



元华公寓

## 杭州涉外租赁第一人： 5万元一个月 爱西湖的老外愿打愿挨

文 / 摄 本报记者 褚睿雅

在采访中，记者了解到，名珏公寓里住的大多数是外国人。据某资深租房中介估计，名珏公寓的业主也都是“名角”。

杭州毛式房产咨询公司经理毛铭俊，是“杭州涉外租赁第一人”，他帮很多外国人在杭州租房子。湖景房是很多在杭外国人租房子的首选目标，名珏公寓里就住了他的很多客户。

有网友评论名珏公寓生活不方便：不通煤气，做饭不方便；没有阳台，晒衣服不方便。毛铭俊说，他的客户倒是没有这方面的问题，只说名珏公寓有点吵，其他都还好。他们很少做饭，所以通不通煤气对他们来说影响不是很大，他们的衣服基本上都是送洗衣房洗的，所以也不存在晾衣服不方便的问题。他们觉得生活总体上是方便的，周围吃东西方便，购物方便，停车也不是问题。

毛铭俊的一个客户刚刚搬离名珏公寓去住酒店，他原来住在三楼，刚好在ZARA的楼上，比较吵，所以，住进去之后一直都不敢开窗，怕有灰尘，而且也怕吵。最让他受不了的是，名珏公寓附近吃的东西太少，没有卖水果的地方。其实附近吃的东西并不少，但都是麦当劳、肯德基、必胜客之类的快餐店，他习惯在正式的饭店里吃饭，不接受这种快餐食品。

名珏公寓里住了很多外国人，毛铭俊手上很多美国、日本的客户都住在这边，一般都是单身，选择酒店式公寓卫生什么的可以不用自己搞。短租客比较多，半年、甚至几个月就搬走。业主一般不住这边，要住也是偶尔去住个把晚上。客户反馈的信息是，当酒店一样住还好，但要当家的话，就少了点温馨的感觉。

名珏公寓一度被称为杭州最贵的住宅，2004年，以4万元/平方米

的均价出售，一度刷新杭州当时最贵公寓纪录。当时，看得到西湖的楼盘开价每平方米7万元以上，名珏公寓的湖景房更是超过每平方米12万元。

一名熟悉名珏公寓业主的中介告诉记者，这里的业主也如同公寓的名字一样，都是“名角”，非富即贵，有些是房产公司的老总，有些大型企业的老总，这里基本上是他们的第四套物业。

记者在采访中也了解到，买湖景房的大致有三类人：一是实实在在的生意人，做外贸或者做企业的；第二类是义乌、金华、温州一带过来的民营企业家，有钱外地人；第三类是房产开发商的高管。

目前名珏公寓的租金按照房子的面积大致可以分为三档：第一档是50平米~70平米的单身公寓，现在每个月租金是6000元左右；第二档是100左右的两室一厅的房子，每个月租金在12000~13000元；第三档是150多方的房子，这个就比较贵了，月租金20000元起步。

租金看似很贵，但毛铭俊告诉记者，这已经算便宜了，去年那里的单身公寓也要每月10000元，两室一厅的房子基本上都要在16000~17000元。

有人替那些业主算了一笔账，名珏公寓一套60方的房子也要200多万，就按200万来算，一个月6000元的租金，租金回报率不到5%，如果是靠租金来投资的话，是很不划算的。

网上曾经有人质疑过名珏公寓湖景房的真实性，因为租户租不到湖景房，看房也看不到湖景房。毛铭俊告诉记者，湖景房是有的，5楼以上朝西的房子基本上能看到西湖，有的在客

厅里就可以看到西湖，有的要站在房间的窗边才可以看到西湖。他手上租出去过一套7楼的朝西的湖景房，180多方，当时租的价格是5万元一个月。

西湖边的湖景房虽然比较少，但也还是有的，租金和名珏公寓差不多，住起来感觉不会比名珏公寓差，甚至还要舒服些，比较适用房产商经常用的那句广告语——出则繁华，入则幽静。比如湖滨公寓和元华公寓，220方的房子，一个月的租金是25000元，很受带家庭来中国的老外欢迎，房子够大，环境也好，毛铭俊的不少长租客户就住这些湖景房里。一个澳大利亚客户，刚到杭州的时候，本想住别墅的，但是看了湖滨公寓的房子以后，就改住这里了，他是拖家带口过来的，一住就是两年，前些天才退了房子回澳洲，这期间没有表达过任何不满的地方。

毛铭俊的几个法国客户也住在湖滨公寓里，他们都是长租客，最长的那个已经住了两年多了，租的就是湖景房，在朝西的房间和阳台上都能看到西湖，对这里很满意，甚至还介绍朋友住到这边来。毛铭俊说，住湖滨公寓的一般都是拖家带口的来到中国，租房时间也比较久，都会住起码一年以上，有的客户甚至连家具都从国外运过来，颇有长期定居的架势。他们很喜欢湖滨公寓，马路两边是高大的梧桐树，给人的感觉很幽静，生活也很便利，走几步就是家乐福了，法国人喜欢在家乐福买东西，离西湖也只有两三分钟的路程，离南山路也很近，南山路上有很多餐馆和酒吧都是很欧化的，符合他们的口味。



名珏公寓靠东坡路一带的“风景”

### 【链接】

#### 杭州还有那些湖景房？

记者在采访中了解到，从北往南一路过去，一线湖景房基本上有这些：

#### 锦绣天地：

在凤起路与环城西湖交叉口那里。这里的房子比较新，但酒店味比较重，没有家的感觉。

#### 西湖花苑：

在环城西路门牌茶坊的楼上。  
4楼以上基本上就能看到西湖了，当时买这里房子的，不少是香港人、台湾人。

#### 元华公寓：

南山路柳营路口，青藤茶馆的楼上。

元华公寓有一栋楼是湖景单元，单套面积比较大，有200多方，跃层带露台的，能看到西湖全景。这里住起来的感觉就比较舒服，很居家。

#### 湖滨公寓：

开元路上。  
靠西边的、六楼以上的房子都可以看到西湖，很多开发商的高管都买这里的房子。单套面积很大，一般都是220方~240方之间，很受拖家带口来中国的老外欢迎。