

年轻租客

已在“整顿”租房市场



每年春节过后，工人返工、毕业生求职、学校开学……这波周期性人口迁移通常会给租房市场带来一个小高峰。

今年这场小高峰是否如期而至？网上议论颇多的当下“退租越来越多”“出租越来越难”“租金一降再降”等情况，是不是真的？记者走访了宁波部分房屋租赁中介和长租公寓，发现情况似乎既在“情理之中”，也有“意料之外”。

1 节后成交量增长明显

首先来看一组来自贝壳租房宁波城市负责人姜朋给出的数据——

今年春节后，贝壳找房平台上宁波的住房租赁成交量较春节前增长约26%，部分热门区域，比如南部商务区 and 前湾新区等增长幅度超过150%，高新区和潘火街道的增长幅度甚至接近200%；

招租业主的成交周期平均为57天，较春节前缩短7天；租赁客户的成交周期平均为33天，较春节前缩短12天。

一居室依然是最受青睐的房型，无论是普通租赁的一居室，还是托管类租赁“省心租”的一居室，月租金较春节前基本都上浮了100元-200元。

在中高端的托管类住房和品牌长租公寓的市场，这种“畅销”似乎更为突出，或者说更为普遍。

这类房源一般由中介机构或公寓品牌方统一装修、统一管理，相较于普租房（传统的普通出租房屋），它们更有可能做到“颜值在线”“功能在线”“服务在线”，迎合了当前主力租房群体——“95后”“00后”的偏好。

据了解，从今年除夕到目前，南天房产在宁波已租出了90余套托管类房屋，其所持的2000余套托管类住房，空置率不到1%；贝壳租房的托管类租赁业务“省心租”的成交周期仅在15天左右，远低于普租房；今年2月1日刚刚开业入市、总体量315间房源的品牌长租公寓有巢公寓金达南路店，出租锁定率已从春节前的20%上升到目前的73%，新增签约量从春节前的每天1笔-5笔，一度增加到每天11笔，目前稳定在每天5笔左右。

2 两极分化现象愈发明显

“随着‘95后’‘00后’进入租房市场，新时期的租房诉求正从‘刚需’转向‘改善’。这类年轻人群往往差的房不会看，好的房还要追求性价比，租金已不再是他们租房的决定因素，只是作为参考。”南天房产分管托管租赁的投资发展部总经理王焱鑫说，除地段、户型等传统因素外，装修“颜值”和功能对租房决策的影响正变得越发举足轻重，也在很大程度造成了房屋租赁难的两极化现象。

比如有巢公寓金达南路店，房间装修风格年轻、设施齐全，还有健身房、会议室、影音室等公区配套，很受周边办公园区白领和学校师生的欢迎。店长刘子妮说，这部分人群既有提前上网了解收费的“精明”，也有对高品质房屋的高效决策力。“年轻客户对视频看房的接受度比较高，并且大部分在线上视频看房后就会直接

交定金或签约，还有部分客户带着行李来看房，当场就签约。”刘子妮说。

南天房产总部业务员钱科杰表示，今年除夕至今，南天房产个人托管类住房租赁成交量比去年同期增加了75%，除此之外，他还不止一次碰到了“抢房”的情况。

他举例说，之前他们挂出位于鄞州徐戎佳苑的5套托管类住房，刚刚完成装修改造，挂出首日就出现一套房屋有6个客户要求承租的情况，5套房屋从挂牌到租罄，只用了不到一周时间；海曙丽象佳苑的一套托管类地铁房，装修改造成“奶油风”，正“长”在年轻人的审美上，挂出后立刻被5个客户“抢”。另一方面，钱科杰注意到，一些在中介机构网站挂牌的普租房，地段、交通、楼层、房型、租金都没得说，却迟迟无人问津。“从展示图片来看，很可能就是装修老旧、设施简陋造成的。”钱科杰说。

3 服务的边界正在拓宽

“95后”“00后”租客对服务的新要求，也正鞭策出租方不断提升服务品质、拓宽服务边界。

据介绍，贝壳“省心租”，除了为租客提供租金月付、免费宽带、无限次维修、入住保洁、智能门锁、专属管家24小时服务等配套服务外，日常也提供一些软性服务，比如为租客独自在家的发烧儿童送药做饭等。

