

杭州9个改善小区的公租房面向青年教师配租 每月1600元 能住豪宅小区仁恒滨江园

备受关注的杭州高端小区公租房终于配租。

近日,杭州市教育局官网上发布了一则《2023年杭州城区教育系统青年教师专项公租房配租受理通告》(以下简称《配租受理通告》),引发网友热议。此次配租的公租房,位于仁恒滨江园、海潮御品、黄龙云起、书香印翠等知名的高端住宅小区,地段优越。

这批房源的配租对象为教育部门所属中小学幼儿园(单位)的在编青年教职工。

每月1600元住仁恒滨江园 这个小区次新房单价超11万元

高端住宅区的公租房究竟是怎么样的?6月3日,记者探营了海潮御品和仁恒滨江园的公租房。

海潮御品地处望江新城核心区,是不少老杭州的心头爱。因为北面临近西湖,南望钱塘江,部分业主在家就能望到吴山和城隍阁。御品周围都是超级红盘,北面是海潮望月城,南面是御潮府。著名的艺术商业综合体K11建成后是御品的高端商业配套。

御品的公租房一层8户,共用两座电梯。租金价格29元/m²·月,一居室的面积约49m²,每月租金大约1421元,二居室的面积有62m²和65m²两种,每月租金约1798~1885元。现场可以看到厨房、卫生间、卧室空间十分宽敞,装修风格较为简洁。

御品在2019年6月首开,当时新房均价69800元/m²,户型面积段为116m²~191m²,总价区间为665万~1470万元,共经历了三次开盘,中签率分别是21%、33%、28%,已于2021年12月交付。目前二手房成交价格为10万~12万元/m²。

位于吟潮路与钱江路交叉口的仁恒滨江园是南星桥板块最新交付的豪宅小区。

仁恒滨江园的公租房为一层9户,共用两座电梯。租金单价与海潮御品持平,也是29元/m²·月,一居室的面积约55m²,租金约1595元/月,二居室的面积约65m²,租金约1885元/月。

现场看房的队伍中,一位女老师告诉记者:“这个小区环境好,到时候报名的人一定很多,而且一居室房源比较少,能不能摇到得看运气。”

2022年3月交付的仁恒滨江园是杭州高层住宅限价的天花板,均价70800元/m²,户型面积170m²~250m²,总价区间为1044万~1916万元,2019年12月首开中签率为17%,2020年3月最后一次开盘中签率低至6.25%,触发了5年限售。目前仁恒滨江园的成交价在11万~14万元/m²。

值得一提的是,虽然公租房的租金很低,但可以和商品房业主共享小区内的部分公共设施(以物业公示为准)。记者在仁恒滨江园的园区里看到,作为高端住宅小区,不仅有知名设计师设计的景观水系,还有恒温泳池、健身房、室内书吧等会所配套。

专项公租房面向青年教师 摇到最长可租住6年

此次配租房源属于杭州青年教师的专项公租房,配租对象为市教育局及主城区(上城、拱墅、西湖、滨江、钱塘、西湖景区)教育行政部门所属中小学幼儿园的在编青年教职工。

申请人还须满足年龄、学历(或职称)、无房等条件。年龄方面,申请人须40周岁(含)以下,高级职称或博士研究生可放宽至45周岁(含),杭州市高层次人才年龄不限;学历方面,申请人具有中级(含)以上职称,或本科及以上学历(幼儿园教师放宽至大专学历)且毕业未满7年(硕士及以上学历不受限制)。所有申请人及家庭成员,还必须在主城区、萧山区、余杭区、临平区无房。

根据《配租受理通告》,这批公租房房源除了在上城区的海潮御品和仁恒滨江园外,还分布于拱墅区、西湖区、滨江区,共计9个项目,包括春月锦庐、传承府、黄龙云起、书香印翠、古翠蓝庭、御滨府等项目。

记者了解到,公租房租金标准与所在的商品房小区房价并无直接关系,取决于土地等级。杭州现行的公租房租金标准共分为十二等级,其中最高一级36元/m²·月,最低一级每月5.5元/m²·月。此次配租的青年教师专项公租房,土地等级最高的是三级,对应的租金标准为29元/m²·月,包括海潮御品、仁恒滨江园、书香印翠、黄龙云起这四个小区;其次是四级的古翠蓝庭,对应租金为27元/m²·月;租金21元/m²·月的五级标准有

三个小区,分别是传宸府、春月锦庐、御道三区;六级对应租金16元/m²·月,分别是归锦府、御滨府。

房源一共有500套,其中一居室148套,二居室352套。符合条件的老师,单人户的可申请成套一居室,两人及以上户可选择申请成套一居室或成套二居室。

相关部门工作人员称,符合条件的青年教师可以先将报名表提交到所在学校,由学校统一报给教育部门。“到时候会由公证处摇号产生选房顺序。”此外,申请人可跨区选择房源,三年为一个租期,累计不得超过2个租赁期,也就是最长可以租住六年。



仁恒滨江园公租房内部

优质宅地已无公租房配建要求 高端小区的公租房将会减少

商品房小区在土地出让时设置配建公租房这一要求,在杭州由来已久。

2011年,杭州在全国范围率先实施商品住宅出让用地配建公租房政策,规定商品住房供地中,安排10%用于建设或配建保障性住房。到了2012年10月,宅地出让规则调整,由原先的10%配建,改为封顶溢价49%,然后竞投公租房面积。

如此规定,一方面能完成保障房配建任务,同时也能摁住开发商的竞价热情,从而防止地价过高。

2014年下半年,楼市不景气,配建要求开始减少,并在2015年9月阶段性退出。

2017年,作为全国首批12个开展住房租赁试点的城市之一,杭州出台了《杭州市加快培育和发展住房租赁市场试点工作方案》,提出到2022年公共租赁住房保有总量不少于8万套的总目标,重启商品住宅项目用地中配建公租房工作。在这个背景下,包括市中心稀缺宝地在内,许多宅地都要求配建公租房。这些小区这两年陆续交付,于是一大批高端小区都有公租房等待配租。

不过,最近两年,在高端改善板块的宅地出让中,几乎没有公租房配建要求。

也就是说,类似仁恒滨江园、海潮御品这样地段如此优越的公租房,接下来会越来越少了。