

阳春三月，万物生长。广州住房租赁市场持续回暖，房产中介店铺进出的咨询者身影，说明广州住房租赁的春天也来了。

广州楼市版图不断扩展，如果说传统板块的租赁之“火”属正常现象，那么新兴板块的租市之热，则更是广州住房租赁市场兴旺的最佳注脚。

羊城晚报记者近期走访了广州多个新兴居住板块了解到，租赁行情从1月份开始已经回暖，春节至今成交量迅速增长，新兴板块产业经济的发展、配套资源的完善、优质房源的增高等都功不可没。

用更少的租金 租合意的房子

广州新兴居住板块租客执到宝

更实惠的租金 租住更合意的房子

产业配套齐进 新兴板块有新活力

小林和同学近日刚刚租下了广钢新城一套靠近地铁口的两房公寓，配齐家具、家电，月租金3500元。她们说，在珠江新城上班，若在本地租一套新一点的两房，月租金起码要5500-7000元，她们不想“蜗居”，于是沿着地铁线找房子，最终选择了广钢新城。

广钢新城虽然位于荔湾区，但从开发时间来说，同样属于广州楼市中的新兴居住板块，从2017年首批住宅开售至今，仅过了5年。对于年轻租客来说，新兴的广钢新城可谓她们的“宝藏住地”——可以用更少的租金，租到心满意足的新房子。

除了中心区的新兴板块，外围区域的新兴板块也有很多，如黄埔区的科学城、知识城，番禺区的万博板块，增城区的新塘TOD板块等。很多人喜欢到新兴板块租房，主要就是因为这些板块的房源素质好，且租金相对实惠。

这些新兴板块的房源，带有开发商统一配置的精致装修，很多是新近收楼、全新未入住的，可以满足租客住新房的心愿，而且租金比中心区的老旧房源更加实惠，促使租客们爽手租房。例如新塘TOD板块，月租金3000元左右能租下地铁站旁楼龄8年的大社区三房。

广州新兴居住板块，有的是城市更新的成果，如广钢新城、牛奶厂板块等；有的是全新规划的片区，如知识城、科学城、万博商圈等，它们均具备了强大的城市发展“造血”功能。例如番禺万博商圈，规划打造成为“华南板块CBD”、投资基金产业聚集区，目

前已吸引过千家知名企业进驻。

新兴板块不断发展，呈现出新活力；各种配套陆续完善，也令在其中居住和工作的人群更加便利。据了解，这些新兴板块基本已通地铁，教育、医疗、购物等配套逐步完善，谁能说，这些新兴板块的租客不会变成未来的业主呢？



广州新兴居住板块，让人感觉一切都是新的

今年春节后，随着公司搬迁到番禺万博板块，王小姐到此租房，“本以为这是个新商务区，租赁需求不多，房子好找，实际情况却与我想的不同”。

中原地产珠江花园分行店董吴海萍表示，因放租的房源消化得很快，遇到有租客上门求租，有时中介要主动出击找老客户寻房源。



番禺万博板块的公寓颇受欢迎

吴海萍提醒，该板块有“二房东”一次收取半年或以上的租金，但按月交给业主，万“二房东”卷款而逃，会给租客带来损失，建议租房者签合同前让业主出示房产证，避免和“二房东”交易，若没有经验，可找正规中介帮忙核实。

万博板块 新增需求放量 公寓租金反超住宅租金

文/图 羊城晚报记者 梁栋贤

去年年底开始租赁需求增加

“从年初七开始，租客急剧增多，放盘量却和平时差不多，盘源不够。”吴海萍表示，“租赁需求其实从去年10月开始已经有所增加，附近不少新企业、新商铺相继开业，在万博商圈上班的人越来越多，带来了不少新增需求。”

较为特别的是，该板块三房和一房的需求量大。贝壳研究院广州分院的数据显示，三房需求占比约

57%，一房需求占比约22%；若从面积段来看，主要集中在80-100平方米和60平方米以下的户型。

这种与众不同的需求和当前万博板块的房源供应情况息息相关。该板块租赁房源较多的楼盘为粤海广场、招商城市主场、番禺万达广场、敏捷上城商务中心、万科欧泊，其中只有万科欧泊是住宅项目，以三房供应为主，其他均为公寓项目，一房产品居多。

