

北京保租房不愁租 租客盼“租售同权”落地

本报记者 陈雪波 卢志坤 北京报道

“只要我的店在这里开着，我就会一直租住在这里。”北京保租房润棠瀛海的租客杨永斌告诉《中

上市即满租

据项目工作人员介绍，今年4月项目上市，目前已经全部租出去。

“我们上市后来租房的人很多，收到的评价也很好。”润棠瀛海项目工作人员王梦曦告诉记者，因为性价比高，配置好，作为保租房项目的润棠瀛海项目很受租客欢迎。

这个项目位于北京市大兴区瀛海镇，记者走访该项目现场时看到，这个项目有一室、二室、三室户型，能够满足全龄段租客需求。

此外，项目还配备了食堂、咖啡馆、健身房、活动空间，能够满足租客的生活品质提升需求，可以看到有租客在图书室里读书。而配套设施的工作人员，不少就是租住在本项目里的租客。

与市面上同等配置的项目相比，润棠瀛海的房租相对较低，且面积可选空间很大。据项目工作人员介绍，今年4月项目上市，目前已经全部租出去。项目租房可以“押一付一”，租房合同最长可以签一年。“合同不超过一年也是为

“不怕被房东赶走了”

过去的传统租房产品，租客可能面临随时被房东赶走的问题，经常搬家带来的不稳定性困扰着很多租客。

杨永斌是润棠瀛海项目楼下“懒人的朋友”咖啡酒吧的老板，他自己便住在楼上的保租房里。“我每天出门下楼就进店里，简直太近了。”除了店老板外，顾客也多是楼上的租客，熟悉之后常常来帮杨永斌免费打下手、和他学调酒，甚至主动帮店里绘墙画、布置场景。

店铺老板与租客关系如此亲近并非偶然，这是润棠瀛海项目设计之初的刻意为之。愿景集团旗

下国经营报》记者。记者近日走访北京部分保租房项目了解到，依靠性价比优势，保租房项目多已满租。另一方面，低租金之下，多个项目也在探索多样化的经营渠道，以期

了防止出现‘以租代售’的情况。”王梦曦介绍。

北京亦庄经开区柚米社区保租房项目同样在上市后极受欢迎，7月发布公告后，配租房源很快就被申请。该项目的运营公司为筑寓国际，项目中同样配备了健身房、活动空间、公共厨房等设施，采用了很多市场化运营的项目经验。该项目总共有1158套房源，其中有100套房源为大学生专项配租。作为保障性租赁住房，柚米社区的租金涨幅被控制在5%以下，保证了其“保障性”特征。

然而，对于运营公司来说，低利润之下，如何保障项目的可持续运营依然是一个挑战。比如，润棠瀛海项目测算的回报周期至少需要20年，这对任何一家运营公司来说都是一个不小的压力。项目通过商铺运营等方式回收资金，但在“微利可持续”的理念之下，回报周

期的景域公司总经理凌澜雨告诉记者，作为北京的一个保租房项目，润棠瀛海的很多租客租期会很长。除了有足够面积段的房子供选择之外，他们的社交、情感需求也是很重要的，所以项目在设计商业配套的时候会特别考虑熟人社区的方向，还会定期组织演出等社区活动。如此一来，租客才能够在这里长租，而非短暂停留。

长租，对于保租房来说，不是

实现可持续运营。

10月31日结束的中央金融工作会议上提到，要更好支持刚性和改善性住房需求，加快保障性住房等“三大工程”建设。但目前，保

租房还面临着运营回报周期长、“租售同权”等问题，如何让租客安心租住更长的时间，如何让保租房吸引更多市场化企业入场，依然是各级政府

和运营方需要考虑的问题。《关于银行保险机构支持保障性租赁住房发展的指导意见》中明确提及，鼓励银行保险机构在依法合规、风险可控的前提下，参与基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)。此外，还要求国家开发银行加大对保租房项目的中长期信贷支持，支持商业银行为保租房提供专业化、多元化金融服务，引导保险机构为保租房提供资金和保障支持。

资料显示，去年8月，华润有巢等首批4只保障性租赁住房公募REITs集中上市。今年10月、11月，建行住房租赁REIT、上海城投控股保障房REIT先后获得受理，目前拟申报发行的保障性租赁住房公募REITs还有5只，分别为青岛房投REIT、上海临港科技城REIT、北京昌平保租房REIT、天津滨海新区保障房REIT和南京软件谷菁英公寓公募REIT。

