

广深返城租房图鉴

本报记者 陈婷 赵毅 深圳报道

“今天我一共看了不少于7套房源,但基本都超出我原本预算300元~500元,且每套房源都有不如人意的地方,可能得重新调整思路,选择离公司稍远的其他地段,为有限的预算作出让步。”看着手机上自己列出的Excel表格(标注

注各个意向房源的优缺点),李星(化名)对《中国经营报》记者略显无奈地说道。

由于房子租约即将到期,最近一段时间,过完春节假期从老家返回广州的李星除了要应对节后繁忙的工作,还得利用下班时间及周末投身于找房之中。“这段时间退租的房源较多,但刚一放租就被租

走的现象也很普遍。”李星说。

随着返城开工及新的一年“跳槽热”到来,部分重点城市的租赁市场也迎来一波“小阳春”。58同城、安居客发布《2023节后返城租房调查报告》(以下简称《返城租房报告》)显示,春节后一周(1月28日~2月3日),广州、成都、深圳、郑州、苏州、武汉等地的租房热度

环比涨幅超过200%。

事实上,“返城租房”现象是大城市住房突出问题的缩影之一。住建部此前公开表示,目前在大城市,有70%的新市民和青年人靠租房解决住的问题。近年来,为缓解新市民、青年人的住房困难,各地多措并举,加快培育和发展住房租赁市场。

租客以“80后~95后”为主

年轻上班族是许多城市住房租赁市场的主力。

想在最短的时间内找到较理想的房子,是包括李星在内一众奔波在找房、看房路上的租客的愿望。

今年29岁的李星,自大学毕业便留在广州工作,几年内换了4次租房地点,最长的一次租期3年有余。与过往不同的是,这一次李星希望找一个整租房源,独自居住。

年轻上班族是许多城市住房租赁市场的主力,其租住需求主要围绕通勤便捷、生活便利、环境舒适等,追求“职住平衡”(即职工数量与住户数量大体保持平衡,大部分居民可就近工作)、“品质独居”。

《返城租房报告》显示,节后返城的意向租房人群(在此次调研中为2023年4月前有租房需求的人群,且其工作或生活在一线及新一线城市)从年龄段分布上看,80后人群(出生年份为1980年~1984年之间)的比例为20.1%;85后(出生年份在1985年~1989年之间)的比例为23.9%,与00后(出生年份在2000年以后)的比例一致;90后(出生年份在1990年~1994年之间)的比例最高,为33.3%;95后(出生年份在1995年~1999年之间)的比例最低,为17.7%。

上述意向租房人群中,多数希望能在第一季度租好房子。其中,计划春节后马上租房(2月份)的人群比例为39.8%,打算在3月份开始租房的人群比例为45.5%。与此同时,多数意向租客倾向长租。租期选择在半年到一年的租客占比为40.1%,希望租住一年以上的租客占比为33.9%。



位于广州体育西横路的一处居民楼,这里出租单间(约15平方米)的平均价格约3300元/月。

受访者李星/供图

对于理想的租金范围,有32.9%的意向租房人群选择2000元/月~3000元/月。约半数租客认为,租金占其月收入的10%~20%为最佳水平。

值得注意的是,在《返城租房报告》的调研中,有85.7%的意向租房人群选择整租一套房,选择合租的人群占比仅为14.3%。

记者近日走访发现,在广州天河区CBD一带,有不少放租房源为“隔断房”,若干个单间独立出租,价格普遍在3000元/月左右。在有限的预算面前,租客想在租金水平较高的繁华地段实现

“整租自由”,或是“隔断房”具有市场的原因之一。

只不过,当前部分“隔断房”存在居住空间狭小、隔音差等现象,也有一定的安全隐患。就在2022年9月,广州市住建局等四部门联合发布了《关于印发广州市住房租赁标准有关问题的通知》,其中提到,出租房人均使用面积不得低于5平方米。

