

# 加快发展住房租赁市场,为新宁波人敞开安居之门

## 看“建”城市

蓬勃发展的。

### 集中配建租赁住房

**编者按:**塑造城市新风貌,描绘行居新图景。今年是“十四五”开局之年,我市以优化城市功能、提升城市品质为方向,以“高效畅通、品质精致、幸福宜居、绿色低碳、创新活力”为目标,大力推进住房与城乡建设,取得丰硕的成果。今起,宁波日报推出系列报道,从住房保障、美丽城镇建设、重大项目工程等多角度观察城市的发展变化。

徐卓蔚 张彩娜 王恺豪 文/图

2016年,魔方公寓开始在宁波落地首个长租公寓项目,目前运营房源3000余间。

2018年,万科泊寓正式进入宁波市场,通过租赁城市低效资产进行改造,运营房源2000余间。此外,爱租、博瑞等本土住房租赁企业通过盘活社会闲置房源、毛坯房装修改造等多种形式,运营房源超2000余间。

今年6月,全市首个“工改租”海曙甬寓公寓项目通过联合审批并投入运营,373套房屋为周边500余名产业工人解决租房需求。

近年来,宁波积极培育和发展住房租赁市场,为新宁波人、新青年安居乐业提供良好的环境。截至目前,全市两年共筹集新建、改建类租赁住房6万余套,盘活租赁住房5万余套,积极培育住房租赁企业155家,其中专业化、规模化住房租赁企业20家。我市住房租赁市场正高歌猛进,

“明年孩子就能在租赁社区的幼儿园上学了。”近日,住在杭州湾新区众汽佳苑小区的沈女士正规划着孩子的学业,“孩子明年就到上学的年龄,恰巧租赁社区旁的幼儿园也马上建成了,这下不用愁了。”

2016年大学毕业后,沈女士就从江苏老家来到宁波,如今和丈夫孩子一起,在众汽佳苑小区租了一套房子。“每个月房租1100元,都是民用水电,对我们来说性价比真的很高!”沈女士高兴地说,小区周边都是工业园区,丈夫在附近一家公司工作,上下班通勤只要20分钟。

众汽佳苑小区是宁波新型租赁住房社区居住模式的一个缩影。在杭州湾新区,像这样产业园区集中配建租赁住房的社区不胜枚举。目前,宁波杭州湾新区建成运营及在建的租赁社区项目总建设规模已达110万平方米,可以满足7万产业工人居住生活。

产业园区集中配建作为一种新型租赁住房模式,不断焕发出新的活力。据杭州湾新区建设局房地产管理中心负责人汪开龙介绍,租赁社区以满足产业工人过渡性居住需求为目标,按照“通勤距离适中、套型设施合理、公建配套齐全”的标准,在工业区内规划布局了5个租赁社区,规划总建设规模超过200万平方米,总共可容纳约12万产业工人。

在社区管理上,汪开龙介绍,租赁社区汲取了传统社区管理服务优点,实行社工网格化全覆盖管理;其次,租赁社区地处工业区内,外部环境对产业工人的生活质量有很大影响,新区重点加大对租赁社区外部环境的实时监管力度,满足宁波新市民的



杭州湾新区新一代租赁住房公寓海慧园

高品质居住生活需求。作为租赁社区的运营方,宁波海创公司充分利用中央财政支持我市住房租赁市场发展奖补资金提升配套设施,布局了公共空间、餐饮、商铺等设施,打造新型租赁住房文化空间;同时利用智能门禁、智慧消防、智慧能源等管理系统,让租赁社区的管理更安全高效。

如今,新区租赁社区逐步实现了“购租一站式,功能一体化;人群多元汇,建筑经典风;连廊户互通,公交无缝接;全区智能化,街区无围墙;海绵全覆盖,绿道通四方”的理念。

### 探索多元住宅租赁模式

位于海曙区集士港镇的甬寓公寓,租户大多都是来甬务工人员。就在一年前,他们还分散租住在集士港周边的城中村,治安、消防、卫生等等,都无法做到全面保障。而此前,这栋公寓还是一栋闲置已久的厂房。

去年7月,宁波成功入选中央财政支持住房租赁市场发展试点城市,这栋闲置的大楼被有效利用起来,经过装修后焕然一新,现在就是用作租赁住房的甬寓公寓。如今,7层楼高的公寓拥有373套房

