

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,可能我得重新调整思路,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

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(出生年份为1985年~1989年之间)的比例为23.9%,与00后(出生年份为2000年以后)的比例一致;90后(出生年份为1990年~1994年之间)的比例最高,为33.3%;95后(出生年份为1995年~1999年之间)的比例最低,为17.7%。

上述意向租房人群中,多数希望能在今年一季度租好房子。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%。

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。



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”,若多个单间独立出租,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。

房企力推新发展模式 广东房地产业迎高质量发展

本报记者 陈靖斌 广州报道

为了推动房地产高质量发展,广东的房地产业正逐步向新发展模式过渡。

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、珠海海发等在内的多家房地产企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。引导房地产企业转变过去“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行业的工作要求。

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。推动房地产业向新发展模式平稳过渡。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。”

新发展模式助推高质量发展

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新发展模式的方向。

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

多企业相继推进新发展模式

事实上,近年来,广东各大龙头企业也确实在相继布局新发展模式。

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”转型也给房地产行业的转型提供了新思路。

指出,中长期来看,支撑房地产行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。

华润置地总裁吴秉珙在大会

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,房地产新发展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,确保房地产市场平稳发展。

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

房企积极探索新模式

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

保障性租赁住房受关注

近年来,为推动解决大城市住房突出问题,多地采取加大房源供应,同时促进房屋租赁市场规范发展,提高租赁市场价格透明度等措施。其中,以保障性租赁住房为重要切入点,并被纳入住房保障体系的重要组成部分。

在当前租房市场逐渐升温之际,房东们也积极“营业”,线下带看之余也不忘利用各种线上渠道进行房源推广。

大年初五(1月26日),在深圳南山区桂庙新村承租了几栋民房的二房东王姐便在其微信朋友圈开始发布新一年的放租广告。2月份至今,她的朋友圈每天发布约5条出租房源动态。“等忙过2月~5月就好了。”王姐说。

根据自如研究院发布的《2021年广深长租市场观察》,广深两地的住房租赁需求有集中度高、季节性明显的特点,全年的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。

记者注意到,春节后返城租房也是长租公寓运营商的营销节点之一。1月30日,某长租公寓头部连锁品牌在其官方微信账号发布“返工租房福利”活动,推出“699(元)起安家广州”“多重租房优惠低至8折”等促销措施。在近日走访中,该长租公寓品牌的一家广州分店工作人员告诉记者,店内目前空置房源仅剩6间左右,看房需先通过网上预约。

随着人口向城市群、都市圈流入,租房已成为新市民、青年人解决住房需求的主要方式。《返城租房报告》显示,整体市场的租房供应量在今年春节期间处于低谷,节后出现明显上涨,挂牌房源大幅增加。春节假期后一周,上海、北京、深圳的租房供应量在重点城市中排名前三。

一线城市租房供应中,价格区间在4001元/月~6000元/月的房源占比27.6%,2001元/月~4000元/月的房源占比25.5%;新一线城市中,1001元/月~2000元/月的租房房源占比为44.5%,2001元/月~3000元/月的房源占比25.1%。

根据《蓝皮书》,在广州、深圳等我国常住人口达到千万级别的

城市中,住房租赁市场的规模预估或超过千亿元。其中,上海、北京、广州的住房租赁市场预估规模分别约3700亿元、2800亿元、2500亿元。

值得注意的是,此前,住建部相关领导在国新办举行的新闻发布会上坦言,“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。”

近年来,为推动解决大城市住房突出问题,多地采取加大房源供应,同时促进房屋租赁市场规范发展,提高租赁市场价格透明度等措施。其中,以保障性租赁住房为重要切入点,并被纳入住房保障体系的重要组成部分。

根据国务院印发的《关于加快发展保障性租赁住房的意见》,保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题,以建筑面积不超过70平方米的小户型为主,租金低于同地段、同品质市场租赁住房租金。

住建部披露的数据显示,“十四五”期间,40个重点城市将建设筹集650万套(间)保障性租赁住房,约可解决近2000万新市民、青年人的住房困难问题。2021~2022年,全国建设筹集330万套(间)保障性租赁住房。

记者近日浏览线上社交平台(豆瓣小组、小红书等)发现,保障性租赁住房也在推广房源之列,房源所在地集中在上海、武汉、厦门等。《返城租房报告》显示,参与调研的意向租房人群中,选择租住保障性租赁住房的租客占比为9.8%,其中90后人群占比为35.2%。

房企积极探索新模式

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,促进房地产市场平稳健康发展。

此外,还要充分调动国企和民企投资积极性,稳步推进房地产开发投资,持续增加住房供应。大力发展保障性租赁住房,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。

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,广东的房地产在向新模式过渡,并推进房地产高质量发展的道路仍任重而道远。

陈晟认为,广东房地产的发展,实际上是全国房地产发展的领先展示的窗口。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发展的过程提供了一些参照性稳定发展的案例,同时在房地产新模式发展过程中,如何做到的“三平衡”发展,是房地产企业转变“三高”模式的关键。

已从传统的房地产开发成功转型为“开发、经营、服务”并重发展。

“广东作为房地产经济发展比较前沿的区域,在目前新的阶段提出新的措施,包括对头部企业提出的建议,实际上对整个区域的楼市,将会产生积极的示范性作用。那么之前的高负债、高扩张、高周转的‘三高’模式的确已经不适合新时代的房地产业发展要求,因此也有了如今新发展模式。”陈晟告诉记者。

对于广东房地产新发展模式,陈晟认为是从“三高”模式向“三平衡”模式的转变。“我个人认为房地产新的发展模式,要注重企业发展和项目高质量发展的平衡,企业建