

近四成年轻租客选择天河

买房不易，其实租房也不易，要得到一个经济且合理的选择，都要经历无数“没抢到”或“踩坑”的可能。随着毕业生近月的频密找房，年轻租客的租房需求不断释放，热门板块租金虽然未见明显上涨，但出现供应紧缺的现象。广州市房地产中介协会发布的《广州市住宅租金动态监测报告(2019年7月份)》显示，7月全市监测点成交量环比上涨11.68%，热门板块大部分租盘的去化速度在3-4天左右，优质租盘的去化速度仅为1-2天。

■新快报记者 何璐诗

热门板块成交火热 7月全市租金微跌0.15%

“租房”是大部分刚毕业年轻人无可避免的一种生存方式，伴随着毕业季的暑假，住宅租赁市场从6月开始逐渐步入年中需求旺季，带来一轮新的租房热潮。据合富置业提供的数据显示，今年3月年内首波租房旺季的时候，租客年龄段高峰主要集中在28-29岁左右，而今年6-7月年内第二波租房旺季的时候，租客年龄段高峰前移到23岁左右。

来自《广州市住宅租金动态监测报告(2019年7月份)》的统计显示，部分热门板块持续升温，如广州市天河区的车陂-东圃、珠江新城、天河北板块；海珠区的客村-赤岗、工业大道及南洲板块；白云区的白云大道及新市板块；

越秀区的水荫-先烈、淘金-建设路板块；以及番禺区的洛溪、钟村、华南板块，租赁成交量环比均上涨10%~20%左右。

虽然在毕业生的带动下，市场成交火热，但由于毕业生租金承受能力有限，租金未见明显上涨。监测报告显示，7月，广州市监测点租金环比微跌0.15%，至55.04元/平方米/月；其中中心城区[荔湾区、越秀区、海珠区、天河区、白云区、黄埔区(含原萝岗区)]监测点租金为57.42元/平方米/月，环比微跌0.09%；外围区域(番禺区、花都区、南沙区、增城区、从化区)监测点租金为35.35元/平方米/月，环比下跌0.99%。

天河区受年轻租客热捧 部分区域供求紧张

年轻租客希望在较好的环境下，更多时间工作、学习、提升自己，控制通勤时间成为毕业生的主要考虑点之一。众多写字楼的天河区成为最受二十多岁年轻租客青睐的租房区域。据合富置业提供的数据显示，约有36%的年轻租客租房个案落在该区域；番禺、荔湾两区也较受欢迎，6-7月各有14%的年轻租客租房个案落在这两个区域。

合富置业天河隽园分行主管黄其州向记者表示，天河公园板块由于前一两个月被租客消化了不少的房源，现时会出现房源供应紧缺的情况，虽然租客也相应减少，但目前仍处于供小于求的情况。目前该区域电梯两房的月租金约5000-6000元，100多平方

米电梯三房的月租金约7000-8000元。由于现时房源有所减少，8月的租金相比前两个月略有上浮。

天河东圃板块方面，房源算正常水平，但却支撑不起更高的租金。“由于租金比前一两个月上涨了200-300元/月，也有比较多房源供租客选择，使租客约减少了四成。”合富置业天河汇友分行主管吴勇富向记者表示，目前该区域楼梯两房的月租金约3000元，楼梯三房的月租金约3500元，电梯两房的月租金约4000元，电梯三房的月租金约4500元。“现时一房单位也有比较多租客青睐，楼梯一房的月租金约1800-2000元，小区电梯一房的月租金起步价约2400元。”

天河与花都合租分摊相差超1000元/月

对于毕业生来说，对租金虽然非常敏感，但除了租金水平，交通便利度也是重要考量因素。例如在花都与他人合租，千元以下的租金，轻松低负担，只是往天河上班每天需要近3小时的通勤时间。3小时时间可以做什么？可以买菜做饭不用点外卖，可以夏天游泳冬天跑步锻炼身体……

不少毕业生在租房时的选择往往更倾向于“宁租主城区一张床，不租远郊区一间房”。《2019大学毕业生租住数据报告》显示，在租房条件的选择上，毕业生们希望通勤时间控制在1小时之内。但增加工作生活质量，减少通勤时间，需要多付出多少租金成本？据合富置业提供的数据显示，今



资料图片

部分区域合租的人均租金分摊

(以合租两人合租两房、三人合租三房计算)

区域	人均租金分摊
天河区	1887元/月
番禺区	1294元/月
荔湾区	1376元/月
越秀区	1646元/月
花都区	761元/月

合租三房比两房更能降低合租支出

整租还是合租？与不太熟悉的人住在同一个屋檐下，彼此可能无法迁就与体谅，不过分摊租金确实“更美丽”，而相较之下，合租三房明显比两房更划算。

来自《2019年毕业季租房大数据报告》的统计显示，出于经济因素的考量，亦有38%的毕业生选择合租，在合租房型中，近半的用户为三户合租，其次为两户合租，占比达26%。

多忍受一位同住人，租金水平也相对亲民，三个人合租三房单位的租金分摊，往往比两个人合租两房单位要低一些。以天河区东圃板块的天力居为例，电梯两房的月租大概在3200-3500元左右，两个人合租的话，人均租金分摊大概1600-1750元/月左右，而天力居的电梯三房，月租大概4000元左右，三个人合租的话，人均租金分摊大概1350元/月。

“租房小白”必看——租房如何避雷

- 1、签合同时应谨慎，需查看房产证上的人和你签合同的人是否同一人。
- 2、查看屋内固定设施的正常运作。比如马桶、热水器、炉灶、抽油烟机、空调等。
- 3、电路和水路的入户状况。此项注意尤其适用于那些建造年代比较老的楼房，经常出现下水道频繁堵塞、上水水压不够、大功率家用电器无法正常开启、电路跳闸的现象。
- 4、查看下水道的排水功能。