屋,能为500余人提供租房需求。住在这栋大楼里,租户们不必再担心治安、消防等问题,通过人脸识别系统实现流动人口登记,全智能化管理模式提升居住安全和便捷性,公寓还配备了花园、健身房、阅览室等设施。“这里的房租大约在1200-1800元,每套面积在35-60平方米不等,有效解决了周边务工人口的住房需求。”甬寓公寓负责人张锦荣说,“非改租”政策的支持,让企业有章可循、有法可依,也激发了企业参与的积极性。

为着力解决新市民、青年人住房问题,海曙区积极推动非住宅改建租赁住房工作,简化审批流程,扎实开展调研工作,高效开展联合审批。海曙区住建局相关负责人表示,“非改租”不变更土地性质,不补缴土地价款,由第三方专业鉴定机构对房屋主体结构开展房屋可靠性鉴定,并委托专业的消防评估单位定期进行消防安全评估,确保改建项目安全合规。

非住宅改建租赁住房作为我市租赁住房的重要筹集渠道之一,发挥着“腾笼换鸟”的作用。基于我市闲置工业、商业楼宇较多的现状,通过盘活和改建闲置房屋作为租赁用房,对完善

基础设施、推动产业布局有机调整、大力引进新产业新业态,都具有重要的意义。

今年1月我市出台《关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》,允许改建房屋用于租赁。今年6月,我市出台《关于非住宅改建租赁住房的指导意见(试行)》,从改建范围、改建原则、改建要求等方面进行规范,为企业申请“非改租”指明了道路。

随着我市住房租赁市场的加快培育和发展,盘活闲置分散房源的运营体量也显著增加,有效提高了存量闲置住房的利用率,就近解决了本地区人群的租住需求。

### 力争明年底实现“住有宜居”

自2020年7月成功入选中央财政支持住房租赁市场发展试点城市以来,宁波市积极行动、明确目标,推出了一系列政策措施来拓展租赁房源,积极培育租赁市场,开展租赁专项整治,取得了阶段性成效。

去年以来,宁波积极开展租赁住房专项规划编制工作,优化租赁住房供应规模结构、空间布局。围绕我市产业聚集区域,按照“一轴、一环、一区、十组团”布局,进一步

引导就业岗位布局和居住人口布局空间耦合,促进产城共融。

我市积极培育住房租赁企业,形成以龙头企业为引领、大中小住房租赁企业协同发展的格局。充分发挥国有企业的引领作用,通过与专业化住房租赁企业合作或自行开展住房租赁业务,实现规范化、规模化经营。其中,以魔方公寓、万科泊寓、华润有巢、龙湖冠寓、德信随寓等为代表的一批全国性连锁品牌租赁企业加快布局。

为进一步加强租赁住房项目管理,市住建局开发上线了“中央财政支持住房租赁市场试点项目储备库管理平台”。截至目前,全市共筹集新建、改建类租赁住房6万余套,盘活租赁住房5万余套。目前共有72个项目通过奖补项目专家评审会评审,合计向企业奖补资金约6.3亿元。

接下来,我市将科学制定租赁住房发展规划和年度计划,力争到2022年底全市新增各类租赁住房不少于13万(间),其中新建、改建租赁住房不少于6.7万(间),盘活闲置住房用于租赁不少于6.3万(间);培育房源1000套(间)以上或面积达3万平方米以上的专业化住房租赁企业20家以上,实现“住有宜居”目标。

# 与时间竞速、与疫情抗争 宁波龙湖:用心守护家园

“镇海临时封闭管理了!” 2021年12月7日凌晨2点,宁波启动I级应急响应,同时对镇海区临时实施封闭管理。镇海封闭管理的消息,瞬间刷屏。

可以想见,本该酣睡的一晚,多少人彻夜无眠。一则通知好似镇海被按下了“暂停键”。在镇海区疫情严峻的形势下,物业作为民生的基础单位之一,也走到了疫情防控的最前线。位于镇海区的郞城云邸和五里牌冠寓在接政府部门指示后,第一时间启动应急响应,全力投入到疫情防控战中。

## 时刻准备着! 郞城云邸物业守在这里

2021年12月7日凌晨,收到启动I级应急响应通知的郞城云邸小区龙湖智慧服务办公室的灯一直亮着。管家、安保人员等物业成员正安排着即将到来的“战疫时间”——“小区一期、二期各只开放唯一主出入口,防控期间所有外来人员及车辆禁止进入小区。”

