又到毕业季，大学生租房需求激增。今年，我国高校毕业生首次突破千万人，其中不少是“00后”新生代。受新冠肺炎疫情反复等影响，刚刚走出校门的大学生找房之路更为不易。该如何在大城市中“安居”？新生代正在努力寻找自己的答案。

城市租房需求高峰如期而至——

大学毕业生如何应对找房难

本报记者 郎竞宁

福州市推出系列住房福利措施吸引高校毕业生前来就业。图为住户在福州市人才公寓花园中散步。（新华社发）

对于刚迈出校门的大学生来说，与找工作同样焦心的是找到一个称心如意的住处。受新冠肺炎疫情对传统租房模式的影响，今年又适逢高校毕业生人数创新高，众多大学生面临着租房新挑战。经济日报记者走进高校毕业生群体，一探他们的租房需求与找房现状。

线上找房渠道多

“我们是疫情暴发后的第一批毕业生，当时学校暂时不让毕业生返校，我就在家里线上看房。那时有点慌乱，打算尽可能在线上多看几套房源，临近入职前，我留出一周左右的时间线下实地看房。”来自内蒙古的陆壹是中国农业大学2020届毕业生，对刚毕业时的租房经历记忆犹新。

房屋中介也在调整自身服务方式。在北京有着6年住房租赁工作经验的张晓强告诉记者，“我服务的几名外地大学生都是来京前就联系好的。我会根据他们的需求选定合适的区域，通过线上VR看房提前确定几套有意向的房源，这样交易周期变短了，效率也提高了”。

如今，毕业生们已经在“云课堂”“云毕业”中逐渐适应了生活中的变化，并能利用线上资源挖掘出更多可能性。为看到更多出租房源，除了常用的租房APP，微信群聊、豆瓣小组等社交平台，以及闲鱼、小红书等电商平台也成为大学毕业生的高频使用对象。陆壹说：“有些房东会直接在小红书上发布房屋信息，能在帖子下面直接和房东对话，比较方便。”

通过介绍，记者加入了一个名为“暑期租房群”的微信群，里面大多是临近毕业或已经毕业的学生，群聊中的备注名清晰地标注着他们各自的专业和届别，群里时不时会有人分享详细的租房信息。“群里大多是师哥师姐，相对来说找房比较放心。”群聊中的一名毕业生向记者表示。

“房子是租来的，但生活不是。”当“00后”们踏入社会，他们对生活的期待，也在选择房子的过程中变得具体起来。贝壳研究院高级分析师黄卉认为，“‘00后’思想更为开放，消费观念超前，将逐步成为租赁市场主力军，租赁消费升级是大势所趋”。

沟沟坎坎可不少

对大学生来说，租金往往成为租房中的一道坎。“毕业生群体预算有限，往往最关心的就是价格。”张晓强向记者介绍。

“北京的房租太高了，目前租金接近工资的一半。”工作在北京三元桥附近的席晓琳整租了一套位于东五环外的loft结构房屋，对于高房租，她表示很无奈。陆壹现在租住在北京西站附近某小区，他也表示，高房租带来的压力很大，“我和朋友整租一个两居室，租金是‘押一付三’的按季度支付模式，每月差不多6500元”。

记者以租客身份与北京某房屋中介沟通时，对方介绍，以长租一年为例，通常租金按照季度支付，但首笔租金需要“押一付三”，并一次性支付一年的服务费以及租期内的水、电、燃气等费用。如果租期是两年的话，第二年的租金还会上涨3%。

对此，首都经济贸易大学特大城市经济社会发展研究院教授、北京市房地产法学会副会长兼秘书长赵秀池认为，“房租是房东出租住房所取得的收益，应该包括住房的各种成本，如投资住房的资金成本、维修费、税费，还要考虑盈利，高房价自然就会产生高房租”。

除了高租金，“租期过长”“短租房一房难求”也成为毕业生们的心头“痛”。北京某房屋中介管理人员告诉记者，如果租约尚未到期就已不再需要住房，可以选择“转租”或“退租”，但均需收取月租金的50%至70%作为手续费。“这对刚毕业的大学生来说，感觉有点不太友好。”南京大学应届毕业生小昀说。

多方合力解难题

“我会提前把压岁钱与实习工资都存起来，以应对可能上涨的房租。”毕业生周溪说。“我起初也会‘月光’，但慢慢习惯后就会主动调整支出，比如少出去聚餐，不必要的花销也会克制一些。”陆壹说。

面对租房中的种种烦恼，大学生们通过开源节流积极应对。黄卉建议，首先，应谨慎选择住房租赁机构，及时关注当地住建等相关部门发布的风险预警名单。其次，短周期支付租金，并注意租金和押金分开支付，保障押金安全。再次，要使用规范的租赁合同，降低租房中因为合同签约不当而导致的风险。

北京大学国家发展研究院院长姚洋则在网上建议，有实力的租房企业可免去新就业大学毕业生的租房押金，并采用租金月付方式，降低毕业生负担。据记者观察，针对应届毕业生，目前市场上多数长租公寓机构推出了“租金月付”“0元搬家”等服务。