钱科杰也帮年轻租客解决过各

种各样的需求，比如半夜送钥匙、协调邻居噪音、解决同居闺蜜矛盾，甚至帮助寻找走失的宠物猫狗。更不用说有巢公寓这样的长租公寓配备了24小时驻店管家。

不得不说，年轻人已经出来“整顿”租房市场了。

这样的节奏，对于传统的普租房房东来说，多少有点强人所难、过于苛刻了，但这也正是托管类住房和长租公寓的“用武之地”。

4 普租房业务越来越难做

近期，网上有不少“退租越来越多”“出租越来越难”“租金一降再降”的帖子，就大多来自普租房房东。

对于房屋出租难的问题，记者“有针对性”地采访了两个租赁门店（均是连锁品牌中介），租赁业务均以普租房为主。

位于镇海区红星国际广场附近的门店，主要客户群体为务工人员、个体经营户以及少量在附近上班的工薪阶层；位于鄞州区东部新城的门店，主要客户群体为地铁建筑工人、餐饮行业务工人员以及个体经营户。

相较于春节前，两家门店的店长都不约而同地表示：今年春节后的成交量虽有所增长，但增幅很小，远不如往年；空置率几乎达到历年最高值，至少是同期最高值；单位租房比个人租房多，个人租房比例正在缩小；租金从春节前开始就一直降，退租转租比例很高、特别高——是的，两位店长分别用了“很”和“特别”来强调。

镇海门店店长甚至表示：“我做中介18年，今年租金最低”。该店长说，以前同期单个门店退租转租三五套都算多，今年春节后退租转租三五十套都不止；租房群里常常

同时有几个人提出要转租。鄞州门店店长则注意到，春节后频繁退租三四次的租客也不止一个，并且出现了不少春节前退房、春节后再租的租客，以往鲜有此类操作。

对于这样的情况，两位店长分析认为：一是现在的客户尤其是年轻客户，获取租房信息的途径日益多元化，比如小型中介机构、独立经纪人以及抖音、小红书等线上渠道；二是大家对租房品质的要求在变高，对品质问题的容忍度在降低，普租房越发容易在市场上遇冷，或者在成交后被退换。

贝壳租房宁波城市负责人姜朋也提到，很多普租房房东还停留在“买卖思维”上，不愿对房屋的内部装修和配套设施进行更新。而根据贝壳的调查，年轻租客对房屋内部问题的平均容忍期有长有短，对燃气灶相关问题的平均容忍期大约是一周，对空调和马桶相关问题的平均容忍期只有一天。如果出租前能对房屋装修和设施适当更新，虽然花了改善更新的小钱，但可能会减少租客退租、换租带来的更大的空置期损失。这应该也是托管类租赁房屋和长租公寓退换租比例相对较低的一个原因。

记者 徐露清

渤海银行 全国股份制商业银行

买理财 到渤海 产品多 体验好

产品类型	期限(天)	业绩基准(年)	认购起点	募集时间	到期日
结构性存款2024年172号	36	1.10%-2.60%	10万元	2024/3/27-2024/4/1	2024/5/8
财收有略理财2024年35号	387	3.15%-4.05%	1元	2024/3/27-2024/4/1	2025/4/24
财收有略理财2024年18号	191	2.95%-3.55%	1元	2024/3/25-2024/4/1	2024/10/10
财收有略理财2024年24号	100	2.75%-3.35%	1元	2024/3/25-2024/4/1	2024/7/11

一年期大额存单，年利率2.1%，起存金额20万元，额度有限

注：以上产品要素和交易规则均以产品说明书等法律文书为准，理财产品过往业绩不代表其未来表现，不等于理财产品实际收益。理财非存款，产品有风险，投资需谨慎。产品要素以说明书发行条款为准，大额存单其他期限及收益可详询渤海银行宁波分行或拨打客服热线95541。本资料仅作为我行宣传资料，并不构成对潜在投资者的邀约行为。

咨询电话：0574-87968866
0574-87966315
0574-83862818

宁波分行营业部：宁波市江北区大闸路188号
慈溪支行：慈溪市新城大道北路483号
鄞州支行：宁波市鄞州区天童北路899号
和邦大厦C幢一楼118室