

# 杭州房租最高的板块在哪? 钱报联合杭州贝壳研究院,调查高端租赁市场

## 6.8万元/月 银杏汇租金力压武林壹号

本报记者 吴佳怡 蒋敏华

前不久,钱江晚报·小时新闻曾报道杭州一女士花40万元一年租住柳岸晓风的故事,还上了同城榜热搜第一名。

很多读者好奇,杭州的高端住宅(别墅排屋除外)中,最贵的房租是多少,在哪个小区?武林壹号、蓝色钱江等高端住宅的房租又是多少?

为此,钱江晚报·小时新闻联合杭州贝壳研究院,对包括市中心、钱江新城(南星桥)、滨江、桥西及蒋村等几个高端住宅相对集中的热门板块的租金进行了一番调查。

记者发现,杭州的高端住宅,最贵的一个月租金六七万元,折合年租金80万元左右,且滨江超越了市中心。



银杏汇

### 市中心租金不如滨江 银杏汇最贵租6.8万元/月

在很多人的印象中,杭州房租最贵的要么是武林壹号这样的市中心豪宅,要么是钱江新城的江景豪宅,可结果竟然都不是。

杭州贝壳研究院数据显示,5个高端改善板块中小区平均月租金最高的是滨江。其中位居第一的小区是银杏汇,套均月租金57667元。银杏汇在贝壳平台上已出租房源中租金最高的一套高达6.8万元/月,户型面积为305.53m<sup>2</sup>。贝壳找房App显示,目前仅剩两套银杏汇的租赁房源挂牌,户型面积分别为307m<sup>2</sup>(4室2厅)和420m<sup>2</sup>(5室3厅),挂牌租金都是7万元/月。

紧随其后的是水晶澜轩,套均月租金53000元。贝壳找房App上目前仅剩一套水晶澜轩的出租房源挂牌,面积330m<sup>2</sup>(5室3厅),挂牌租金为6万元/月。

钱江晚报·小时新闻曾经报道过的柳岸晓风,在杭州贝壳研究院的数据统计中,套均月租金也达到了30667元。不过中介表示,租赁房源由于装修情况不同,价格差距也很大。像柳岸晓风180多m<sup>2</sup>的户型,带家具家电每月租金可达3.5万~5万元。

作为杭州豪宅代名词的武林壹号,租金自然也不低,套均月租金为46167元。已出租房源中在贝壳平台上最贵的一套5万元/月,户型面积为327.66m<sup>2</sup>。不过,市中心另一豪宅凤起潮鸣套均月租金相比武林壹号却低了一大截,仅10836元。中介解释说,这是因为凤起潮鸣有部分40~50m<sup>2</sup>的小户型公寓出租,拉低了整个小区的平均租金。贝壳找房App上目前有3套凤起潮鸣的小户型出租房源挂牌,面积均为50m<sup>2</sup>左右,挂牌租金6000~7500元/月不等;一套178.19m<sup>2</sup>大户型,挂牌租金为35000元/月。

与凤起潮鸣的情况相似,位于南星桥的蓝色钱江也因小区中有不少小户型公寓,因而整个小区的套均月租金仅8458元。蓝色钱江50m<sup>2</sup>左右小户型挂牌租金6000元/月左右;170多m<sup>2</sup>和200m<sup>2</sup>的大户型房源挂牌租金从18000元/月到35000元/月不等。

### 上市企业高管和网红 撑起了滨江高端住宅的房租

由于不同板块的产业定位不同,高端租赁市场的客群也呈现出较为明显的板块差异。

据中介介绍,像蒋村一带,租客大部分为未来科技城互联网企业的员工。他们中有些尚未买房,有些虽已买房但是离公司远,往往会选择就近租一套房,有的还会选择合租。

这样的租客群体决定了租金水平不会过高。比如融创河滨之城,品质较高的水澜轩89m<sup>2</sup>户型租金大约7000~7500元/月;品质稍差一点的雨澜轩89m<sup>2</sup>户型租金大约6000~6500元/月。由于部分租客选择合租,河滨之城的月租金在杭州贝壳研究院的统计数据中为5883元。

