

# “拎包入住”年轻白领竞相追捧

## 沪上长租公寓供不应求迎来市场爆发期 然而记者调查发现：

一个刚到上海的创业者，有没有一个安全、便利的房子，可以直接拎包入住？长租公寓便提供了这种可能性，它正成为毕业不久来沪就业的新上海人的选择。

如今，长租公寓市场确实火了，它的运营情况到底如何？记者日前走访了沪上数家长租公寓时发现，在张江等不少热门板块，长租公寓企业收纳房源的竞争已经白热化，正在运营的房源，租客几乎全满。但是，部分租客对长租公寓服务一般、收费偏高等的抱怨声也层出不穷，这也让不少年轻人对这样的租赁住房心里没底。

青年报记者 顾金华

### 现状

## 长租公寓在沪生意火爆 房企涉水争当“包租公”

自2015年开始，从中央到各级地方政府，都陆续出台了培育租赁市场和机构房东的政策。租赁市场也在爆发。链家研究显示，2015年、2016年中国租房市场的规模大概在1.1万亿，预计到2025年，住房租赁市场租金总额将接近3万亿元，租赁人口将达2.3亿人。

在政策和市场双重利好之下，一线城市和重点二线城市出现了大量的机构房东。通过对租赁尤其是机构房东的扶持，来培育规模化、专业化的租赁市场。过去，长租公寓难以红火，因为运营成本居高不下，只能依靠政府支持，或集中在毛利率高的高端市场。如今，互联网技术为长租公寓带来新的可能。

今年上半年，全国多家长租公寓都获得大笔投资，甚至不少连锁酒店品牌也在考虑转做长租公寓。这其中主要有两条关键因素：一是租房人群的变化；二是清晰的行业盈利模式。

随着众多企业及各路资本涌入，长租公寓市场正在迅速发展，包括万科、碧桂园、龙湖、远洋等大型房企纷纷涉足长租公寓市场。如碧桂园于今年5月成立长租事业部，把上海作为长租公寓产品的第一站，今年年底将在上海区域推出首个长租公寓项目。

与此同时，传统房地产经纪企业则携带房源优势杀入这一市场。如链家集团推出“自如寓”，将上门到链家挂牌出租的房源，全部纳入到“自如”体系。一位不愿透露姓名的工作人员告诉记者，像大宁这样的房源，无论是老公房还是商品房，只要有房源他们都会收。

记者了解到，当前长租公寓主要分为两类：一是“代理经租”式的分布式公寓，即企业从个人房东手里收取房源，经装修后租出，负责日常

运营服务；二是集中式公寓，即企业购买或租赁整栋房屋，对其内部进行改造，再出租给房客。记者调查发现，在张江、大宁等这些热门板块，长租公寓都很受欢迎，其中不少品牌长租公寓长期呈现供不应求的状态。

记者了解到，长租公寓的租客以基层白领为主，尤其是高校毕业生和工作经验在5年以内的基层白领。租客税后月收入普遍偏低，且年轻未婚人士占绝大多数。对于这些租客而言，刚毕业就买房的可能性不大，长租公寓可以给他们提供一个相对稳定的住所。

沪上长租公寓之所以火了，不少新上海人表示，最看中的就是这类公寓的便捷和安全。“看了一次房，我就直接签合同了。不用打扫，不用另外购买家具电器。”租客李小姐告诉记者，刚到上海，人生地不熟，在长租公寓可以直接拎包入住，不用一家家去房客家看房，“毕竟是女孩子，考虑最多的还是安全性，长租公寓大多都有24小时监控，这点让人很放心。”

采访中，不少租客反映，目前长租公寓主要还是分布在中环甚至外环外，市中心可供选择的很少，如果能够市中心多提供长租公寓的住所，那将能带来更多的便利。



### 现场

## 闵行“冠寓”：安全、拎包入住 标配阳台

就在上个月，沪闵路277号推出了387套“冠寓”品牌长租公寓，主要面向周边紫竹科技园区、闵行经济开发区等工作的职场白领，以及上海交大、华师大等年轻的高校师生。推出不到一个月，预订出去的房源已达50多间。

上周四，记者来到沪闵路上的“冠寓”公寓，这里一共有三幢公寓楼，楼与楼之间互相连通。房型分为有一室一厅一卫和一室一厅一

厨一卫两种，所有房间均配有阳台。

在其中一套20平方米的房间，记者看到，房间环境整洁，配备了必要的生活设施，有厨房、卫生间、卧室，床、沙发等也一应俱全，完全可以拎包入住。

区域运营经理李品玲告诉记者，冠寓出租的对象为高校师生、职场白领。此次推出的长租公寓目前在试运营阶段，到今年年底前会正式全部对外开放，目

前2至5层的房间处于出售状态，共200间房已经有50多间被预订出租。李品玲介绍说，冠寓的房间一个月起租，签约满半年送一个月免租期，满一年送两个月免租期。

记者发现，比起一般的出租房，这里提供的安全保障具有很大优势。在楼道配备摄像头24小时监控，刷门禁卡才能进入楼道，每间房还配有智能化密码锁。

## 魔方公寓张江店：230多套房源只剩3套在租

空置率是长租公寓的重要指标。从目前情况来看，一些大品牌的长租公寓在上海已经呈现供不应求的状态。其中，魔方公寓是国内集中式公寓的行业翘楚，目前在上海有十多处布点，房客两三千人，但是不少房客表示，“要租自己喜欢的房型，有时候还需排队”。

上周五，记者来到位于张江附近的魔方公寓，这里距离地铁口不

到1公里。正在负责出租房源的一位负责人告诉记者，房源非常紧张，230多套房源到只剩3套。

“来这里租房的不少是刚毕业的大学生，他们就在附近的张江园区工作，他们对居住条件有一定的要求，宁愿多出点钱，也不肯忍受群租或‘二房东’。”该负责人告诉记者。魔方公寓定价每月2000多元到4000元不等。记者看到，一间约

20平方米的单间，带有独立卫生间和迷你厨房，价格为3000元出头。

除安全之外，便捷的服务也成为长租公寓的优势。记者看到，魔方公寓不仅可以免费代收快递，利用APP、微信公众号等，租客可以进行水电费缴纳，或发出房间维修申请。不仅如此，其周边有购物广场、超市等配套，生活购物也同样便利。

## 万科“泊寓”国创店：租客希望能在这里交到朋友

上周五上午，泊寓上海张江国创中心店的小黑板上写着“今日房源还剩8套”。店内只有工作人员和少数几位租客在二楼公共空间办公。

带看房的销售人员告诉记者，这里出租的每个房间都配有电视、冰箱、洗衣机等家电，户型面积为20-50平米。泊寓国创店

的住户大多是在张江科技园区金融或互联网公司供职的人员，以及少数自由创业者。

记者了解到，长租公寓合同可长可短，可以半年或者一年一签。为迎合市场需求，品牌长租公寓更多将目标租户定位为年轻人。万科泊寓就将租客年龄确定为18-40岁。

为了满足年轻人的社交需求，长租公寓一般都设有宽敞的公共活动区域，包括台球、家庭影院、健身房等。在记者采访的过程中，正好也有一位姓张的男士前来看房。张先生说，选择长租公寓一方面可以给租客提供独立的生活空间，更加私密、安全，但是也可以走出个人空间，去公共空间参与社交。



泊寓上海张江国创中心店生意火爆。