住宅租金或只有公寓的六成

同一板块的住宅售价往往高于公寓，万博板块也如此。吴海萍介绍，该板块大多数公寓的二手单价在2.5万-3万元之间，二手住宅售价大约是公寓的两倍。

租金情况却刚好相反。中原地产的成交数据显示，万科欧泊95平方米三房住宅的月租金为4200-4500元，和去年10月相比变化不大；而海印总统公馆60-70平方米的公寓月租金为3500元，55平方米、4.5米高的复式公寓甚至可租5500元/月，比去年10月上涨了3%-4%。

贝壳研究院广州分院的数据同样反映类似情况：万博板块住宅租金走势从2019年至今保持平稳，今年2月住宅月租金为47元/平方米；而公寓租赁从2020年4月有交易记录开始就呈持续上升趋势，今年2月月租金为77元/平方米。

为何公寓租金反倒贵那么多？吴海萍表示，约六成公寓租客是纯居住的，该板块的公寓虽然没有园林、学校，但距离地铁站和商场近，对年轻租客胃口；其余约四成可能是开网店或办公居住两用，对于这类人群，可以做工商登记的公寓无疑有更大附加值。



科学城板块 拆迁租客多了 但租金增速仍低于楼价

文/图 羊城晚报记者 梁栋贤

近期在广州住房交易市场中表现最佳的黄埔区科学城板块，在租赁市场同样表现突出。

在科学城某IT公司上班的白领小何发现，春节后和她一样在此租房的人明显多于去年。中原地产保利林语分行店董卓文清表示，今年该板块的租房客同比增加三成以上。

黄埔旧改加快 增加租赁需求

与市内不少板块的住房需求主要来源于珠江新城等商务区不同，科学城板块的租赁需求基本来源于当地，大多数租客都在附近单位上班。

“春节后的租赁需求很多，但是盘源不多。”卓文清介绍，“科学城的高新企业很多，当地白领的租赁需求大；最近周边进入城市更新的旧村也多，村民的租赁需求也有不少。”据介绍，该板块内白领租客约占七成，拆迁租客约占三成。

从年龄层段来看，25-39岁人群是当地租房的绝对主力。贝壳研究院广州分院的数据显示，这一年龄段的租客在该板块占比超过60%。



目前，科学城房屋租赁需求旺盛

实用三房供需旺 租金处于较高位

广州中原及贝壳研究院广州分院的数据显示，科学城板块内的科城山庄、萝岗敏捷广场、保利罗兰国际、保利林语山庄、越秀岭南山畔、万科新里程等楼盘的房源较受欢迎。

“90-100平方米的实用三房当年是科学城的主力户型，如今是租赁市场上的供应主角。”卓文清说，“像越秀岭南山畔、万科新里程这类楼龄相对长些的楼盘，三房住宅月租金约4500元；科城山庄、越秀岭南山畔这类次新楼盘，三房月租金可达七八千元。除个别楼龄较短的楼盘租金略

有上涨外，总体租金水平与2019年高位时差不多。”

贝壳研究院广州分院的数据显示，该板块80-100平方米的住宅只占租赁供应的36%，却占成交的45%，供不应求。

虽然当地租赁需求旺盛，但整体租金变动不大。贝壳研究院广州分院的数据显示，该板块租金从2019年至今呈现“U”形走势，如今的租金基本和去年年底相当，明显高于2019年第四季度及2020年上半年，处于近两年高位。

去年，黄埔科学城二手机价涨幅不小，优质二手盘源目前的售价为4.5万-5万元/平方米，比2019年上涨约30%；普通盘源售价为3.8万-4万元/平方米，涨幅约10%。从租售比来看，目前在科学城租房比买房划算。

由于租赁回报明显比不上买卖，卓文清提醒，部分业主近期有卖楼的打算，可能会对部分租客产生影响，若想较长时间租住同一房源，租客租房前不妨先问问业主近期有没有卖楼计划。