事实上,伴随租房需求层级的不断增加,对居住生活品质要求较高的租房人群也越来越多。自如研究院发布的《2022中国城市长租市场发展蓝皮书》(以下简称《蓝皮书》)显示,自2020年以来,城市租住群体对于“品质居住体验”的关注度整体提升了34%。其中,认为“房屋需要配备智能门锁等智能家居”“合租公区应有保洁服务”的租客占比分别提升45%、37%。

根据《返城租房报告》,此次调研中,有50.9%的意向租房人群倾向选择租住普通住宅小区的房源;更愿意租住品牌公寓/长租公寓的人群占比为27.3%,选择品牌公寓/长租公寓的原因包括房源的真实性、居住氛围好、公共空间配置好、居住服务好等。

根据《蓝皮书》显示,自2020年以来,城市租住群体对于“品质居住体验”的关注度整体提升了34%。其中,认为“房屋需要配备智能门锁等智能家居”“合租公区应有保洁服务”的租客占比分别提升45%、37%。

根据《返城租房报告》,此次

房企力推新模式 广东房地产业迎高质量发展

本报记者 陈婧斌 广州报道

新模式助推高质量发展

为了推动房地产业高质量发展,广东的房地产业正逐步向新模式过渡。

近日,广东召开全省高质量发展大会,碧桂园、万科、保利发展、华润置地、星河湾、珠海华发等在内的多家房地产业代表在大会上发言,内容聚焦城市更新、租购并举、建筑机器人等方面。

广东省住房城乡建设厅党组书记张勇也表示,广东各地将根据市场变化增强房地产业政策的精准性、协调性,并稳妥推进个别房企债务风险化解工作,切实保交楼、稳民生。引导房地产业转变过去“三高”发展模式,稳健经营,实现平稳健康发展。

事实上,这也是广东未来对房地产业的工作要求。

2023年广东省政府工作报告指出,广东要因城施策支持刚性和改善性住房需求,解决好新市民、青年人等住房问题,探索长租房市场建设。推动房地产业向新模式平稳过渡。强化金融监管和风险监测预警,建立金融稳定保障体系,做好高风险地方法人金融机构、非法集资等风险防范化解工作。

中国房地产数据研究院院长陈晟告诉记者,广东房地产业的新发展模式,要注重“三平衡”模式。“企业发展和项目高质量发展的平衡,企业建筑规模和绿色低碳ESG发展的平衡,社区建设和数字化、科技化之间的平衡。”

近日,在广东召开的高质量发展大会的会场上,多家房企表达了房地产业新模式的方向。

碧桂园总裁莫斌表示,碧桂园在2018年就将企业的目标定义为“为全社会创造美好生活的高科技综合性企业”,在做好主营房地产业务的基础上,积极谋划高科技转型升级。

“我们的转型升级是在自身产业链上进行的,简单地概括就是:建筑机器人+BIM技术+装配式及新体系,也就是把现场变成工厂。”莫斌指出,科技建造比传统建造包括装配式建造更安全、质量更好、效率更高、更环保且成本更低。

另外,保利发展董事长刘平

指出,中长期来看,支撑房地产业持续向好的基本面没有改变,中国式现代化和新型城镇化将带来持续的增量住房需求。未来五年,房地产业市场规模仍然巨大,全国新房市场将保持在10万亿元以上,新房及二手房市场合计将超20万亿元。

万科总裁祝九胜在本次大会上则表示,万科将继续发挥资源和能力优势,在高质量发展背景下持续健康发展。落实国家“房住不炒”要求,响应国家租购并举的号召,积极建设保障性租赁住房;以有机更新带动老城市焕发新活力;探索打造宜居、韧性、智慧的未来社区。

华润置地总裁吴秉琪在大会

上表示,2023年华润置地将坚持转型创新,大力探索城市更新、城市建设运营等行业新赛道,努力打造城市投资开发运营生态圈。

事实上,房地产业新模式同时也是广东化解重大经济金融风险的工作要求。

2023年广东省政府工作报告指出,广东省将稳妥处置房地产业企业债务风险,落实“金融16条”等政策,满足行业合理融资需求,推动做好保交楼、保民生、保稳定等工作,确保房地产业平稳发展。

