



自2017年7月合肥正式成为国家级住房租赁试点城市以来,通过供应租赁住房用地等举措,合肥市租赁住房市场得到了快速发展。除了一直以来被租客熟知的普通住宅小区外,由国有租赁公司以及品牌房企打造的长租公寓正成为租赁住房供应的一支“生力军”。

记者近日走访调查合肥市的长租公寓时发现,这里已经成为了来合肥打拼的年轻人的“根据地”,也成为了他们租房的新选择。 □ 记者 唐朝

满足年轻人需求 有效补充市场供应

长租公寓已成合肥租赁住房市场“生力军”

长租公寓与传统小区相比具有优势

“当初我其实并不是通过招租网站,而是偶然路过才知道了长租公寓的产品,然后感觉不错搬了进来。”市民朱先生向记者坦言。去年7月,朱先生搬进了长租公寓,其后一直住到了现在。“现在我正处在创业阶段,不用去办公室坐班,日常工作在公寓里的公共区域就可完成。”朱先生说道。

在长租公寓之前,朱先生一直和别人合租在普通的小区里,“有的小区确实有年头了,房屋的质量也一般,只能满足一个栖身之所的需求。”朱先生对记者说。“跟别人合租,总感觉少了点人情味,和同租的室友也缺少沟通。”在他看来,长租公寓里的氛围十分不错,“在这里住的基本都是年轻人,大家没有隔阂,有很多共同语言。”朱先生说道,“我住的长租公寓是采取押一付一的方式,一般退租之后押金也能退还,经济上的负担轻了很多。”

“如果价格差不多的情况下,我还是会选择长租公寓。”朱先生向记者表示,长租公寓配套设施很完善,“而且这里安全性很好,对年轻人来说是一个不错的选择。”

客户群体以城市青年及高级白领居多

11月27日,记者来到了位于合肥市大东门的一家万科泊寓门店。通过询问工作人员,记者得知,这家长租公寓共有房源84套,现在已经对外出租了78套,主要客户群体是在附近上班的年轻人。随后记者跟随工作人员来到了一套样板间,“这间公寓采用了挑高的形式,虽然面积不大但是隔出了两层,床铺在上层。”工作人员对记者说道。而样板间“麻雀虽小,五脏俱全”,卫生间等配套设施一应俱全,“如果想做饭的话,可以去公共区域的厨房‘施展’。”

在采访过程中记者注意到,一下午的时间里有不少人前来看房、预订,基本都是30岁以下的年轻人。据万科泊寓的工作人员向记者介绍,目前现有长租公寓的产品主要分为单人间、双人间、套间。建面25~40㎡单人间/双人间,月租金在1300~1600元/月不等;建面65~90㎡商务套间,月租金在2200~2800元/月不等,房屋配置齐全,可实现拎包入住。目前,万科泊寓在合肥已开业5个门店,大部分已出租,客户群体集中以20~35岁的城市青年及高级白领居多。

根据合肥市房产局的相关数据显示,万科泊寓已在合肥筹集房源约7000间;龙湖冠寓已签约和运营10个项目、筹集房源约4200间;红璞公寓已签约和运营北一

环、高新区等4个项目、筹集房源约2000间。而来自合肥本地的如孟邻公寓、悦客艾家企业已分别筹集分散式房源超过6000间和4000间,出租率均在90%以上,经营成效明显。

记者还从万科方面获悉,其旗下的安徽泊寓通过购置、租赁城市低效资产进行改造,未来3年将在合肥获取不低于1万间房源。

未来租赁住房供应量或占据市场20%~30%

“与租住普通住宅相比,长租公寓可以拎包入住,能满足当下年轻人生活节奏快的需求,也是房产供应里较为重视的产品。”安徽省清源房地产研究院院长郭红兵说道。记者了解到,与租普通住宅往往需要先交三个月或者半年的房租形式不同,长租公寓的租金多采用押一付一的方式,一次性的资金压力比较小。“对于刚进入城市的年轻人来说,住在长租公寓是一个很好的过渡手段,入住很方便。”郭红兵说。

