

# 给年轻人提供什么样的“家”

## ——广州深圳等地长租公寓市场调查

本报记者 张建军

党的二十大报告提出,加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。这为未来住房制度改革指明了方向,业内人士认为,租购并举模式正从探索、打好基础阶段,迈入追求高质量发展新阶段。安居才能乐业,在广州、深圳等全国人口净流入前列城市,每年有大量大学毕业生、城市流动青年人等急需住房。该如何更好满足这一群体的租赁住房需求,让他们在城市生活中提升居住品质,实现安居梦?

第七次人口普查显示,广州、深圳以及东莞、佛山等大湾区核心城市,居全国人口净流入城市前列,每年有大量青年人涌入。然而,高房价让很多人望而却步,房屋租赁正成为更好的选择。

随着租购并举的住房制度迈入高质量发展新阶段,正有越来越多的力量参与进来,携手实现大家的安居梦。其中,龙湖冠寓、万科泊寓等传统房企以及新势力长租公寓运营商,正响应国家租购并举政策,充分发挥住房租赁专营机构在房源筹集、运营管理等方面的专业能力,面向新人群租住生活形态及消费升级需求,推出集中式长租公寓,努力为年轻人在城市中留下一盏温暖的灯。在有力缓解现有租赁住房结构性供给不足问题上,他们积累了哪些经验?青年人还有何需求与期待?记者近日走进广州、深圳等粤港澳大湾区城市,近观长租公寓市场现状。

### 满足都市追梦人需求

“住在这里安全感很强,有点像集体生活;我还参加了公寓组织的多项社群活动,交上了新朋友。”李文琦今年刚刚大学毕业参加工作,遇见记者时,她兴奋地向记者讲述起自己的“小确幸”,“我花了不到3000元就租到一间25平方米、家电齐全的公寓式住房,很满意”。李文琦租住在位于广州黄埔区的龙湖冠寓广州科学城店,就在她工作的电子科技公司附近。在她看来,在广州独居更看重居住环境的安全性,这也是选择冠寓的重要原因。

在该公寓二楼公共区域采访时,记者闻到阵阵饭菜香味。原来,在公共区域的一角设有一个开放式公共厨房。正在做饭的陈女士告诉记者:“这里很方便,我来看望租住在这里的女儿时,可以顺便做午餐。”每逢周末,陈女士都会赶来与女儿同住几天,为她做几样可口的特色菜。

“为满足住客日常的生活娱乐需要,我们在公共区域设置健身房、台球室、便利超市、厨房及餐厅。我们每月甚至每周会举办一些社群活动,来满足青年人的社交与娱乐需求。”这家公寓的运营官吕磊说。

作为一家租赁住房品牌,龙湖冠寓已布局国内30余个重点城市,开业超11万间公寓,累计服务用户超250万人;仅在广州就开业15家门店,布局广州天河、海珠等重要区域。与龙湖冠寓一样,在广州还有万科泊寓、建融家园等多家长租公寓运营商,服务着数万城市追梦者。

记者来到龙湖冠寓广州猎德大桥店,在一楼的书吧里,有的青年人正在看书,有的在笔记本电脑前忙碌着。30来岁的曹奇星是一名计算机技术人员,年初从北京来到广州工作,“选择冠寓作为临时的‘家’,是因为这里让我拥有独处的自在,且不会因性格内向而感到孤单”。

坐在曹奇星对面的小蔡从成都来,她认为住长租公寓比租住在住宅小区更能获得贴心服务,“作为互联网企业的市场部职员,我工作时间相对灵活,这里既可以提供24小时工作

空间和会议室,还可以随时走进健身房,很适合我”。

“现在的年轻人对居住品质有较高要求,租住高品质住宅是一种趋势。我们这个店有4栋楼475间房,出租率达到95%。”店长刘浩告诉记者,在服务方面,他们的运营服务体系打破了人们对租赁住房的传统认知,通过慧眼系统、IBMS-X系统消防预警、智能门锁2天未开启预警提醒等,全面提升了租住安全体验。

而在广州建融家园·YOU+国际社区广州继园东店,民谣音乐会、万圣节交友、剧本杀等各类社群活动不断。据记者观察,无论龙湖冠寓或建融家园,均通过社群活动的营造发展友邻文化,打造“去孤岛化”的租住生态,让租住空间跳出单一物理空间居住功能。同时,为让全年龄段的居民享受到安全舒适的居住服务,万科泊寓开启多元化布局,推出高性价比、改善型、优质型公寓,产品覆盖奋斗青年、白领、蓝领等全年龄段的居民。