但值得期待的是，保租房的资金问题受到越来越多的重视。原银保监会、住建部于去年2月发布

可选项，而是必选项。过去的传统租房产品，租客可能面临随时被房东赶走的问题，经常搬家带来的不稳定性困扰着很多租客。但在保租房里，只要租客愿意，租客可以在一套房子里一直租下去，不用担心意外搬家，这对很多租客来说意义非凡。杨永斌也告诉记者，现在的住宿条件他很满意。“接下来就是在这里找一个女朋友了。”杨永斌笑着说。

让人颇为意外的是，在年轻人、中年人之外，已经有老年人主动走进了保租房。已经退休的赵丹原本住在北京西城区，儿子常年在外地出差不在身边，她在看过润棠瀛海一次后就被这里的配套吸引了。拥有更多的健身、活动设施，这些正是赵丹需要的，年轻人的氛围也让她十分喜欢。她果断在这里租了一套小三居，还把这里推荐给了其他朋友。

记者了解到，2023年，北京计划筹建保租房8万套、竣工各类保障性住房9万套。随着更多保租房竣工，“租售同权”的问题也将更加突出。不过，已经有一些地方开始落地“租售同权”。今年9月，河北雄安新区宣布，支持有意愿的人才，通过租房解决住房问题，并在教育、医疗、就业等公共服务领域推行“租售同权”。据介绍，今年7月已经有1400余户家庭凭租赁合同报名雄安新建片区学校。

多位受访者向记者表示，虽然意识到了这个进程会比较长，但还是希望“租住同权”能够更快落地。

租客期待“租售同权”

多位受访者向记者表示，虽然意识到了这个进程会比较长，但还是希望“租住同权”能够更快落地。

但原本的办公用房性质，致使柚米社区到目前依然执行商水商电标准，租客的用水用电成本高于普通住房，一些对保租房期待较高的租客对此颇有微词。柚米社区经理张丹告诉记者，水电费用方面公司也在申请，希望以后能按照民水民电标准执行。

记者了解到，2023年，北京计划筹建保租房8万套、竣工各类保障性住房9万套。随着更多保租房竣工，“租售同权”的问题也将更加突出。不过，已经有一些地方开始落地“租售同权”。今年9月，河北雄安新区宣布，支持有意愿的人才，通过租房解决住房问题，并在教育、医疗、就业等公共服务领域推行“租售同权”。据介绍，今年7月已经有1400余户家庭凭租赁合同报名雄安新建片区学校。

多位受访者向记者表示，虽然意识到了这个进程会比较长，但还是希望“租住同权”能够更快落地，如此租客才能享受到急需的公共服务，让租房者实现“此心安处是吾乡”。



租客在保租房配套的开放图书室里学习。

本报资料室/图

多位受访者向记者表示，虽然意识到了这个进程会比较长，但还是希望“租住同权”能够更快落地。

但原本的办公用房性质，致使柚米社区到目前依然执行商水商电标准，租客的用水用电成本高于普通住房，一些对保租房期待较高的租客对此颇有微词。柚米社区经理张丹告诉记者，水电费用方面公司也在申请，希望以后能按照民水民电标准执行。

租客期待“租售同权”

多位受访者向记者表示，虽然意识到了这个进程会比较长，但还是希望“租住同权”能够更快落地。

但原本的办公用房性质，致使柚米社区到目前依然执行商水商电标准，租客的用水用电成本高于普通住房，一些对保租房期待较高的租客对此颇有微词。柚米社区经理张丹告诉记者，水电费用方面公司也在申请，希望以后能按照民水民电标准执行。

记者了解到，2023年，北京计划筹建保租房8万套、竣工各类保障性住房9万套。随着更多保租房竣工，“租售同权”的问题也将更加突出。不过，已经有一些地方开始落地“租售同权”。今年9月，河北雄安新区宣布，支持有意愿的人才，通过租房解决住房问题，并在教育、医疗、就业等公共服务领域推行“租售同权”。据介绍，今年7月已经有1400余户家庭凭租赁合同报名雄安新建片区学校。