为解决毕业生租房难题，中央明确了国家层面的住房保障体系的顶层设计，不少地方也推动出台了福利政策。旨在解决刚毕业大学生、新市民、青年人等群体住房困难的保障性租赁住房就是其中的重要一项。

从中央层面看，去年7月份，国务院发布了《关于加快发展保障性租赁住房的意见》，提出扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，推进以人为核心的新型城镇化，促进实现全体人民住有所居。按照计划，“十四五”时期，40个重点城市将新增保障性租赁住房650万套，预计可解决1300万人的住房困难。

从地方层面来看，今年4月份，北京市住建委宣布率先从新毕业大学生开始试点，启动2022年保障性租赁住房青年公寓对接工作，试点项目房源近1000间，均为全装修交付新房，可“拎包入住”，月租金在2000元至3000元，低于市场平均水平；去年8月份，成都也发布了关于加快发展保障性租赁住房的实施意见；苏州在去年10月份提出，未来3年要提供不少于10万套人才公寓……

然而，不论是新增或改建存量住房均需前期投入大量资金，并主要通过未来租金收入逐步回收，投资回报周期较长。因此，发展住房租赁市场仍需拓宽住房租赁企业融资渠道，吸引社会资本进入。其中，住房租赁公募REITs被视为解决保障性租赁住房发展瓶颈的重要工具。

去年6月，保障性租赁住房被纳入基础设施公募REITs试点范围。今年4月份，我国首单保障性租赁住房REITs项目报送国家发展改革委，业内人士将此视为保障性租赁住房发行基础设施REITs产品取得突破性进展的标志。7月29日，红土创新深圳人才安居REIT、中金厦门安居REIT获证监会注册批复，相关试点工作加速落地，正在成为金融支持解决新市民、青年人等群体住房困难问题的重要举措。

“保障性租赁住房REITs能够为地方政府和持有租赁住房重资产的企业提供盘活存量资产、募集权益资金的新渠道，有效缓解及避免地方政府和企业的资金压力及金融风险，促进住房租赁市场健康发展，也有助于改善原本投资规模大、资金回收期长的困境，从而吸引更多社会资本参与到保障性租赁住房的建设中来，加快保障性租赁住房建设进程和社会供给规模，推动解决大城市租房难题。”中信建投证券投行委委员、债券承销部和结构化融资部行政负责人郭春磊向记者表示。

精准招商出新招

——河南漯河市开展“图谱招商”调查

本报记者 夏先清 杨子佩

随着区域竞争日趋激烈，招商引资该如何解决产业定位同质化问题，实现精准招商？河南漯河市依托自身产业优势，围绕产业链科学绘制“招商图谱”，吸引了食品产业链上众多龙头企业入驻，走出了一条“图谱招商”新路子。

手中有“谱”心中不慌

漯河经济技术开发区驻外招商人员孙建伟每天的工作是从一通电话开始的。“虽然受新冠肺炎疫情影响远程开展工作较多，但有了这本招商‘图谱’，我们业务对接的精准度、效率和成功率都提升了。”孙建伟向记者展示着手头的《食品机械产业招商图谱》坦言，手中有“谱”，心中不慌。

翻阅这份招商图谱，首先映入眼帘的是一张用链条串起来的重点企业，涵盖食品领域三大类16个子项，共计120家重点龙头企业；后面附有企业地址、产值规模、联系电话等详细介绍，并密密麻麻写满了各种颜色的备注。“通过调研，我们在这120家企业中筛选了30家作为今年的重点突破对象，明确专人进行持续沟通联系。”孙建伟说，“由于前期工作扎实精准，我们很快取得了成效。”

类似的“招商图谱”在漯河市还有19张，串起来的目标企业多达4079家。利用“招商图谱”挂图作战、精准出击，漯河市招商引资取得了喜人成效。2021年，该市新签约亿元以上投资项目198个，总投资708亿元；固定资产投资增长13.4%，居河南省首位……

“有了‘图谱’的精准指导，增强了项目招引的针对性、实效性，有效破解了产业定位同质化等问题。”漯河市政协副主席、市招商局局长胡新保说。

“招商图谱”怎样诞生

漯河市围绕产业链开展精准招商的探索与尝试由来已久。曾经的漯河依靠空前的招商力度导向、良好的区位优势与丰厚的农业资源成为一方投资热土，特别是食品产业异军突起，吸引了众多国内外食品行业名企入驻。2005年，漯河被中国食品工业协会授予首家“中国食品名城”的称号。

“那时，可口可乐、中粮、旺旺等龙头企业扎堆入驻，大个头项目一个接一个落地。”有着20多年招商工作经验、时任漯河市投资促进中心主任的项丽记忆犹新。然而2015年前后，漯河市招商引资工作进入了平缓期。“随着各地对招商引资越发重视，竞争空前激烈，就连各县区之间也开始‘内卷’……”项丽说。

这促使漯河下定决心作出改变。“我们提出了产业链招商、亲情招商等多种招商方式，旨在围绕食品产业链开展精准招商，不能再搞无序竞争。”胡新保说，“这就是‘图谱招商’的雏形。”

