



人租房日益看重私人空间



青年报资料图 记者 吴恺 摄 制图 周培骏

【市场调研】

青年租房太挑剔？长租公寓成新宠

随着90后、95后逐步走进社会，这部分青年人成为了现在租房市场的主力人群。而这部分人群在消费观念、居住观念方面有着很大的不同。他们中越来越多倾向于选择品质公寓，不少受访者希望毕业就住进独立的居所，他们认为理想居住生活是从一个独立的属于自己的房间开始。

两年前，陈茜毕业后选择留在上海打拼。她刚开始找房子的时候，想在不高的收入和不错的房价中做出平衡，在自己花费了一个星期，在网上看了10多间租房之后，她觉得这个过程“辛苦又麻烦，而且有些担心安全”。最终，陈茜选择在大华找了一家长租公寓，租下了套两室一厅的小间，每个月的租金1800元。“虽然比起周边的普通二手房，这个价格还是相对贵了点，但是房间很新，住进来之后后期服务也好。比如有人打扫公共部分的卫生，住在这里可以省很多事。”

新兴的租赁“蛋糕”催生全新就业市场。其中，长租公寓作为新的房屋租赁形式，得到越来越多租客的青睐。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。租客税后月收入层级普遍偏低，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。记者调查中发现，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。

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1.1万亿元，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。

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水长租公寓市场。比如万科旗下的长租公寓品牌“泊寓”，自2016年开业以来在全国范围内快速拓展，目前已经在20个城市有布局，上海开业的有8家，运营房间数超过2300间，服务超过6000组客户。

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。目前，自如上海目前有4万业主，13万间房源，今年年底目标20万间。

【政策支持】

今年上海将新建和转化租赁房源20万套

在上海市常住人口中，在上海创业、稳定就业的年轻“新市民”占比较高，他们面临的阶段性住房困难如何解决？今年4月27日，上海市房屋管理局局长胡广杰在做客2018上海“民生访谈”中透露，此类人群的居住需求主要通过培育和发展住房租赁市场来满足。

今年上海“两会”提出“加大租赁住房建设力度，新建和转化租赁房源20万套，新增代理经租房源9万套”的目标。目前上海各区都在积极盘活存量用房和存量用地，年内完成这一目标可期。

在近期发布的“十三五”住房发展规划中，最大亮点还是完善租售并举住房制度的相关举措。《规划》明确要大力发展住房租赁市场，鼓励住房租赁消费，到2020年，基本形成多主体参与、差异化供应、规范化管理的住房租赁市场。在新增供应租赁住房约70万套的基础上，还将通过政策引导扶持住房租赁企业扩大规模。

《规划》还提出，“十三五”时期新增住房供应总套数要比

“十二五”期间增加60%左右，预计新增供应各类住房12750万平方米、约170万套。其中，商品住房约45万套，以中小套型普通商品住房为主；租赁住房约70万套；各类保障性住房约55万套。此外，以市场为主，新增代理经租房源30万套(间)左右。

记者了解到，去年7月，上海在全国首次推出租赁住房用地，这两块土地分别位于上海郊区嘉定新城以及高新技术产业园区张江。一个多月后，徐汇区、长宁区、浦东新区3个地区共计4幅国有建设用地使用权拟挂牌出让，用途均为“租赁住房”。目前上海市已成功挂牌出让32宗租赁住房用地，总规划建筑面积205万平方米，将至少提供2.4万套租赁住房。

据业内专家分析，上海未来土地供应会因房地产市场租售结合的方式而发生改变。租赁市场的培育主要满足低收入家庭居住问题，其次是通过租赁市场满足人才导入的需求。租赁市场与原有销售市场将形成未来上海住房供应的新体系。

【分析】

数据显示，今年刚毕业的96后大学生的平均租金为2564元，而2017年的平均租金为2502元。

地段：远一点无所谓，交通便利就行

刚刚在上海工作了一年的黄琳在南京东路附近的一家商务楼工作，买房对于单身的她而言实在遥不可及，所以她只能选择租房。“我对房子的要求是不能太旧，过于陈旧的房屋很难打扫，我希望可以住得舒服一些。远一点无所谓，交通出行方便就可以，最好有地铁。”黄琳表示。

今年5月份，黄琳刚把家搬到了11号线嘉定新城站附近的一套电梯公寓。这个公寓是一室一厅，面积大约在40平方米左右，每个月的租金3000元。房子装修比较新，而且就在地铁线附

近，这让黄琳非常满意。

“花一样的价钱，让自己住得更舒服，地铁上班也方便”，上海虽然房屋租赁市场十分紧张，但是像黄琳这样的青年租房者对租房也有非常多的要求。同时，他们希望租的地方可以方便乘地铁，去单位会更快捷。而考虑到了价格因素，不得不选择租在更远的地方，因此她每天都需要花费一个小时在上班的路上。随着这样的租客需求愈发旺盛，也让地铁房成为租房市场上最为抢手的房源。一般来说，通勤时间稳定、市区移动速度较快的地铁站是租客们最为青睐的“地标”，而在常见的租房APP或网站中，“按地铁线租房”也已经成为了必备的筛选方式。

根据上海房屋租赁指数办公室发布的官方调查机构对上海市

民的抽样调查显示，租房房源条件最看重交通便利、生活配套设施、房屋居住条件和舒适性、与工作单位距离、周边公共服务、租房稳定性。

而来自克而瑞研究中心的数据同样显示，结合房租来看，周边地铁配套情况对房租的影响相当显著，1.5公里范围内有10个地铁站点以上的房源单位面积平均租金达到125.88元/月，即便是30平方米的单间的月租金也达到3700元，其次周边有6-10个地铁站房源单位面积平均租金为110.28元/月，随着周边地铁配套的减少，房源的平均租金逐渐下降。

至于具体地段，自如针对1万多名96后毕业生的租房调查数据显示，他们最希望租房的区域分别为陆家嘴、五角场、张江、徐家汇、金桥。