多位受访者向记者表示，虽然意识到了这个进程会比较长，但还是希望“租住同权”能够更快落地，如此租客才能享受到急需的公共服务，让租房者实现“此心安处是吾乡”。

国内旅游供给侧谋新 加速探索新产品新场景新业态开发

本报记者 庄灵辉 卢志坤 北京报道

国内旅游消费需求日益多元背景下，新一轮供给侧改革创新正拉开帷幕。

日前，文化和旅游部发布《国内旅游提升计划(2023—2025年)》(以下简称“《计划》”)，提出要以提升国内旅游市场的规模和品质为重点，丰富国内优质旅游供给，进一步改善旅游消费环境，满足游客多元化、个性化需求，推动旅游业高质量发展。同时，陕西、河南、山西、浙江、青海、宁夏等多地也正持续在供给侧发力，结合市场需求与当地实际，陆续推出一批具有地域文化特色的旅游产品。

国内旅游明确供给侧改革创新基调同时，旅游新供给到底新在哪里？如何保障良好的旅游服务与消费环境？低效利用乃至闲置的存量旅游项目如何盘活？如何理解旅游高质量发展？一系列课题仍待多方合力破解。

多位专家向《中国经营报》记者表示，此次《计划》出台以及多地持续推动供给侧改革，主要是由于近年来国内旅游形势发生明显变化，游客出游需求日益多元，同时科技发展以及地域文化发掘等也为旅游供给提升创造了相应条件，通过丰富优质旅游供给，国内旅游体系将加速从观光为主转向观光、休闲、度假并重，同时赋能城市发展及乡村振兴，实现高质量发展。

发力新供给

当前国内旅游形势持续修复，无论是今年历次法定长假国内出游人次与旅游收入等数据，还是各平台旅游产品与机票酒店预订量数据，多已恢复甚至超过2019年同期水平，且今年以来整体呈现持续走高态势。

另一方面，国内旅游迭代形势日益突显，出游方式出现明显变化，以更具性价比的小城镇为目的地的反向旅游兴起，“特种兵式旅游”、周边乡村度假以及Citywalk等出游方式热度同时高涨，游客出行方式与出游目的地选择以及旅游消费等更趋理性，对出游体验及消费环境等也愈发重视。

在此背景下，多位专家分析认

赋能城市更新

除发力新产品与新场景开发外，此次《计划》还提出要打造优质旅游目的地，建设一批富有文化底蕴的世界级旅游景区和度假区。

在此目标下，城市更新以及乡村振兴都将面临重大发展机遇。《计划》提出，要实施文旅产业赋能城市更新行动，打造一批文化特色鲜明的国家级旅游休闲城市和街区，指导推进国家5A级旅游景区和国家级旅游度假区建设；开展文

盘活存量项目

供给侧改革创新同时，此次《计划》还提出要推动盘活闲置低效旅游项目，根据项目情况分类采取盘活措施，用好各类财政、金融、投资政策，支持旅游企业盘活存量旅游项目与存量旅游资产。

实际上，除文旅项目外，为提升各类资源利用效率，推动经济高质量发展，近年来各领域存量资产盘活明显提速。多方分析认为，盘

活利用各领域存量资产，有利于构建新的经济循环通道，同时有助于共同富裕目标实现，推动各类群体共享发展红利。

如在城市更新领域，近年来山东、天津、河北、河南、湖北等多地均在推进存量房产与土地资源盘活，改善城市界面、推动城市高质量发展，提高保障性住房供给也是相应存量资产盘活发力方向。

为，国内旅游仍亟待供给侧改革创新，紧随出游需求及旅游发展环境多方面变化发力新形式更具吸引力的旅游供给，如此才能持续激发国内旅游活力。

“随着我国旅游人均出游次数不断增加，广大游客对目的地旅游服务、旅游产品、旅游环境等方面的要求越来越高，此次《计划》的出台也正逢其时。”中国社会科学院旅游研究中心特约研究员、新时代文化旅游研究院院长吴若山认为，从供给侧结构看，当前国内旅游供给体系正加速从观光为主向观光、休闲、度假并重的格局转变；通过丰富优质旅游供给，国内旅游消费及关联产业发展将迎来重要机遇。