实质性的变化发生在2019年。当年3月，习近平总书记在参加十三届全国人大二次会议河南代表团审议时指出，“延伸粮食产业链、提升价值链、打造供应链”。漯河市委、市政府在认真学习、深入研究的基础上，决定把这一指导思想运用到招商引资中——即围绕食品主导产业延链、补链、强链做到“六个打通”：打通食品产业与装备制造业，培育食品机械产业；打通食品产业与造纸等产业，发展食品包装产业；打通食品产业与生物医药产业，发展功能性食品、保健性食品、医用食品，积极引进培育生物医药产业；打通食品产业与盐化工产业，培育高端、绿色食品添加剂产业；打通食品产业与物流产业，发展以冷链物流为重点的食品物流产业；打通食品产业与动物饲料产业，着力发展宠物食品产业。

通过不断摸索，漯河市商务局很快牵头绘制出了全市第一张招商图谱——《漯河市食品产业链招商图谱》。“在实践中，我们又按照‘一个县区一个主导产业、一个园区一套图谱’进行细分，绘制出健康食品、生物医药、医疗器械、智能制造、大数据等20套招商图谱，实现了对全市各县区主导产业和专业园区招商图谱全覆盖。”胡新保说。

依链绘图 以图引链

统一集团漯河生产基地负责人冉兵至今还清晰记得这样一件事。2020年，受疫情影响，统一集团漯河生产基地因供应链尚未完全恢复，复产伊始便出现高筋面粉库存量不足、方便面生产线将面临停产的困境。“无奈之下，我们向所在工业园区的领导反映了情况，没想到很快就联系上好几家位于同一园区的供货企业，问题得到圆满解决。”冉兵说。

俯瞰国家漯河经济技术开发区产业园区。 关方方摄

在漯河市各个工业园区，建立起类似上下游供货关系的企业不在少数——在经济技术开发区，可口可乐与嘉吉公司首创“相邻建厂、管道输送”，嘉吉生产的糖浆直接通过管道输送到隔壁可口可乐生产车间；在临颍县，六个核桃把制罐厂、包装印刷厂也拉到了同一个产业集聚区……这极大降低了企业生产成本，产生了明显的集聚效应，也增强了企业和地方经济的抗压能力。

“不出园区就能找到供货商，供应链上绝大部分问题都能就近解决。这是近年来我们坚持依‘链’绘‘图’、以‘图’引‘链’的最大收获。”漯河市市长秦保强说。

尝到甜头的漯河并没有止步于此。2020年6月，位于漯河召陵区的宠物食品科技产业园正式开工建设。“当时只入驻了一家企业，但市里对这个园区格外重视。这是我们依据《宠物食品及动物饲料产业招商图谱》招引的第一个项目，具有填补产业链空白的特殊意义。”胡新保说。

“原本我们没有考虑来漯河投资，但看到招商图谱后，感受到他们的巨大诚意，知道这就是我们要落脚的地方。”第一家入驻该园区的青岛艾德奥控股有限公司董事长安中平说。如今，他已受聘为“漯河市招商大使”，促成7家宠物食品企业及相关配套企业入驻同一园区。

引来一家企业，落地一组项目，成就一个链条。“图谱招商”在漯河开花结果，为地方经济发展注入了新的活力。“漯河过往的辉煌靠的是开放招商，未来的发展仍离不开它。我们将持续用好‘图谱招商’，并形成服务项目落地的标准化流程图，确保招引来的企业能够在漯河快速落地生根、茁壮成长。”漯河市委书记刘尚进说。

做好招商引资后半篇文章

调查手记

杨子佩

在经济高质量发展要求下，各地招商引资形式正由大包大揽转向精准发力，聚力产业链助推地方经济发展。为此，漯河把绘制招商图谱作为精准招商的金钥匙，实行“一区一策、一链一策”“共性问题出标准、个性问题点对点”的制度安排，让招商图谱成为精准招商的有效抓手、招商人员的“作战地图”，切实增强招商引资实效性，取得了良好成效。

招商引资是项目建设的“源头活水”，优良的营商环境则是一个地方招商引资的“金字招牌”。因此，各地需要进一步优化招商引资环境，想方设法让企业进得来、安得下、留得住、发展好；要当好服务企业和项目建设的“店小二”，真心诚意为企业排忧解难，厚植良好的发展生态、发展土壤，有效保障招引项目高效推进。此外，如何统筹兼顾“招引增量”与“服务存量”也是能否持续发展的关键。有些地方片面理解“招商引资”，习惯对外来企业搞区别对待，不利于优化营商环境，有可能出现“招来女婿气走儿”的局面。服务好现有企业，才能更好地“把根留住”。

新形势下，为取得招商引资的增量效果，更需要用优质服务帮助企业搞好发展，打造对外招商引资的“新招牌”。进而形成“近者悦、远者来”的良好发展局面，为经济发展持续提供充沛能量。

本版编辑 王薇薇 郎冰 美编 倪梦婷