### 多模式开拓居住空间

住有所居,居于何处?广州、深圳等作为粤港澳大湾区核心城市,近年来一直保持人口净流入态势。要让大批新市民、青年人等在城市中安居乐业,重点在于居有其所。

居所从何来?记者在调研中发现,虽然长租公寓运营商开发的集中式公寓在市场上颇受欢迎,甚至出现供不应求的局面,但可供开发的房源却相当有限。运营商们在不断探索获取房源的新路径。

在龙湖冠寓广州猎德大桥店,店长刘浩告诉记者,“这几栋楼曾是广东药科大赤岗校区宿舍楼,因该学校教学主体整体搬离,宿舍随之空置,我们承租后将其盘活利用”。发掘出这一物业后,龙湖冠寓针对年轻专才、创客SOHO、青年白领等目标人群需求,对原有物业居住环境重新规划、升级改造,在提供高品质租赁房源的同时,配套多个免费功能性公共区域,实现1+N的空间共享模式,全面提升区域租客群体的居住感受。

随着住房保障体系日趋完善,在广州、深圳、珠海、中山等城市,龙湖冠寓、万科泊寓、CCB建融家园等企业正在积极布局保障性租赁住房,助力保障年轻群体的基本住房需求。目前,龙湖冠寓已与广州、深圳等多个单位合作,协助当地政府盘活存量资产,落地多个住房租赁标杆项目。

广州提出“十四五”期间保障性租赁住房66万套筹集目标,并秉承“企业可持续,市民可负担”的理念,带领租赁行业在保障性租赁住房领域开展深度、创新的探索。事实上,2019年龙湖冠寓已深度参与广州市人才保障住房建设。龙湖冠寓科学城店就加入了广州市黄埔区人才保障住房项目——黄埔人才家,为满足条件的人才提供住房,并可让租住者享受不少于50%的租金补贴。

2020年顺利交付的龙湖冠寓深圳龙华地铁站店第一批人才房,则为包括龙华区人民医院、广东医科大学附属龙华中心医院等6家医疗机



图为龙湖冠寓广州科学城店公共区域。

(资料图片)

2021年底

构在内的医务工作者提供了优质房源。“我在这里租住两年了,每月租金才1500元,价格真的很亲民。”在龙湖冠寓深圳大布头轻轨站店,租住在这里的林林谈到租房体验,一脸喜悦。

数据显示,自2017年运营至今,龙湖冠寓已经在深圳南山、宝安、福田等5个行政区拥有1万余套房源,29家在营门店,服务超过6万名租户;2019年以来,就已深度参与到深圳市人才保障住房事业中,积极配合深圳龙华区和龙岗区住建局及深圳市人才安居集团,为广大学才提供优质服务。目前,龙湖冠寓在龙华区、龙岗区均有长期人才房合作项目,累计纳入人才房源超6000套。

在房源的开发上,各集中式长租公寓运营商可谓八仙过海、各显神通。建设银行广东分行联合建行总行设立的长租公寓运营机构——建融家园,探索保障性住房供给主体多元化,形成以广州继园东店项目为代表的“非住改租”实践案例。他们通过以金融赋能盘活闲置“非住”物业,打通住房供给新路径,打造出了广东省内首个非住宅存量用房改造租赁项目。

万科泊寓目前则已经形成6种业务模式,分别为集体建设用地租赁社区、自持用地建设租赁住房、城中村联营改造运营、政府和国企租赁住房代建代管、与国企成立合资平台、轻资产“EPC+O”(产品+建造+运营)服务输出。

### 行业标准逐渐规范

众多城市都在千方百计留住人才,其中,解决人才保障性安居问题成为当务之急。在解决新市民住房问题上,租购并举开始发挥重要作用。

如今,粤港澳大湾区多个城市出台相关政策“筑巢引凤”。龙湖冠寓、万科泊寓等长租公寓运营企业也积极践行社会责任,配合各地人才引进安居政策,构建当地人才好生态。以龙湖冠寓为例,目前已与广州、深圳等大湾区6个城市合作落地13个项目,提供超2500万套人才住房,助力各城市提升人才吸引力。

“我们看到城市租赁住房需求的痛点与优势,决定坚定实施这个业务。”龙湖冠寓相关负责人说,从2018年开始,龙湖冠寓就为在读学生群体及毕业两年内的青年人才专属打造了“住梦计划”,从租金价格、租期灵活性、租住变动甚至实习机会等多方面,为高校毕业生和即将毕

业的在校生提供优惠便利,助力青年人安居。

龙湖冠寓还推出押金收取一个月、租金按月收取的缴租机制,深受毕业生欢迎。“我刚毕业参加工作,工资不高、手头不宽裕,这个政策让我的租房压力降到最低。”李文琦说。

记者调查发现,在广深居民住宅租赁市场,不少房东要求押三缴三,有的还要求租客一次性付款半年,且最低租期都在一年以上。与之相比,品牌企业运营的长租公寓3个月或6个月的起租期,以及灵活的收租方式等,更能满足年轻租客群体需求。