“此次《计划》提出要实施文旅产业赋能城市更新行动等，意味着此后国内旅游发展既注重文化和旅游深度融合，又注重旅游发展与城市更新、新型城镇化、乡村振兴等重大国家战略的融合，以及与艺术、体育、科技、农业等关联产业的融合。”吴若山认为，旅游与多方面融合发展，有利于改变以单一旅游形态为主导的产业结构，构建起以旅游为平台

“文旅部此次《计划》重点发力‘新场景及新空间’等新供给，是为了进一步推动旅游业的高质量发展，同时也意味着国内旅游产品和服务创新性与多样性将更受重视，以满足游客对新体验及新需求的追求。”中国信息协会常务理事、国研新经济研究院创始院长朱克力也认为，国内旅游重点发力“新供给”，可促进旅游业创新发展，提升旅游产品的品质与竞争力；同时新场景和新空间开发可为游客提供更多元化旅游选择，丰富旅游体验，提高游客满意度，也有助于推动旅游业与其他相关产业融合发展，进一步促进经济增长。

与多位专家分析相一致，此次

“此次《计划》提出要实施文旅产业赋能城市更新行动等，意味着此后国内旅游发展既注重文化和旅游深度融合，又注重旅游发展与城市更新、新型城镇化、乡村振兴等重大国家战略的融合，以及与艺术、体育、科技、农业等关联产业的融合。”吴若山认为，旅游与多方面融合发展，有利于改变以单一旅游形态为主导的产业结构，构建起以旅游为平台

高和更新CEO王柯翔认为，我国城市化新阶段正在从土地金融转为不动产金融，城市更新方面的投资能够积极有效地完善城市治理，拉动内需增长，是城市优化土地利用、推动产业与消费升级的必由之路；同时越来越多的社会资本进入存量资产盘活领域，才能更好地促进投资滚动发展，盘活大量沉淀的存量不动产，我国经济才有新



近期，文旅部发文，提出要提升国内旅游市场的规模和品质，推动旅游业高质量发展。图为长沙五一广场。

卢志坤/摄影

《计划》也明确要坚持改革创新基本原则，提出要深化国内旅游市场重点领域改革，不断探索新做法、新模式、新机制，以改革创新成效激发国内旅游活力。

具体到旅游供给方面，此次《计划》明确要优化旅游产品结构，对开发新产品、新空间、新场景以及推进新技术应用和新业态发展等供给侧

的复合型产业结构，推动我国旅游产业域由“小旅游”向“大旅游”转型，实现旅游与资本、旅游与技术、旅游与居民生活、旅游与城镇化发展、旅游与城市的和合共生；推动我国旅游要素域由旅游资源开发向旅游环境建设转型，有利于培育新的消费增长点，提升消费品质和水平，更好满足人民群众对旅游消费的新需求。

“旅游业进一步修炼‘内功’，

的流动性机会。

整体来看，通过供给侧改革创新以及有效盘活存量项目等，国内旅游有望迎来高质量发展，同时对关联产业及经济增长带动作用将更加明显。

“旅游业关联我国国民经济的109个产业、行业和39个部门。新时期我国旅游业对于推动经济高质量发展、促进区域经济协调发展

创新提出了系列部署。其中，研学、银发、冰雪、海洋、邮轮、探险、观星、避暑避寒、城市漫步等旅游新产品以及智慧旅游沉浸式体验新空间新场景将发力培育，同时还要求推出更多满足市场需要、富有特色的旅游产品、旅游线路，开发体验性、互动性强的旅游项目，提升旅游产品和服务的科技含量等。

顺应时代潮流进行转型升级优化供给，应抓住文旅融合机遇。”星图金融研究院高级研究员付一夫认为，把握文旅融合机遇，应发挥各地文化资源优势，深入挖掘不同区域的自然风景、文化古韵及风土人情，将我国传统文化与新时代发展特色结合起来；同时创新文旅融合方式，加强构筑文化场景，引入新的文化元素，并积极打造当地旅游品牌。

展、践行生态文明思想、加快新型城镇化和乡村振兴、推动革命老区全面振兴、促进人的全面发展和世界文明交流互鉴等都具有综合带动作用。”吴若山认为，今年以来国内火爆的旅游消费彰显了我国经济的韧性与活力，通过丰富优质旅游供给，持续激发国内旅游活力，旅游消费对经济增长的拉动作用也将日益明显。