



昨天下午,由宁波市城市科学研究会、市住建局、宁波晚报联合主办,宁波市房产市场管理中心协办的"开启住房租赁新时代 构建租购并举新机制"——2021年第二期"宁波城市建设"主题沙龙召开,探讨宁波住房租赁产城融合的路径。

宁波市城市科学研究会常务副会长兼秘书长史济权表示,积极培育和发展住房租赁市场,不仅是满足新市民及青年群体的住房需求,更是有助于推动宁波住房市场的平稳健康发展。当前,宁波已走出了一条住房租赁产城融合的新路子,正面临着住房租赁市场发展的"转型升级"。各方人士的建议,为宁波开启住房租赁"新时代"提供了可资借鉴的新思路。

明年年底全市新增各类租赁住房不少于13万套(间)

去年7月,我市从13个申报城市中成功入围第二批中央财政支持住房租赁市场发展试点城市,并获得中央财政专项资金支持。

"我们计划是到2022年底,全 市新增各类租赁住房不少于13万 套(间);培育房源1000套(间)或面积3万平方米以上的专业化住房租赁企业20家以上。同时,建立健全市场规则明晰、政府监管有力、权益保障充分的住房租赁制度体系,形成供应主体多元、经营服

务规范、租赁关系稳定的住房租赁 市场体系。"宁波市房产市场管理 中心副科长王恺豪说。

值得一提的是,宁波市住建局 已组织了两次奖补项目的专家评 审,共对杭州湾新区、北仑区、奉 化区、镇海区、鄞州区、江北区、 象山县的21个租赁住房项目进行 了集中专家评审,可提供租赁住 房20395套,建筑面积达100.1万 平方米,下达奖补资金4.46亿

杭州湾新区租赁社区模式:万名产业工人的"新家园"

"我们建设租赁社区的初衷是改善产业工人生活,解决居住难问题。"宁波海创实业有限公司总经理王庆海说,"综合型生活社区的打造,既能满足年轻产业工人的人际交往、业余文化休闲的需求,也能使新区好好地集聚人才、留住人才,提升综推动新区的产业发展,提升综

合竞争力。"

据介绍,杭州湾新区租赁社区分为宿舍和公寓两类,社区内拥有公益类设施和商业类设施。其中,公益类设施,涵盖社区政务服务、社区医疗卫生服务、小学及幼儿园;商业类设施,涵盖"衣食住行玩乐闲",用来满足产业工人综合消费需求。"租赁社区建设中,我

们对基础公益类服务功能的建筑面积有一定要求,保障其社会服务功能"

2018年前,杭州湾新区已建成众汽佳苑、大众广场一期、海慧园等5个初代租赁社区,共计住宅6000余套。"目前整体出租率为80%左右,已入住产业人员1万余名。"王庆海说。

2018年后,新区在工业区规划布局了高新、智能、众创园、越溪湖和双浦等五大租赁社区,规划居住空间约200万平米,可容纳超过12万的产业人员过渡居住。目前租赁社区已建成及在建的居住项目总建设规模已达115万平米,全部建成后可满足超过5万的产业人员居住生活。

长租公寓模式:年轻一族的时尚"生活圈

解决一线城市青年人才的居住 矛盾,扩大新建租赁住房供应无疑 是一条有效路径。青年群体通常处 于职业起步阶段,对租金更加敏 感,对居住环境有不同要求,不能 完全按照现有住宅设计规范去建 设。但在全市新建租赁住房启动初 期,设计规范、建设标准等方面的 配套政策和管理规范还在完善,无 论是政府部门还是"跑得快"的企 业,都是摸着石头过河。以长租公 寓模式为代表的租赁住房模式在甬 城开始兴起。

"2017年,华润置地成立长租业务板块,并于2018年6月正式推出长租品牌'有巢',寓意'住有所居'的美好生活愿景。"沙龙现场,华润置地长租公寓事业部华东区域总经理徐亚男说这样介绍

自2018年起,华润有巢在宁波已开业2个项目,出租率常年维持在90%以上,累计服务青年人才近2000余人。

万科长租公寓宁波泊寓负责人 袁芳分享了目前泊寓在宁波的发展 情况。"我们致力于为城市凝聚人 才,让漂泊在外的奋斗者感受到家 的温度。泊寓不仅要解决人才在租 住环境上的后顾之忧,也要在一定 程度上对他们个人的发展提供长期、合理的规划与支持,成为青年'生活圈'、交流'文化圈'、奋斗'避风港'。"

自从2018年1月进入宁波市场以来,目前宁波泊寓已储备房源数量超4000间,已开业2300多间。"我们已开业项目的整体出租率为98%,已累计服务2万青年客户,客户满意度达99%。"袁芳说。

探索产城融合的住房租赁新模式。宁波在路上

"一直以来,住房市场上存在 重'购'轻'租'的倾向,租赁是 房地产市场的'短板'。宁波市房 产市场管理中心副主任冯辉表示, "住房租赁市场的强势启动,既是 对房地产长效机制最大短板的补 充,也是实现'住有所居'的必由 之路。"