“进出小区的所有人员要严格落实查码、测温、规范戴口罩、保持安全距离等防控措施;业主及住户进出园区必须使用小区发放的郞城云邸疫情防控通行证,严格实行每户家庭每两天可指派1名家庭成员外出采购物资的措施。”

要全力做好园区消杀工作,对包括小区内所有出入口、单元大堂、楼道、电梯轿厢、办公室、康乐健身器材、休闲桌椅等公共区域及设施每日进行全面消杀;对业主

入住楼幢的单元大堂门把手、门禁、电梯按钮等接触点进行酒精消毒擦拭,入户门厅进行每日消杀……经过连夜奋战,一条条“战役”细则有条不紊地安排好了。

为充分保障业主安全,龙湖智慧服务针对郞城云邸已入住业主和住户,上门发放口罩,询问防疫物资需求及进行疫情防控温馨提示,协助有需求的业主和住户取拿物品;针对疫情期间在镇海区外被迫滞留的项目装修工人进行重点慰问及物资帮扶,为有需求的装修工人腾出住宿空间;疫情期间将园区的门岗管控、园区消杀和自我防护要求等整理成一系列宣传内容传递给业主;其他疫情相关信息及时传递给业主,为住户做好后勤保障工作。

虽然园区进场装修暂停,但物业业服务不止。为了保障已装修业主户内水电安全,除门岗日常防疫管控人员外,其余物业人员挨家挨户上门关闭水电,尽量保障装修户室内安全;保洁端口针对园区地面、车库进行全面的清洁工作,以崭新的面貌来

迎接园区的解封。为了保障园区工作的正常推进,考虑到居住小区两天一次的出行限制,项目各端口主管更是直接搬进郞城云邸小区,现场带领团队去完成各项工作。

经过多日奋战,12月19日15时,郞城云邸小区迎来解封时刻,物业管家们对园区进行了大保洁。

“在这里,都挺好!”众人齐声夸赞道。

## 冠寓物业:筑起“高围墙”做好心理防疫“疏导员”

龙湖五里牌冠寓位于镇海区蛟川街道,公寓所在园区内的商铺有多名感染者曾来过,为防疫情的扩散和蔓延,他们仍在隔离中。

自镇海疫情发生以来,五里牌冠寓管家全面部署园区工作,积极配合上级部门进行疫情防控,公寓内住户每3天安排一次核酸检测,街道通知管家,管家再安排租户在



五里牌冠寓租户接受核酸检测

园区内进行核酸检测。

公寓管家们也牵挂业主生活需求问题,街道派人送餐后,管家负责发放中餐和晚餐,挨家挨户通知所有租户来领取食物,也包括其他店商;如有其他生活用品和医疗用品需要,可重新报告给街道人员,或者通过微信小程序自己下单领取。

由于每天的盒饭会产生大量的垃圾,租户需要自己将垃圾放到楼下垃圾站,并且要扔进垃圾桶,方便街道人员的定时清理。管家也每天对楼道进行消杀,并用酒精擦拭消毒,公寓内暂时关闭公共区域。

疫情刚开始,一定程度上给租户带来了恐慌及焦虑。园区每天会通过电话或者微信进行回复和安抚,必要时也会上门解释,做好租户的安抚工作,力争全方位打赢这场防疫攻坚战。

“疫情隔离期间租户很容易产生情绪问题,如果不及时疏导,既不利于防疫工作开展,也有害于他们的自身健康。”五里牌冠寓有关负责人表示。

在结束采访时,笔者随机问了几位业主:“现在过得还习惯么?有没有什么困难?”而得到的回答

竟然出奇的一致:“困难肯定是有,但我们肯定能安全渡过。”

“在这里,都挺好!”

业主的坚定团结,园区的全力保障,在这个格外寒冷的时刻,带来了阵阵温暖。业主的肯定和支持,是龙湖人向上进取的动力,也是推动龙湖人接力奋斗的大手,更是龙湖人面对重重困难不畏艰险,用顽强和拼搏凝成的团结互助的力量。相信在物业人员与业主的守望相助下,他们一定能打赢这场疫情防控攻坚战。

汪萌 李达/文  
何志 王朝勇/摄



龙湖冠寓(五里牌店)运营官正在进行环境消杀



龙湖智慧服务工作人员对郞城云邸公区进行消杀



龙湖智慧服务工作人员向郞城云邸住户赠送防疫物品



龙湖冠寓(五里牌店)运营官向公寓租户送盒饭