桥西代表运河宸园套均月租金10836元,大部分租客是在市中心上班的白领人士,也有一部分是就近读书的家庭。“有些家庭在桥西买了面积较小的学区房,然后租一套像运河宸园这样较有品质的房源来自住。”中介表示。

在南星桥,租赁客群主要来自于钱江新城的企业高管,尤其是金融企业。此外还有一些外籍人士,因

为子女在杭州娃哈哈双语学校上学,租住在南星桥。

至于滨江,高端租赁市场的客群主要是滨江的上市公司高管和部分网红。

“滨江区很多上市公司的高管从外地来到杭州,要么没有购房资格,要么不打算买房,公司会给予高额的租房补助。他们租了房子之后还要去税务部门代开租赁发票,凭发票向公司报销。这些高管一般都会把租房补贴用足。”滨江区一位租赁中介告诉记者,“头部网红也集中在滨江,住高端住宅也是其人设需要,所以滨江租金会比较高。”

“近两年来,由于杭州高端人才流入,上市公司不断增加,网红的扎堆,高端租赁市场也越来越火热。”在钱江新城从事租赁业务的一名中介告诉钱江晚报·小时新闻记者,随着近年来租客对于居住条件的要求越来越高,再加上一些年轻人的家庭经济条件较好,或者本身从事的行业收入较高,对沿江一带的豪宅青睐有加。

按照惯例,中介费的金额一般为一个月的房租,由租客和房东各承担一半。也就是说,租掉一套高端住宅的中介佣金可达数万元。不过,豪宅租赁市场毕竟在整个租赁市场的占比较小,不能代表租赁市场的整体走势和市场变化。

杭州部分高端改善小区租金水平

板块	小区	平均月租金(元/月)	最高月租金(元/月)	租金最高的面积(m <sup>2</sup> )
市中心	武林壹号	46167	50000	327.66
	凤起潮鸣	10836	40000	191.58
桥西	运河宸园	9009	13000	136
	蓝色钱江	8458	48000	360
钱江新城(南星桥)	信达滨江壹品	22000	26000	188
	银杏汇	57667	68000	305.53
滨江	水晶澜轩	53000	53000	330
	柳岸晓风	30667	35000	195
	西溪诚园	10606	18000	203
蒋村	西溪蝶园	8874	15000	189

数据来源:杭州贝壳研究院

## 杭州二手房价23个月来首次下跌

本报讯 昨天,国家统计局数据出炉,结果显示,9月全国70个大中城市商品住宅销售价格环比呈略降态势,同比涨幅持续回落。

9月,一线城市新建商品住宅销售价格环比由上月上涨0.3%转为持平。其中,北京环比由上月上涨0.2%转为持平;广州下降0.1%,与上月相同;上海和深圳均上涨0.2%,涨幅比上月分别回落0.2和0.8个百分点。一线城市二手住宅销售价格环比由

上月上涨0.2%转为下降0.4%。其中,北京、上海和广州环比分别由上月上涨0.4%、0.2%和0.5%转为下降0.2%、0.6%和0.4%;深圳环比下降0.5%,降幅比上月扩大0.1个百分点。

数据显示,杭州新房价格环比上涨0.4%,同比上涨3.4%;二手房价格环比下跌0.4%,这是23个月来首次下跌,而同比则已经4个月出现涨幅回落。钱江晚报购房宝数据显示,杭州市区(含富阳、不含

临安)二手房成交量连续6个月下滑。9月成交量仅3784套,创下19个月来新低。本月截至19日,杭州市区(含富阳、不含临安)二手房成交量仅1254套,如果按照国庆长假后日均成交100套左右的速度,10月成交量将继续下降,有可能创下近5年来同期成交新低。业内人士分析,量价齐跌或还将持续一段时间。

本报记者 孙晨