据郭红兵介绍,目前合肥的长租公寓以单身公寓为主,并有很多经营模式。“这些公寓既有大品牌开发商旗下开发,也有民间的长租公寓。”郭红兵说,现在这些长租公寓可以提供的房源比较多,租金价格也普遍在1000~1500元/月的区间内,对整个市场是一个有效的补充,“未来长租公寓应该还会有家庭公寓这个大的发展方向。”

据了解,合肥市蜀山区创美租赁公司打造的畅和家园项目,就是在合肥市开展租购并举试点后,由国有房屋租赁公司打造的首个家庭式长租公寓,预计2019年3月份对外挂网招租。根据《合肥市人民政府办公厅关于加快推进合肥市住房租赁试点工作的通知》,该项目的承租人可享受如“保障接受义务教育权利、享受基本公共卫生服务、享受基本养老服务、提供住房公积金支持、参加社会保险和享受就业创业服务、降低户籍准入门槛、申请临时救助”等多项权益。

“从国家的层面来说,长租公寓势必是一个发展方向,如深圳未来长租公寓及租赁住房将会占有房地产市场很大的一个比例。”郭红兵对记者说道。在他看来,合肥市经过几年的发展,将来租赁住房的供应量将占据整个市场的20%~30%左右,成为解决中低收入人群以及在城市打拼的年轻人住房问题的重要产品。

今年以来合肥已供应租赁住房用地509亩

记者近日从合肥市房产局获悉,自成为国家租赁住

房试点城市以来,合肥已分别组建了市级1家、区级8家的国有房屋租赁公司,形成“1+8”引领格局。目前,国有租赁公司已累计筹集房源12700套,其中市租赁公司筹集房源4017套,20亿注册资金已到位。与此同时,万科泊寓、龙湖冠寓、世联红璞、朗诗寓等国内品牌住房租赁企业纷纷入驻,并开展了实质性运营。

据了解,目前合肥市房产局正积极支持房地产开发企业开展住房租赁业务,在商品住房中配建租赁住房,盘活存量房源,引导由单一的开发销售向租购并举转变。如中海、中南、丽丰、伟星等开发企业已在合肥市竞得配建租赁住房项目。同时,房产局还鼓励房地产中介和物业服务企业利用业务便利,拓展住房租赁业务,目前链家、辉达等中介公司已筹集提供租赁住房月均超1000套,诚和、长城等物业公司在住宅小区内设立租赁服务中心,开展住房租赁业务。

在土地方面,合肥已明确将租赁住房用地供应纳入年度国有土地供应计划,年度租赁住房用地供应面积占新建商品住房用地供应面积约15%。截至目前,合肥市已上市供应19宗、509亩租赁住房用地,可建租赁住房约10400套。其中集中建设租赁住房用地7宗、273亩,配建租赁住房用地12宗、236亩。首批9个试点项目(共计235亩)正在按规定稳步推进,其中包河区花园大道试点项目已于8月24日开工建设,长丰县岗集试点项目已于10月底开工。

此外,记者从合肥市房产局了解到,在今年合肥市首次实施义务教育网络报名中,单独提供了住房租赁承租人子女通道,只需提供住房租赁合同备案号,即可入学。相关数据显示,今年共受理217例网络报名,基本实现相对就近入学,其中不乏红星路小学等优质学校。

想要租房,官方平台可实现线上办理

目前,合肥市住房租赁交易服务监管平台已正式上线近一年,通过该平台市民即可在线上办理住房租赁的相关业务。据了解,该平台与省电子政务联通,通过省政务平台认证后可直接访问平台办理房屋租赁和备案业务,支持线上备案和现场备案。对其他网络平台签订的合同,可通过信息联动传送至平台进行备案,自动生成电子备案证明。平台的房屋租赁备案数据实时共享至合肥市大数据中心,正逐步打通社保、教育、公安、公积金、不动产登记、金融等通道,为租赁奖补一键申领、证照办理等提供数据支撑。