广东多地也相继开始推进房地产业新模式发展的道路,以助推房地产业的高质量发展。

据广州市住房和城乡建设局局长王宏伟透露,2023年,广州市住房和城乡建设局将大力推进城市更新,推动城市建设高质量发展。坚持“拆、治、兴”并举,有力有序推进中心城区的城中村改造。广州市2023年计划推进127个城中村改造项目,力争完成2000亿元城市更新固定资产投资目标。

聚焦城市重点功能区、主要交通廊道等重点区域,探索片区改造新模式,重点推进城市新中轴线南段、广州火车站等片区连片改造提升;以“绣花”功夫推进100个以上老旧小区改造;推进19个老旧小区成片连片改造。

深圳市住房和建设局党组书

记、局长徐松明则表示,全面抓好房地产业与建筑业“两大产业”,为该市经济高质量增长作出最大贡献。坚持“房住不炒”定位,以增信心、防风险、促转型、提品质为主线,采取更大力度精准支持刚性和改善性住房需求,提升市场信心,促进房地产业平稳健康发展。

此外,还要充分调动国企和民企投资积极性,稳步推进房地产业开发投资,持续增加住房供应。大力发展战略性租赁住房,着力解决好新市民、青年人等住房问题。全年加快老旧小区改造,推进城市第六立面提升改造,全面完成“瓶改管”和老旧管道更新改造。

筑规模和绿色低碳ESG发展的平衡,以及社区建设和数字化、科技化之间的平衡。”

尽管如此,广东的房地产业向新模式过渡,并推进房地产业高质量发展的道路仍任重而道远。

陈晟认为,广东房地产业的发展,实际上是全国房地产业的领先展示的窗口。很多优秀房企,比如万科、碧桂园、招商等优秀的排头兵的企业,它发展的历史过程,实质上给很多全国性房地产业发展的过程提供了一些参考性稳定发展的案例,同时在房地产业新模式发展过程中,如何做到的“三平衡”发展,是房地产业转变“三高”模式的关键。

多企业相继推进新模式

事实上,近年来,广东各大龙头企业也确实在相继布局新模式。

以广东本地龙头房企碧桂园为例,对于行业转型发展,碧桂园采取的是“数智化”。建筑机器人在研发和应用,极大地提高了效率、降低了成本,同时机器人也是解决“用工难”的有效方案。

在“数智化”方面,碧桂园以BIM数字化技术为核心,打造了数据化的建筑信息平台,赋能设计、采购、运营、工程等各个模块,让建筑全产业链进一步可视化,同时也为一体化施工提供了可能性。碧桂园的“数智化”转型也给房地产业的转型提供了新思路。

截至2022年5月,博智林已递交专利有效申请3700多项,获授权超2000项。博智林已有26款建筑机器人投入商业化应用,服务覆盖28个省份(自治区、直辖市)超500个项目,施工面积超过1000万平方米。

2022年6月,碧桂园宣布成立科技建筑集团。碧桂园科技建筑集团将深度聚焦科技建造方式,推动建筑机器人施工技术应用,这也证明了其在“高科技综合企业”战略转型的持续和决心。

而万科也长期致力于绿色可持续发展,努力为国家绿色低碳发展做出贡献。

在追求绿色、低碳发展的道路上,万科在全集团内推广绿色建

筑、研究及落地超低耗能建筑、逐步更新迭代工业化建造体系、积极推广建立行业绿色供应链、开展零废弃行动等等。

其中在推广绿色建筑层面,万科以工业化生产的方式建造住宅,能够有效降低建造过程中的能耗、物耗,是建筑行业践行绿色发展的实践。截至目前,万科工业化建造项目已大规模落地七大区域、85个主要城市,工业化建筑面积累计突破1.7亿平方米。

更值得注意的是,万科已在深圳、上海、广州等重要城市,围绕城市基础设施建设、运营及服务、城市更新、EPC代建、物业管理、物流仓储等多领域开展合作,万科业务