

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繁找房,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%。



资料图片

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。”

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,往往会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。

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

年 6-7 月较受年轻租客青睐的天河、番禺、荔湾、越秀、花都这五个区域里,合租两房、三房单位的人均租金分摊最便宜的是花都区,人均租金分摊为 761 元/月,合租两房、三房单位的人均租金分摊最高的是天河区,人均租金分摊为 1887 元/月。天河与花都合租分摊相差超过 1000 元。

如果同是天河区,在珠江新城西区两个人合租电梯两房的话,人均租金分摊可能要 3200 元/月左右,而在科韵路两个人合租电梯两房的话,人均租金分摊可降至 2000 元/月左右,而到东圃合租两房的话,人均租金分摊甚至能降到 1600 元/月左右。

“租房小白”必看——租房如何避雷

- 1、签订合同时应谨慎,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。