宁波作为全国制造业大市,抓住住房租赁市场发展的新机遇,

已经在产业区初步探索出一条具有宁波特色的产城融合发展之路。

"接下来,在房源筹集方面, 我们将多渠道筹集租赁房源,全年 拟单独供应的租赁住房用地有24 宗、近875亩,用地面积占到市区 住宅用地供应总量的约10%,同 时,在部分住宅用地出让中,将试 点"竞自持"租赁住房;在租赁政 策方面,预计各类支持性政策还会增加,主要体现在金融、财政、税收等政策上;在行业管理方面,住建部发布了《住房租赁条例(征求意见稿)》,预计会在2021年落地实施,对规范住房租赁活动、维护住房租赁当事人合法权益、构建稳定的住房租赁关系、促进住房租赁市场健康发展将起到重要的规范作用。"冯辉说。

不过,租赁住房建设依然任重 道远。"从目前实践来看,长期稳 定居住为主的社区型租住生活方 式仍然处在起步阶段,需要政府 和租赁运营企业的紧密合作,助 力加强社区治理和党建引领,强 化公共服务和配套建设,逐步总 结和探索形成与之相适应、相匹 配的成熟治理模式。"市住建局相 关负责人表示。





专家建议: 如何引领住房租赁行业健康发展?

近年来,一部分长租公寓企业被曝依靠"高收低租""长收短付"等模式迅速扩张,随之而来的是破产、跑路等问题。那么,专家对我市长租公寓的发展现状有何建议?如何引领住房租赁行业的健康发展?

宁波爱租网络科技有限公司 董事长王继认为,"回归理性, 良性发展"是长租公寓行业当前 的主旋律。长租公寓企业要取得 长足发展,须多点发力:

首先,要找准行业定位,基 于自身综合实力制定合理的战略 规划,不得盲目扩张,以资产持 有者、运营服务商等方式参与到 行业中来,将自身优势放大,增 强核心竞争力。

其次,升级租住体验。在产品端,要不断挖掘租客的需求,提供多元化的租住产品及标准化的品牌输出;在服务端,实施精细化运营,提供管家、保洁、搬家、维修等服务,提升租住体验;在后台端,使用智能水电

表、智能门锁等智能管理平台, 提高管理效率,减少人力成本。

此外,还应布局人才培养,储备具有专业素养和业务技能的公寓运营管理人员。

在引领住房租赁行业健康发展方面,王继给出了三点建议: 第一,要强化行业自律,我

第一, 安强化打亚目律, 我市住房租赁行业须制定完善的行业执业规范和行为准则, 引导企业加强内部管理, 合法合规开展经营活动; 加强从业人员的业务培训, 不断提高业务素质。

第二,规范租赁金融业务,引导住房租赁企业不得开办"租金贷"等金融业务,保障房屋权利人和承租人的合法权益。

第三,加大住房租赁市场监管,配合相关部门持续整治"高收低租""长收短付"等租赁乱象,严厉打击扰乱市场、哄抬租金等违规行为,探索建立住房租赁企业及从业人员星级评价体系,强化信用管理,联合相关部门对失信主体实施惩戒。



专家把脉: 宁波租赁市场下一步发展重点

杭州中房信息科技有限公司 大数据研究中心总经理陈焕春认 为,宁波是制造业国家重点布局 城市,独特的产业优势使得宁波 的租赁市场形成了两大细分市 场:制造业的产业工人为主体的 租赁市场;以大学毕业生、年轻 人为主的租赁市场。其中,产业 工人群体是宁波租赁市场的重中 之重,宁波积极探索建设产业区 的租赁社区,为城市提升了温 度。

"目前,宁波需要更加有效 地推进部门联动,比如在'非住 宅改租赁住房'政策方面,需要 更多部门的有效协同;另一方 面,需要对本地市场进行更加深 人细致的专题研究,用数字化分 析工具与政策相结合的方式,防 范行业的深层次风险。"陈焕春 说。

结合国内其他城市的经验,

她建议宁波下一步的住房租赁市 场发展重点可从三方面人手:

第一,进一步建设升级数字 化、智慧化平台。数字化平台的 建设,可提升数字化治理的水 平,在数字经济发达的浙江,宁 波可以将租赁自理平台建设成为 一个制造业城市的范本。

第二,全方位系统化防范行业风险。在深入研究的基础上,一方面建立住房租赁市场租金价格监控机制,另一方面建立租赁企业信用评价体系,引导住房租赁行业朝规范化、机构化、规模化的方向平稳健康发展。

第三,发挥组织的优势。宁 波在房地产业协会增设房屋租赁 专委会,标志着宁波市租赁住房 行业的自律组织正式组建。另 外,还需加快成立租赁行业协 会,进一步推动行业间的交流与 合作。

文/图 杨绪忠 郑勇 张彩娜 刘晓庆