

新民楼市

本报专刊部主编 2017年3月9日 星期四 责任编辑:蔡瑾 视觉设计:薛冬银 编辑邮箱:caij@xmwb.com.cn



青年白领如何租住?如何看待租房居住?在一线城市的租房人群中,年轻人占比最重。租房者可以安居乐业、享受居住福利,对住房租赁市场的发展和规范影响巨大,租售并举已经成为深化住房制度改革的主要方向。
本报记者 金雷 图/IC

聚焦一线城市青年白领租客群体

房子是租的 但生活不是



居住有要求 把空间变成自己的

拿到一家外资银行市场部的工作合同后,即将取得金融管理专业硕士学位的傅磊打电话约房产中介见面,签下了一纸浦东南路的租房协议。从那一刻起,她正式迈入上海这座城市庞大的青年租客队伍。搬家那天,傅磊约了几个好友聚餐,庆祝开启属于自己的人生道路。

截至去年10月,上海高校2016届的外省市毕业生已有3.5万人在沪登记就业,占到该群体总数的32.1%。根据互联网O2O租住生活品牌自如旗下35万间房源的统计显示,工作一至五年的未婚青年占据租客群体的70%,独立拥有一居室成为他们的首选。自如品牌公关负责人宋丽亚透露,青年白领居住品质的要求高于对房间面积的要求,为此,“N+1”的改造产品很受市场欢迎,“我们把符合条件的客厅改造成可居住的房间,有明窗,可通风。因为租金合适,所以受到很多租户的欢迎。”

大学毕业在漕河泾开发区科

技绿洲工作的郑欣严与另两位在开发区工作的男生共同承担三室一厅的租金,“N+1”改造后客厅有了新的租户,“我现在承担的房租比原来少了30%。”对郑欣严这样的租户进行描绘的话,主要特征为:22岁至30岁,大学本科以上学历,月收入在5000元至10000元。他们租房租住的周期通常为一年左右,主要原因是根据工作地点调整居住区域。

与之前相比,年轻的租房群体大多成长环境优越,成年后更注重生活品质,要求更好的租住环境和服务。以去年7月的毕业季为例,上海租赁指数办公室监测的50个中高端房源板块中,市中心板块租赁需求旺盛,涨幅较大的如静安新客站、黄浦新天地、长宁新华路分别上涨1.34%、1.32%、1.28%,一室、二室类房源租成交升温。

生活有品质 把日子过成自己的

最近,钟琴把自己位于静安寺北的一室一厅租给了一对年轻夫妇,月租金7000元,并应租客要求配备了电磁炉等设备,“还有不少

东西他们是自己去宜家采购的。”

说起这套房为何吸引租客,钟琴特别提到:“我们的楼比较新,而且这栋楼有4部电梯,楼下前台可预约钟点工,并提供清洗地毯等服务。”至于车位,钟琴透露租户并不在意,“在市中心住出行方便,有地方摆辆自行车就行。”签约时,年轻夫妇向钟琴提出定期清洗空调,“他们几乎每天都开,另外他们还和我商量,沙发和地毯的款式不喜欢,他们可否自己去购置,以后不住了,这些就留在房子里。”

宋丽亚也透露,根据自如的用户调研,整租用户更关心地理位置、交通便利性、房型朝向、室内布置等,价格排在这些因素之后,“这些人群对房租的承担能力在4000元/月以上。我们通过用户回访发现,他们希望省时省力,又对租住体验非常看重,我们就为整租新用户提供的月度保洁,其中包含打扫卧室,而不仅仅是客厅、厨房和卫生间。此外,我们为整租用户推出的家居套装也非常受欢迎。”

