



## 住房租赁市场 疫情下遭遇新变化

众所周知,历年的无锡住房租赁市场一直遵循着一个定律。即春节过后,伴随着返锡人员的流入,无锡的租赁市场将迎来年内以外来务工人员需求为主的首个租赁高潮。同时,4、5月份伴随着高校毕业生的相继离校,租房事宜也会慢慢落实,随即迎来毕业租赁高峰。今年受疫情影响,这一规律被打破的同时,市场也在悄然发生着些许变化。



视觉中国/图

### 1 外来务工人员 租赁高峰推迟

罗静是新吴区众多中介从业经纪人中的普通一员。受疫情影响,今年2月底她所在的公司梅村门店才开始对外营业。此时绝大多数外来务工人员还没有返锡,加之梅村一带外来务工人员集聚较多,原本节后开门就等生意上门的数钱节奏变成了坐“冷板凳”。好在公司用上了VR在线看房的高科技,客户足不出户也能在手机客户端上挑选合适房源并完成签约、租金缴纳等一系列事宜。房多、人少,价格自然就谈。个别有远见的客户开始在线行动起来,也算是给节后的中介门店开了单。

罗静说,有个客户老家是重庆的,人在梅村附近的工业园工作。去年是一个人住,租套单间就可以了。今年有家人过来一起住,所以要换个两房。在了解到客户需求以后,经纪人帮忙在手机上的房源信息匹配了几套,将房源图片发给客户看。其中香梅花园二期一套60多平米的小两房性价比不错,客户就着重了解了一下。房东报价1800元/月,后来帮客户跟房东谈到1650元/月,客户很满意地在线签约了。

“今年的外来务工潮比往年要推迟一个月到两个月,使得租赁住房的高峰期也在同步延后。”罗静介绍,梅村去年进行了大规模的群租房整顿,不安全的隔板房全部拆除了。今年很多房子还要重新装修了才能入住,使得住房、治安、消防、用电、燃气等安全隐患显著减少,极大优化了租赁环境和秩序。以前租房安置房很热门,今年估计商品房会比较热门。

业内人士预计,这一现象在同样历经了群租整治的梁溪区、滨湖区也会比较突出。眼下虽然疫情稳定了,房东的心态还是比较平稳的。类似泰伯花苑、梅里花苑、梅荆花苑的租赁价格几乎没有上涨,有的房屋业主为了早点出租,减少空置带来的损失,在价格上也愿意作出一定让步。

### 2 毕业生租房更加注重生活品质

“往年这个时候,一部分确定工作的应届生已经开始进入租房市场了,但是今年受疫情影响,租房毕业季高峰也在同步后延。随着租赁市场供大于求的出现,租客们也开始挑挑拣拣。不少租客都比较有疫情防控的意识,经济条件允许的情况下能不合租就不合租。”观山路上一家中介门店的经纪人介绍,往年这个时候江南大学一带的天鹅湖花园小面积户型、星光广场单身公寓以及仙河苑、周新苑等安置房的合租率和出租率都比较高。今年受疫情影响,高校学子直到5月份前后才分批开学,有不少毕业班的学生也延后了实习计划以及找工作的节点。租房作

为其中一个环节,也难免受到影响。

今年23岁的小林是无锡某高校毕业生,物联网专业毕业的她在经开区的一家中外合资软件企业实习。实习期间,单位提供了集体人才公寓供住宿,仅水电费需分摊自理。这个月实习结束后就要面临在外租房的现实问题。小林告诉记者,她现在住的是4个人一间的,学校宿舍也是这个规格。但是她觉得有些拥挤,而且人越多越不利于疫情防控、个人安全乃至居住品质。“每天上班都要戴口罩,下班回家了要是还不能摘口罩就太憋了,不与他人合租就很好地规避了这个问题。此

前我在几家中介电话咨询过了,在无锡本科生租房会有补贴,自己再掏点,就能租个单间了。”小林说,她身边有好几个同学,本来年前大家商量好了要在一起合租的,疫情来得太凶猛,现在大家都说要分开来住。

小林说,他们了解到,除了众多的住宅小区,在公司3公里范围内,就有类似魔方公寓、万科泊寓这样的长租公寓以及恒大财富中心、宝能城、融创新天地这样的单身公寓。除了大多没有地暖外,洗衣机、空调、电视、冰箱、WIFI等生活设施一应俱全,拎包入住就行,这样的便利和私密性正是他们想要的。

### 3 积极探索和寻求后疫情时代的制胜砝码

住房租赁业务是房地产行业中的一个重要分支。2016年无锡成为省内首批建立并推进“租购并举”的地级市,并且从2018年开始正式进入大力推进阶段,诸多企业在此时响应国家号召投身住房租赁服务行业。截至目前,无锡的住房租赁市场已经小具规模,建融家园、龙湖冠寓、万科泊寓、旭辉领寓、蛋壳公寓、魔方公寓、朗诗寓等13家长租公寓项目相继落地锡城。

近年来无锡长租行业因产品品质高、租期服务周到、流程互联网化等优势被更多年轻人,尤其是白领一族所认可。但是不可否认,疫情初期的2-3月份是无锡整个租赁行业受影响较为严重的阶

段。为共克时艰,助力租赁市场发展,建设银行无锡分行开展了“你租房,我补贴”的租房优惠活动。通过“建融家园”平台线上完成住房租赁签约(限13家长租公寓企业)并支付的租客,给予每人最高不超过300元的一次性租金补贴,先到先得。据悉,“建融家园”是建设银行开发的为房东及租客提供房源展示,在线预定,在线签约,在线缴费等服务的一站式租赁服务平台。

当租赁市场遭遇百年难遇的疫情,自叹“时运不济”的同时,不少长租企业也在积极探索和寻求更加适合租客的方案,不断提升租客的居住体验感。《2020消费者信赖的长租平台满意度调查》显示,

在租住体验方面,安全保障、健康环保、室内设计感等因素排名靠前,同时,六成年轻租客青睐租期服务中包含保洁、维修等服务。为应对新的市场需求,无锡不少长租公寓服务企业充分发挥服务、技术、运营等方面的优势,在租住安全和品质方面做好了准备。据了解,在找房、看房、签约及日常居住等各个阶段,均推出了一系列举措,包括通过VR/视频多种线上工具实现找房、线上签约、搬家0接触,对管家、保洁员等服务者进行健康报备,免费升级消毒保洁等,全面保障租住空间的健康与安全。这也将成为后疫情时代不少长租企业制胜的砝码。

(练维维)