

“毕业季”广深租房图鉴

本报记者 陈婷 王金龙 深圳报道

日前,2022年高考落下帷幕,“毕业季”也如约而至。一届毕业生告别校园,褪去稚气,迈向职场。

根据自如研究院发布的《2021年10城毕业生租房报告》,90%的大学生毕业后需通过租房解决居住问题。据不完全统计,今年有近

“旺季已到”

记者联系咨询的另外几位广深租房中介亦在不同网络平台发布“毕业季”相关房源出租信息,优惠的形式及力度各不相同。

“现在是租房旺季,所以我建议租客最好能提前7天过来看房,看好了就签约,房东会给两三天免租期,时间正好差不多。近期租房的人多,当天看房,当天下定的人也多。”日前,提及近期的租房行情,出租广州白云区江夏村一带房屋的房东林先生对记者如此表示,其所持有的房源距离广州CBD(珠江新城、体育西路)约半小时的地铁通勤时间。

早在今年5月初,林先生就通过社交媒体平台、个人微信号对“毕业季”房源出租事项进行推广。据其称,毕业生在定房、租房方面可享受一定的价格优惠。当记者就一套刚退租两天的电梯楼单间向其询问毕业生相关优惠,林先生仅表示,该单间免收管理费。当记者追问租金是否相应减少时,其表示,挂出的价格已较上任租客降低100元,即使是毕业生,目前也暂时没有优惠空间。

“每年的5月到7月是租房旺季,这个时期的价格算是比较正常的水平,只是租房的人多了,所以房子相对难租。11月至12月是淡季,那时候价格相对便宜。”林先生说。

记者注意到,自6月10日起,林先生每日均会在其朋友圈发布

1000万毕业生涌入租房市场。

“应届毕业生租房小白一个,需要一些租房建议和租房推荐,又或者房东们能否给我推荐一些优惠房源?”近段时间以来,像小雨这样在社交媒体平台上发布租房求助信息的毕业生不在少数,主要内容为租房指南,包括房源推荐、看房要点、寻找合租室友等。

“现在已到租房旺季,当天不能定房不必提早看房”的提醒消息。

在深圳南山区桂庙新村承租了几栋民房的二房东王姐同样对记者表示,目前为租房旺季,毕业生有相关租金优惠,但免租期会较平时缩短至两三天,“6月到9月是旺季,现在提前三四天过来看房即可。”

与桂庙新村隔街相望的就是腾讯滨海大厦,这里距离腾讯总部仅有1.6公里,而深圳大学也就在几百米开外。因此,桂庙新村向来是热门的租房地点。已有13年出租房屋从业经历的王华(化名)表示,近三年来,其主要客户来源为老租客续租以及转介绍,“今年的整体价格已经比去年降低了”。

与此同时,记者联系咨询的另外几位广深租房中介亦在不同网络平台发布“毕业季”相关房源出租信息,优惠的形式及力度各不相同,包括推出“特价房”、免押金、“押二付一”改为“押一付一”、支持三个月短租等。

根据贝壳研究院统计数据,2021年度毕业季租金指数排名前十的城市分别为北京、上海、深圳、杭州、广州、珠海、南京、苏州、厦门及东莞。一线城市月度套均租金约4394元,新一线城市、二线城市

日前,由于租约到期,重新找房子租住的小莉(化名)对《中国经营报》记者称:“如果可以,我也不想在毕业季找房。本来预计一两周时间可以签约新房,实际上用了近一个月。其中有些我当天看完,认为不是很理想的房子,没想到隔天就租出去了,让我对找房有点儿焦虑。”



深圳南山区桂庙新村出租房一角。

本报资料室/图

分别约2097元、1794元,租金变化与城市能级表现出强相关性。

另一方面,将毕业生薪酬纳入统计,北京、上海、深圳、杭州、珠海及广州等地租房压力较大,房租收入比不低于30%。分城市级别来看,一线城市房租收入比约39.23,新一线城市、二线城市分别约为24.09、22.58。

此前,为降低毕业生负担,曾有专家向租房企业呼吁,免去新就业大学毕业生的租房押金,并采用租金月付的支付方式。

对此,上述长租公寓相关负责人对记者表示,从企业经营角度出发,长租公寓存在部分固定人住成本,同时,受疫情或客户工

一家运营全国连锁品牌的长租公寓相关负责人对记者表示,对比去年同期,今年5月,其自有平台的访问量及预约看房数据的流量出现一定程度的上涨,“与往年有些变化的是,毕业生和职场新人对1至3个月的短租需求有所提升。”

