

有所安居 留住人才才是硬道理

# 长租公寓亮相 吸引外来人才

长租公寓市场正慢慢成为一个新的产业，赢得二手房代理、地产开发商、互联网企业、资本市场的青睐和投资，成为房地产存量市场一个新的盈利突破口。一些二线城市则利用户籍等权利和租房挂钩，降低外来人才生活成本，帮助外来人才解决后顾之忧，增强城市亲和力，提高对人才的吸引力。

国家发改委等9部门于2017年7月18日联合发文《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》。目前，住建部已会同有关部门选取了广州、深圳、南京、杭州、厦门、武汉、成都、沈阳、合肥、郑州、佛山、肇庆等12个城市作为首批开展住房租赁试点。

■ 毛天润 文/图



## 长租公寓站上了政策的风口

随着租房保障政策的持续完善以及租户维权意识的提升，租房市场的“卖方主导”格局悄然生变。无论是住房租赁平台，还是独立对外租房的房东，都应顺应这种更加注重品质的租房需求新趋势，不能再抱那种“房子反正是租给别人住的，装那么好干什么”的固有观念。

实行租售同权，引导住房所有权和使用权适度分离，促进住房使用权有序流转，逐步缓释存量房资源过大的风险，是房地产市场长效机制建设的一大着力点。而只有让租客住得更更有品质、更有保障，才能保障购租并举、租售同权顺利推进。

加快住房租赁市场的发展，除了规范监管外，一个非常重要的支点是提供大量稳定持久的可租房源，尤其是长租公寓在未来的发展引人关注。“过去租赁市场的供给方主要是散户房东，而现在，国家有意支持、引导机构和长租公寓的发展，提供有组织、成规模的租房供应和管理。”一位专家这样说道。

## 应届高校毕业生或成为争夺重点

虽然市面上各类长租公寓都有自己的运营风格和特色理念，但年轻人，尤其是刚刚毕业的大学生们已成为各类租赁市场的争夺重点。

免押金、月付房租、提供各类公共服务……长租公寓的优惠一波接着一波。合肥以龙湖冠寓、么柚艾家为代表的长租公寓正悄然兴起。龙湖冠寓负责人表示，龙湖在合肥的第一个长租公寓项目将首选年龄段介于20~35岁的年轻人群，

一位刚刚工作的高校毕业生接受记者采访时说：“我刚刚毕业，因为没经验不想在不正规的平台上租房，怕以后出什么问题没地方找去，于是想找一个好口碑的租赁企业，长租公寓是一个很

好的选择。”但是他又补充道，“正规的长租公寓是挺好的，但就是价格有点贵，职场‘小白’承受不起啊”。

面对租金问题，么柚艾家董事长李杨表示：“我们的目标人群主要是刚毕业三到五年时间的大学生，租金问题可能对于他们来说是最紧急也是最迫切的，在整个市场供大于求的时候，长租公寓还是找寻经营模式的前期，我们会有让利的存在。”但是对于后期发展，李董事长说：“我们认为随着国家政策的出台，租房行业标准的规范化，大多数人还是更愿意以租房的形式在咱们合肥或者在其他城市去生活，这样就降低了他们自办物业的一次性投入。”

## 集中租赁好过散户出租

记者调查发现，很多刚毕业的大学生都曾吃过租房的亏，一是个人房源安全得不到保障，二是房东和租客在权责上并没有太明确，三是租房中出现了问题大多数时候是房东占据主导权，难以合理维权。

龙湖冠寓负责人表示，现在租赁市场鱼龙混杂，选择信任的品牌才是最佳方式，他说：“以龙湖为例，我们有一个好品牌、好运营、好布局、好团队，这样的团队打造的长租公寓将会最符合租客居住需求。”

李杨也表示：“我们其实充当的是一个纽带的角色，不仅解决了房屋所有者的出租问题，让他们的房子增值，也为租客提供了一个贴心的住房环境，任何环节出现问题，所有的东西都有依据可循，和二房东在本质上是不同的。”

## 有所安居 留住人才才是硬道理

租售同权政策出台以后，不仅缓解了买房人

的热情，进一步确立租房体系的地位，而且对于吸引人才来说可能格外重要，外来人口就可以享受到和购房者一样的权利和福利，这对于城市引进人才，留住人才，维护前期城镇化效果是具有极大意义的。

龙湖冠寓负责人在接受采访时说道：“我们希望带给租客的不仅仅是一个房子而已，而是一种空间生活态度，冠寓会让租住空间跳出单一居住功能，配套的公共活动区域，不仅仅供住户使用，也希望辐射到周边一到两公里的泛租住人群中，让他们集中到我们这里，享受这里聚集的资源和生活。我们目标想打造的就是让冠寓成为年轻人和生活资源的聚集地，让他们爱上这里，爱上合肥。”

在长租公寓带给人才利益方面，李杨说：“合肥市住房租赁行业联盟还推出人才‘海鸥’计划及诚信租住倡议，旨在更好解决合肥市人才的引进和进一步扎根合肥、落户合肥，为合肥的发展贡献力量。”

## 新闻链接：

### 什么是人才“海鸥”计划

人才“海鸥”计划是合肥市住房租赁行业联盟针对合肥毕业的大学生(本科及以上学历)进行针对租住难度的扶持减免计划，该联盟组织国内一线城市住房租赁领域各方面专业人才定期前来合肥做专项培训，帮助合肥的住房租赁行业从业者成长，让他们更专业。毕业院校为合肥的5年以内且参与了人才“海鸥”计划的本科大学生，可以享受服务费减免6个月，房租8折的优惠。此外，在联盟参与计划的，毕业院校为合肥的5年以内硕士以上大学生，能够享受服务费减免12个月，且房租7.5折的优惠。



## 铜陵市土地出让碰头会在肥召开

3月20日，由安徽省房地产研究协会发起的铜陵市土地出让碰头会，在合肥安粮国贸会议室顺利举行，市场星报社和包括中梁在内的12家知名房企负责人参加本次会议。

铜陵市住建委负责人就铜陵市近几年的整体发展情况和房产行业动态进行了介绍，并着重对2016年度、2017年度政府出台的相关政策进行解读。值得一提的是，铜陵市一直给予开发企业诸多帮扶政策，比如某房企在初期未能合理规划户型，导致后来有小部分户型卖得很

慢，政府出台政策，将这一部分户型和安置房结合，不仅解决了开发商的难题，同时更有利于民。

会上，中梁作为企业代表，就楼盘备案价格问题对领导作出了提问，铜陵市住建委负责人表示，2018年的房价是会放开的，但是不会大幅度上涨，这也是为了铜陵市房地产行业的平稳健康发展。

铜陵市住建委负责人希望，各地开发商能在政策良好的环境下加大对铜陵市土地投资力度，欢迎有兴趣的开发商到铜陵实地考察。

■ 毛天润 文/图