虽然白云新城南部地区的房屋租金比核心区低，但南部地区的租房房源普遍楼龄较长，且均以老旧小区楼梯房为主，非小区居民无法进出小区，因此到达地铁站往往需要绕行，建议租客看房时步行体验出行距离。

白云新城 节后租市活跃 租金普遍上涨2%-10%

文/图 羊城晚报记者 徐伟伦

北部核心区两房月租金基本超3000元

据广州市房地产中介协会数据显示，2020年10月底，白云新城所在的白云大道板块房屋月租金在1500元以下的约占两成，1500-2500元的约占四成，2500元以上的总计约占四成。

在配套齐全的白云新城北部，租金明显高出周边片区。北部有白云国际会议中心、广州体育馆、往南有白云凯德广场云尚、五号停机坪购物广场等成熟商业体。作为白云新城核心区，这里的租房房源较为抢手。

南部地铁站附近 一房月租金2000元起

飞翔公园地铁站所在片区为白云新城南部，地铁站不远处有白云万达广场。记者了解到，与核心区的节后租赁市场类似，飞翔公园地铁站周边租房房源的月租金整体上涨了100-200元，虽然可选房源较多，但已经难寻月租金2000元以下的房源。

合富置业盈翠华庭一分行一名经纪人说：“附近租房房源以老旧小区为主，楼梯房居多，大多数一房户型的月租金已是2000元起步。”

链家百事佳店经理谭先生表示，目前飞翔公园地铁站周边租房房源较多，但到地铁站需要绕行10分钟左右或换乘公交车。



飞翔公园地铁站附近租房房源以老旧小区为主

广钢新城 名校“粉丝”增多 租金恢复至疫情前水平

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞

节后租市迅速回暖 放盘一天即有成交

进入3月，广钢新城的住房租赁市场活跃。上周末，羊城晚报记者在中海花湾壹号裙楼的多间中介店铺里看到，不少市民在咨询租房或买房的事情。裕丰地产的谢经理说：“近期广钢新城的租赁行情活跃，坐在门店里都有生意找上门来，主要是一些老客户介绍新租客或新买家。”

中原地产中海花湾壹号分行店董刘伟伦介绍，今年的租市与往年不同，就地过年让春节期间的租市提前活跃

起来，去年疫情期间业主放出的低价房源，在短时间内被消化完毕，正常租金水平的房源也有很高的市场接受度，“现在经纪手里都有租客，就是房源不够，家具、电器齐全的两房户型，放盘一天内就能成交，这种情况往年很少见”。

据了解，广钢新城目前租赁较活跃的有中海花湾壹号、融德华府、华发中央公园、保利曼城、珠江金茂府等楼盘。

租金恢复正常水平 比三年前涨了两成

合富置业荔湾海德公馆分行主管陈伟健介绍，广钢新城3月的租赁需求比春节期间更大，租金同比小幅上升，但仍处于正常水平，现时北区两房单位的月租金在4500-5000元之间，三房月租金接近6000元，配齐家具、家电，租客可以拎包入住。

刘伟伦介绍，现在广钢新城的租金已经恢复到疫情前的正常水平，“去年七八月份，部分业主主动降价找租客，两房月租金降至4300-4300元，现在已经恢复至4500-4800元”。

据了解，广钢新城在2018年第一批楼盘交楼后，已有业主放盘出租，当时两房月租金约3700元，三房月租金约4500元。三年时间，两房单位的租金涨幅达20%左右。

广钢新城房屋租赁市场量价齐升，与名校进驻有很大关系。广东实验中学荔湾学校、华南师范大学附属荔湾小学等名校开学，让广钢新城吸引了更多家长“粉丝”在此居住。该板块的房产经纪预计，随着未来越来越多名校进驻，该板块的二手房市场将会持续活跃。



名校的进驻让广钢新城二手房交易更加活跃

虽然广钢新城有多间名校，荔湾区也有积分入学（租房也能获得积分）的相关政策，但家长一定要注意，一旦这间学校学位紧张，其首先保障的是户一致的适龄学生就读，因此，家长不能过于寄望通过租房来让孩子获得名校学位。



温馨提醒