作变动等影响,也会出现客户拖欠租金甚至坏账问题,给企业经营造成较大负担。所以,企业通常会收取一个月押金,客户退房时,严格按照监管要求原路如数返还。

“但对于大部分应届毕业生来说,在初入社会的时期,押金是一笔不小的无形支出,所以毕业生客户普遍对退押金的时长非常关心。为此,2021年,我们在内部发起‘闪电退款’项目,目的很简单,让客户尽可能地马上收到退还押金。”上述长租公寓相关负责人称,目前,该长租公寓的利润空间主要来自精细化运营和自有渠道营销的提效。

加大供给

“十四五”期间,广深两地合计将有超过100万套保障性租赁住房入市。

将“毕业季”与“租房旺季”画等号背后,教育部发布的数据显示,2021届全国普通高校毕业生总规模达909万,较2020年的874万增加35万,预计2022年高校毕业生规模达1076万人,同比增加167万人。

自如研究院发布的《2021年广深长租市场观察》(以下简称《观察》)显示,具体到长租市场来看,成交量方面,广深两地租房租赁需求集中度高,季节性明显,全年需求在上半年集中释放,同时,均有春节后“白领季”和夏季“毕业季”两次租赁高点。

其中,广州租房市场的“毕业季”需求峰值出现在5月至6月,且毕业生及租房需求逐年递增;深圳租房市场的“毕业季”需求峰值出现在7月。

此前,在国新办举行的新闻发布会上,住房和城乡建设部副部长倪虹曾坦言:“由于新市民和青年人工作年限比较短,收入相对比较少,购房和付租金能力比较弱。有关调查显示,现在大城市有70%的新市民和青年人是靠租房来解决居住问题,然而租金付得起的房子区位比较远,区位比较好的租金又比较贵,这成为新市民、青年人买不起房租和租不好房的一个现实困难。”

而根据广州市发改委于2021年11月印发的《广州市人口发展及社会领域公共服务体系建设“十四五”规划(征求意见稿)》,到2025年,全市户籍人口达1120万人左右,年均增长率约2.6%。

深圳方面,深圳市规划和自然资源局于2021年6月发布的《深圳市国土空间总体规划(2020—2035年)》(草案)显示,深圳未来预计将常住人口控制在1900万左右,相比2020年增长约144万人。

人才是城市发展的内生动力,为此,各地也在住房等领域出台相关支持政策。

力,为此,各地也在住房等领域出台相关支持政策。

记者注意到,日前发布的《广州市人口发展及社会领域公共服务体系建设“十四五”规划》提及,到2025年,广州的常住人口约2100万人,累计筹建政策性住房66万套,累计新增基础教育公办学位数不少于30万个;将实施差别化弹性入户政策,引导人口向新区郊区集聚,打造15分钟社区托育服务圈等。

今年1月发布的《深圳市住房发展“十四五”规划》提出,“十四五”期间,深圳将以发展保障性租赁住房为重点,缓解新市民、青年人住房困难,建设筹集保障性租赁住房不少于全市住房建设筹集总量的30%,不少于40万套(间);供应分配保障性租赁住房20万套(间)。

近日,上述长租公寓相关负责人对记者表示,“深圳共有各类租赁住房783万套,村民自建的城中村占比达62%,公寓类项目仅占8%。‘十四五’期间拟筹集的40万套保障性租赁住房将成为租房租赁板块最主要的供应。”

《观察》显示,当下广深两地合计有超过2300万人租房居住,未来还将新增262万人需要租房。根据广深已公开的保障性租赁住房筹建计划,“十四五”期间,两地合计将有超过100万套保障性租赁住房入市。

上述长租公寓相关负责人对记者透露,其非常关注保障性租赁住房相关政策的落地及推进实施。在深圳,其已完成项目情况梳理,待政策正式落地后,将积极配合政府推动保障性租赁住房的发展。此外,其也参与到人才安居项目中,与国企合作,为新进入城市的人才提供租住、社交、创业、学习、成长等服务的综合租住场景。

经营成就价值
中国经营报
CHINA BUSINESS JOURNAL

珍爱地球
和谐共生
PROTECT THE EARTH
AND LIVE IN HARMONY