店的经纪每人每天可带两三组客人看房，三位负责租市的经纪每天可以服务近十组客人，“春节过后的带看量翻倍，成交量也明显增多，假期至今我们已成功开出了8张租单。”李燕珠表示，“部分房源的租金微涨了一两百元，但基本上与春节前差距不大。”

一至两房受欢迎 电梯房较多

记者了解到，白云新城的新旧小区大部分都带电梯或者后期加装了电梯。李燕珠表示：“以金信路来看，有10来个楼盘，9成是小区，公寓有2个。小区楼龄以15年到25年的居多，也有2016年建成的小区。主要租赁人群是附近街道上班群体、2号线地铁沿线上班群体、周边工程建筑人员。以年轻群体为主。”

租金的议价空间因人而异。张明表示：“从租赁市场来看，电梯房价格为60元/平方米左右，楼梯房价格在40元至50元/平方米之间。目前业主心态是只要有机会成交，都能够议价。”李燕珠则表示：“春节过后租市行情向好，许多房东宁愿等久一些也不愿意调整价格，但一些放盘时间长的房源就有一定的议价空间。”

李燕珠表示，白云新城生活配套和娱乐休闲设施齐全、小区密度和人群密度较低，居住感受较舒适。目前一至两房的房源比较受租客的欢迎，租赁热门小区有金兰花园、隆康花园、云山锦绣家园等。

黄埔区科学城 近7套盘源1套成交，租金下调19%

科学城板块聚集了不少地产中介门店

文/图 羊城晚报记者 梁栋贤

春节后，董小姐来到广州市黄埔区科学城板块找住宅租赁，她发现前一天自己相中的一套笋盘已经成交，不过有一套同样优惠的单位新放盘。正在更换盘源信息的经纪人告诉她，和去年相比，今年科学城板块内住宅笋盘不少，优惠幅度约10%，笋盘成交比较快，但又会有新盘补充。

拆迁客减少 租客数恢复正常

为何今年笋盘比较多？“和去年春节后的租赁市场相比，今年的租客不算多。”中原地产萝岗片区营业董事何志伟告诉羊城晚报记者，春节后的租客同比少了10%–20%，“目前还处于经济起步期，过来周边就业的人口感觉比去年略少了点。”

链家龙光峰景华庭科景分店经理何文卓则表示，如果和多年同期的平均水平相比，租客并没有减少，“2021年开始，附近有不少旧村陆续进入拆迁，因此去年年初的租赁需求确实比较大，租金水平也上涨得比较快”。不过从去年下半年开始，住宅租赁市场就已经比较稳定，租客数量回到过去的水平，租金也平稳地回归。

供大于求 租金下降空间大

与去年同期相比，租客数量略有减少，但是放盘量却在增加。何文卓告诉记者，去年年底，周边有不少住宅逐渐交楼，带来板块内的新增盘源增加。一增一减之下，科学城板块的供需比处于全市的高位水平，贝壳研究院广州分院的数据显示，截至本周二，目前科学城板块的新增供求比高达6.95:1，也就是说近7套放盘的盘源仅有一套成交，明显高于很多热门板块2:1到4:1的水平。

供求比高带来租金的下调，贝壳研究院广州分院的数据显示，目前科学城板块的平均租金水平为42元/平方米·月，较去年1月52元/平方米·月的水平下降了19%。该板块去年下半年租金就逐步回落，目前基本恢复到前年初的水平。

板块内目前两房租金约3500–5000元，三房约4500–6000元，四房约5000–6000多元，楼龄短、离地铁站近的楼盘租金较高，楼龄长、离地铁站远的楼盘租金较低。