

租房市场之变

有人遇到风雨,有人感受温暖

长租公寓频爆雷,租金水平跌回三年前;保障性租房成为更好选择

本报记者 李毅恒 蒋敏华

过去这一年,身在杭州,无论是杭州的房东还是租客,都切身感受到了市场的巨变。一方面,过去几年风生水起的众多长租公寓纷纷爆雷,“租房”这件看似再简单不过的事情竟也暗藏风险;另一方面,随着市场不断变化,杭州租金已跌回到3年前,租房变便宜了。当然,这一年还有越来越多的新杭州人,以低廉的租金租到了政府的各类保障房,感受到了这座城市的温暖。

关键词:长租公寓爆雷 “高收低租”模式破产

长租公寓接踵爆雷,是今年杭州租赁市场无法绕过去的一个大事件。

长期“高收低租”的经营模式导致不少长租公寓资金链紧张,再加上疫情影响以及监管趋紧,今年以来不少长租公寓纷纷倒下,其中尤以8月底以来最为集中。

据不完全统计,杭州今年爆雷或者拖欠房东租金的长租公寓,包括蛋壳、友客、喔客、沃客、青客、巢客、三彩家、城城找房等多达10多家。

针对租赁市场乱象,杭州房管部门也在积极应对,将租赁企业账户纳入监管,并要求“托管式”住房租赁企业需根据要求完成风险防控金缴交。此外,租赁企业“白名单”也将会对外公布。

不过,经历这一轮风波后,房东和租客对市场有了重新认识,多年前的直租模式也有了回归趋势。而仍在从事业务的长租公寓企业,基本不再高价收房,市场回归了理性。

关键词:房租下跌 租售比不到2%

杭州我爱我家市场研究院数据显示,今年1~12月,杭州租金小幅波动,其中最高峰值出现在7月,单位租金价格为59.7元/㎡/月,全年平均单位租金价格为58.8元/㎡/月。相比2019年平均月租金60.8元/㎡/月,下降了3.3%。

最低峰值出现在12月,单位租金价格跌至56.8元/㎡/月,同比降幅达3.7%。再往前追溯,与今年12月房租水平最为接近的是2017年9月(56.27元/㎡/月),也就是说杭州目前的房租水平已跌回3年前。

此外,随着房价上涨,租金下跌,杭州住房的租售比也是一低再低,过去用租金偿还房贷的“以租养房”模式显然难以以为继。例如位于未来科技城的华夏四季,近期成交一套89㎡的房源,成交总价416万元,而小区同户型面积的房源租金价格约6000元/月,如此算下来租售比仅为1.73%。事实上,华夏四季所在区域求租需求旺盛,相对而言租金还算高的,很多

市中心房子的租售比甚至还达不到1.73%。

关键词:租赁试点 开发商当起“房东”

杭州作为租赁试点城市,积极推出蓝领公寓、公租房、人才专项用房等房源,保障新杭州人的住房问题。

今年是蓝领公寓筹建工作的收官之年,提前超额完成3年4万套(间)筹建任务。截至12月中旬,杭州已开工建设蓝领公寓项目98个,房源4.18万间,其中交付运营1.63万间,累计为1.17万户外来务工人员提供入住。

此外,今年以来,越来越多的自持商品住房租赁项目入市,成为租客的一个全新选择。开发商当起“房东”,无论是相比长租公寓还是普通房东,显然在稳定性方面更具优势。

今年以来,杭州新增34个涉自持比例商品住房项目完成房屋备案,确认可租赁房源4200套。目前,16个项目完成验收确认并发布预招租公告,6166套(间)租赁房源即将投入市场使用。

上个月,首个涉宅自持项目学城府租赁房源已经入市,三房户型房源租金价格为2700~3300元/月。

此外,为了减轻大学生租房压力,今年杭州推出了新来杭应届大学毕业生租房补贴政策。截至目前,通过“亲清在线”平台和“杭州人才码”,该补贴已累计发放超过6.7亿元,惠及新引进应届大学生超过6.7万人。

杭州富力中心 | 未来科技城当红双钥匙 2020续销10亿收官在即

在城市置业,无论自住或是用于资产配置,我们往往会从长远出发,选择更具发展空间区域。杭州未来科技城依托宏大战略蓝图,成为城市精英家庭的心仪之选。

当越多目光聚焦在这片充满梦想与期望的土壤上,拥有它的机会就变得越少,门槛变得越高,杭州富力中心upperhouse,建筑面积约40~60㎡的精工双钥匙产品,这一未来科技城核心的入场门槛则让我们拥有了更多选择。

拥揽10亿当红倾动杭州

回顾这一年,富力中心,这座约74万㎡共生综合体,始终是市场关注的焦点。一年以来,它仅凭双钥匙产品,便创下10亿销售成绩,显得格外引人注目。红盘现象背后,离不开自身锤炼的硬核产品力。

从双钥匙私邸、云峯华宅汇聚的居住西区,到一水之隔的丽思卡尔顿酒店、商务办公楼、行政公



富力中心效果图

馆、一站式mall,复合轻奢业态,演绎着摩登都会的未来生活方式。拥有一个双钥匙,就是拥有了进入未来生活中心的通行证。

同时,双钥匙上下独立空间,双层双户,更灵动;坐拥屋顶花园、酒店式大堂、健康会所等垂直配套,日常便可体验优雅生活仪式感。未来亲友来访,既有空间可供住宿安居,也有功能场景可供消遣娱乐,下楼通过云中漫步道就可徜徉对岸的国际缤纷繁华。无需驾车去别处,未来每一天,都能在家门口拥抱都会轻奢生活。

如此便捷、高质的生活方式,为都市精英所热衷,upperhouse成为他们眼中的热选。

从今年5月以来,upperhouse双钥匙连续6个月销售额均超1亿元,开盘至今,富力中心的双钥匙产品总销售金额突破23亿元,当红大盘,当仁不让!

立定核心未来大有可期

在双钥匙产品力之外,区域的发展潜能也为它

增色不少。重大利好不断的未来科技城,无疑已是杭州有目共睹的潜力股。今年以来,其产业、生活配套、交通、教育等各个层面,皆有IP项目落地。

3月,阿里巴巴达摩院南湖项目开工建设;菜鸟总部项目、西溪九年一贯制学校及配套幼儿园项目、文一西路(东西大道-荆长大道)提升改造工程等集中开工;中电海康集团新总部正式开园;VIVO全球AI总部布局未来科技城。

4月,地铁5号线后通段(绿汀路站-葛巷站-创景路站)、16号线正式开通。

6月,浙大一院总部项目签约未来科技城。

8月,杭州云城建设管理指挥部正式挂牌,以西站综合枢纽为核心的约58平方公里围合区域,打造数字经济城市未来典范,开启未来科技城3.0。中国(杭州)数字·健康小镇在未来科技城正式开园。

9月,学军中学官宣托管未来科技城第三初中、第四小学和第五幼儿园。

10月,OPPO全球研发总部正式落址未来科技城核心区。

11月,浙大一院总部一期正式启用。

12月,高通中国中科科创达联合创新中心暨高通AI创新实验室落成并投入使用。

未来科技城核心区的产业平台与配套建设,不断更新加载,品质生活渐成气象,更具生长活力。蔚然可观的未来核心,缤纷璀璨的生活场域,精工双钥匙一席入主,尽在执掌。建筑面积约60㎡精工双钥匙收官在即,请及时把握。



杭州富力中心开盘现场 | 实拍图