去年11月,自如发布的《一线城市白领青年‘睡姿’报告》中提到,入住以后有65%的年轻租客愿意再花费1000元以上来装饰自

己的新家。他们秉持“房子是租的,但生活不是”的观念,即使是租房住,也要强调生活的品质。在这项调查中,很多年轻租客提到:焕然一新的房间让人幸福感倍增。因此,自如向租客提供免费Wi-Fi、双周保洁、维修等服务,通过租赁合同中约定,收取全年房租10%的服务费。希望省心省力尽早入住的租户可以订购自如提供的家居套装或增添家具,这些家具都会由自如的专业员工组装后送到房间。“考虑到租户会多次搬家,我们的家具在设计 and 材料上都有针对性,比如木制床的接口均为精钢框架结构,椅子采用钢制椅腿。租户可以根据自己的喜好订购单件或套装家具。”宋丽亚介绍说,软装方面,自如提供创意枕套、地毯,“甚至还有床上四件套、瑜伽垫等产品。”

年轻租客们喜欢并习惯更多贴心的管家式服务。在魔方公寓租住的尹敏告诉记者,有时下雨天人在外面,就可以打电话回去请管家帮忙关窗;有时快递来了,自己不在也会请管家代付快递费,“甚至,有一次夜晚发现房间里有壁虎,打电话求救后,管家真的赶过来把它弄走。”

■数据说

4528.4 亿元

根据中原地产研究中心最新统计数据,2017年1月至2月,全国50大热点城市合计出让土地金额为4528.4亿元,同比2016年1月至2月2624.5亿元的土地出让金额上涨了73%。

从全国范围来看,武汉、合肥、南京等13个城市今年前两个月土地出让金规模已经超过百亿。

10000 亿元

根据央行公布的数据,今年1月,人民币贷款增加2.03万亿元,略低于市场预期,也低于去年1月的2.51万亿元,但仍为2009年以后的历史第二高位。多家研究机构均预计,2月份新增信贷将环比大幅下降,预测数据落在8500亿~14000亿元之间。据不完全统计,均值为10357亿元。

华创证券宏观研究团队和北大经济研究所均预计2月份新增信贷为10000亿元,兴业宏观研究团队和交通银行金融研究中心均预计2月份新增信贷仅为8500亿元。交银研究表示,受季节性影响,出于早投放早受益的经营思路,银行往往在年初会进行较多的投放,但当信贷投放处于一个货币政策由偏松已经转向中性甚至略微偏紧的时期,信贷增速较前一轮偏松时期会有所回落,预计2月份新增信贷为8500亿元。

■有话说

在《一线城市白领青年‘睡姿’报告》近8000份抽样问卷中,对以后是否买房的问题,79%的年轻租客认为,如果租住的房子环境良好、住得舒心,不介意继续租房住下去。

和2015年相比,2016年自如的整租户数数量上升超过一倍。进一步的调查显示,造成这种现象的原因,一方面是因为年轻人有独立思考、追求个性,不愿被陈旧观念束

租房生活,舒适稳定才能安心

缚,对于创业者来说,买房对其资金流转和工作变化反而是约束;另一方面则是因为当前房价高,无力承担。也有19%的租客认为,租房只是过渡期,最终还是会上买房居住。

住房租赁市场的巨大潜力和实际价值呼唤更多、体量更大的租赁品牌来主导和规范市场。目前在国内住房租赁市场,租赁品牌占到的市场比例仅为2%,而在住房租

赁市场高度成熟的日本,这个比例达到80%以上。日本排名第一的租赁品牌大东建托旗下运营着100多万套房源,而目前国内房源最多的租赁品牌自如也只有35万间房。按照自如的规划,2017年旗下房源的增加率要超过100%。与此同时,其他租赁品牌也在加大房源供给。

毫无疑问,如果有较好的租房居住体验、合理延长租赁时间,使

得租房可以成为一种过渡方式,等到他们有能力在市场上购买房子,更有利于这些青年白领安居乐业,为城市的发展贡献力量。今年1月,上海市政府透露将在全市的中青年医师和教师中逐步推广,把现有的公租房转换成青年教师公寓,或者青年医护人员公寓。而在上海周边,嘉兴市政府日前也与住房租赁品牌青客公寓签约,由后者提供4000套人才公寓的管理。