

杭州热门板块,滨江租金水平胜出

有产业支撑的板块租金水平高,钱江新城、南星桥、奥体次新房租金高

本报记者 吴佳怡 徐叔竞

提起杭州楼市的热门板块,钱江新城、未来科技城、西溪、滨江、申花、桥西、南星桥和奥体均在此列。这些热门板块里的购房者,购买力强劲,近两年来二手房价格也不断攀升。那么,这些热门板块的租金究竟如何呢?钱报记者联合杭州贝壳研究院,选取了各板块具有代表性的次新房小区,进行了一番调查。

刚交付的杭州壹号院 单位租金高达141元/m²/月

在这些热门板块中,记者发现单位面积租金最贵的小区,竟是刚交付不久的杭州壹号院,单位租金达到了141元/m²/月,也就是说,一套134m²的房源,月租金大约在19000元左右。

这样的单位租金水平,即便是在公认的豪宅板块钱江新城或者南星桥,也很少有小区能够达到。比如,南星桥板块知名豪宅绿城蓝色钱江,单位面积租金为111元/m²/月。

为何杭州壹号院的租金能够超过老牌的豪宅?奥体板块负责租赁的一位中介告诉记者,一方面是杭州壹号院所在的奥体板块是目前杭州楼市的新兴板块,规划定位都比较高,板块内以次新房为主,整体界面比较好;另一面,杭州壹号院地段优越,紧邻地标“大莲花”,景观视野出众,而且小区本身的装修品质、小区环境都在奥体板块数一数二,因此吸引了不少滨江一带的企业高管过来租住,这部分人群经济实力雄厚,对生活品质的要求也比较高,能承受较高的租金。

据悉,奥体板块的其他次新房,像创世纪、时代奥城、龙湖天璞,89m²的房子租金大约在10000元/月左右,130多m²的房子,租金则在16000元/月左右。这些房子的主流租客,主要都是滨江一带的企业高管。

租金的绝对值 钱江新城和南星桥领先

除了奥体板块,其他单位租金在100元/m²/月以上的小区,要数钱江新城和南星桥最多。

钱江新城的次新房小区,如绿城留香园、万象城悦府、滨江城市之星以及东方润园,单位租金都在100元/m²/月以上。其中滨江城市之星和万象城悦府,单位租金都为112元/m²/月。杭州链家钱江新城店的黄经理告诉记者,钱江新城有不少金融企业,这些金融人士偏爱这些交付不久的次新房,品质较好,周边配套也齐全;另外,钱江新城也是外企高管租住比较集中的板块,这些外企的租住标准通常也相对较高。南星桥板块作为老牌豪宅区,租金自然也不低。像金色海岸,单位租金达到了123元/m²/月。

由于钱江新城和南星桥的很多房源是200m²以上的大户型,如蓝色钱江、金色海岸、阳光海岸、东



板块	租金(元/m ² /月)
奥体	
绿地旭辉城	79
龙湖春江彼岸	68
杭州壹号院	141
钱江新城	
绿地留香园	107
中海御道	69
滨江城市之星	112
南星桥	
春江花月	69
绿城蓝色钱江	111
滨江金色海岸	123
滨江	
寰宇天下	79
瑞立中央花城	71
绿地旭辉城	79
未来科技城	
合景映月台	59
华夏四季	64
欧美金融城	64
西溪	
融创河滨之城雨澜轩	63
坤和西溪里	60
西溪诚园明礼苑	89
桥西	
南北西岸	49
九龙仓碧玺	65
凯德视界	58
申花	
万家花城一期	58
东方福邸	82
黄龙金茂悦	71

方润园等,从一套房源租金的绝对值而言,领先其他板块。如金色海岸的跃层房源,年租金高达40万元。

滨江整体租金水平领先 桥西、申花较弱

在这些热门板块中,若论板块整体租金水平,滨江板块最高。像三桥至四桥一带的欣盛东方郡、寰宇天下、绿地旭辉城、瑞立中央花城,租金普遍较高,单位租金均超过70元/m²/月。

黄经理认为,与钱江新城相比,撇开豪宅的话,滨江区的租金整体水平确实更高一些。滨江区有不少互联网企业,像阿里巴巴、网易等,这些员工的租房承价能力都相对较高。而且滨江人口密集,租房需求大,也推高了房租,如最近传出罗永浩将直播电商团队搬到滨江,有600多人需要租房。

此外,另一个互联网企业比较集中的板块未来科技城和西溪,租金水平也较高。当地的中介表示,前两年,在杭州整体租金下跌的行情下,未来科技城和西溪的租金也仍保持稳定。

杭州链家未来科技城店的高经理告诉记者,合景映月台、华夏四季、富力西溪悦居等交付不久的次新房,都是未来科技城上班族家庭租房的首选。租金方面,未来科技城的单位租金普遍在60元/m²/月左右,较高的小区超过70元/m²/月。

高经理说,西溪板块有不少低密度楼盘,很多互联网大佬喜欢租住在这边,因此租房市场也较为活跃,从杭州贝壳数据研究院统计的结果来看,像西溪诚园的单位租金达到了89元/m²/月。

也有一些热门改善板块,虽然新房和二手房成交活跃,但由于没有强势产业的支撑,整体租金水平则处于较弱的水平,其中比较有代表性的当属桥西。桥西板块的大部分次新房小区单位租金仅在50元/m²/月左右,最高的是九龙仓碧玺,单位租金为65元/m²/月;申花板块情况稍好,但与板块房价相比,租售比较低,次新房单位租金普遍在60元/m²/月左右,最高的是东方福邸,单位租金为82元/m²/月。

杭州租房市场复苏,一季度单位租金环比上涨2.28%

本报讯 去年年底,杭州房租水平曾跌回三年前,但在今年第一季度,房租水平开始复苏。

杭州我爱我家市场研究院统计的数据显示,今年一季度杭州租赁市场单位租金为60.2元/m²/月,环比去年第四季度的58.86元/m²/月上涨2.28%。而去年,即使在最高的第三季度,单位租金也仅59.63元/m²/月。

租房市场仍然以小户型为主流。一季度排行前20热门租房小区中,19个平均租房面积在55m²以内。

在一季度成交热门小区排行榜里,位列第三的新天地公寓单位租金为80.69元/m²/月,而去年全年,

新天地公寓的单位租金为78.38元/m²/月,今年的租金有小幅上涨。翠苑三区去年全年单位租金64.9元/m²/月,今年第一季度涨到了66.59元/m²/月。

未来科技城板块的租房市场回暖尤为明显。链家未来科技城店高经理告诉记者,一个业务能力较强的经纪人在去年每个月大概能有15、16单的成交,但今年基本每个月成交量在20单以上。价格也有一定程度的上浮。“在去年,同样是89m²,租客还能找到6000元/月以下的房源,但在今年已经没有了。”高经理表示,未来科技城今年的租赁价格相较

于去年大概有5%左右的增幅。

杭州我爱我家品牌与市场总监周包军认为,虽然局部就业热门地的租金有所回暖,但杭州也有板块的租金水平还没有回到两年前,只能说有略微复苏。以市中心板块举例,小户型的价格在今年增长幅度在300元~500元/月不等,但大户型价格基本没有变动。

周包军表示,房租复苏的原因,是疫情控制得好,经济持续复苏,人口持续流入。当前的杭州租赁市场,已经回归到供需平衡的水平,发展十分健康。

本报记者 吴佳怡 李毅恒