同时,品牌企业运营的集中式长租公寓还为租房的年轻人提供了更多增值服务。龙湖冠寓广州猎德大桥店尤为重视作为广州市海珠区首个“人才驿站”的内涵构筑,为入住人才提供就业培训、创业指导、商务交流、技能提升、城市融入等方面的服务。在满足城市青年人才居住、社交等生活需求基础上,延伸满足其就业、创业等发展需求,通过多维度的保障支持,让各类人才的创造活力竞相迸发,持续赋能城市创新发展。

近年来,广深等大湾区城市住房租赁行业在曲折中发展。一方面,我国住房租赁市场展现出旺盛需求和巨大发展潜力;另一方面,市场秩序不规范也为行业发展带来很大阻力。其中,参与者能力参差不齐、产品品质标准模糊等,一直是行业亟待解决的难题。

为助力行业健康、高质量发展,龙湖集团、万科企业、中国建筑研究院等行业内运营、建设龙头企业共同编制了行业首部《长租公寓综合性能评价标准》,并于2021年5月正式发布,填补了长租公寓领域标准规范的空白,在规范和引导长租公寓行业健康发展道路上发挥积极作用。

广东省去年年底正式发布的《广东省人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》指出,从行业基础制度的完善到政策的落实与保障,再到市场的培育、规范与监管,各地政府需积极响应国家号召,为城市青年提供有温度、有保障的美好居所。

借助租赁住房发展的东风,一批积极响应政策、服务民生的长租公寓项目在大湾区城市初露峥嵘,成为行业“模范生”,企业也正迎来新的发展机遇。

广东省发布《广东省人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》

从行业基础制度的完善到政策的落实与保障,再到市场的培育、规范与监管,为城市青年提供有温度、有保障的美好居所

### “十四五”期间

广州提出保障性租赁住房66万套筹集目标

秉承“企业可持续,市民可负担”的理念,带领租赁行业在保障性租赁住房领域开展深度、创新的探索

### 在广深居民住宅租赁市场

- 品牌企业运营的长租公寓起租期仅为3个月或6个月
- 收租方式也比较灵活

更能满足年轻租客群体需求

# 租房供给侧改革待推进

李宇嘉

从2016年鼓励发展规模化、机构化住房租赁,到2021年建设“公租房、保租房、长租房”三位一体的住房租赁体系,并将保障性租赁住房作为未来住房工作重点,再到党的二十大提出加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度——住房新制度建设正聚沙成塔。

统计显示,青年群体中有57%的“90后”接受租房结婚;在珠三角7800万常住人口中,超过一半的人在租房,“租购并举、先租后买”的理念开始形成。其中,珠三角新市民、新就业大学生以及外来长期工作人群普遍选择租房居住,且短租需求正不断演化为长租需求,并呈现出多元化、个性化趋势。

租房需求提升的同时,也有问题不容忽

视。面对人们租赁需求长期化、多样化以及对品质需求的提升,租赁供应还不能与之相适应。首先,租赁房源主要从存量商品房源中筹集,户型偏大、租金总价偏高。根据贝壳研究院统计,2021年全国百城租赁成交中,三居室房源占比仅为25.4%,但其供应的占比接近50%,无法满足租房者对小户型房源的需求,这也是导致合租、群租现象的主要原因。其次,租赁供应还无法满足品质化需求。租赁需求一旦长期化,大家就会更看中居住品质。毕竟,房子是租来的,但生活不是。然而,为节约成本,房东一般不会配置品质化的居住配套设施,导致使用体验较差。调研显示,大到家具、家电,小到灯泡、水龙头,超60%的租客反馈,“设施维修敷衍了事,不解决根本问题”“遇到房屋维修问题找

不到人”。最后,整体租金仍偏高。数据显示,家庭年收入10万元以下的租赁群体中,租金收入比高于30%的比例近三成。而且,近年来租金上涨,租客对租金的不满意度增加,迫切希望增加租金补贴或提供低租金房源。

未来,国家还将大力扶持“租购并举”,长租化、品质化的租房趋势会更加明显。下一步,要重点推进租赁住房供给侧改革,一方面要增加保租房等“低租金、小户型”适租型房源供应;另一方面,推进义务教育等公共服务均等化、全覆盖,实现从租赁赋权到租购同权;此外,还要在室内设施、物业管理等方面形成等同住家型商品房的标准。

(作者系广东省城规院住房政策研究中心首席研究员)

点评

图为建融家园广州海珠北山梦享社区一角。(资料图片)