

又到毕业季，大学生租房需求激增。今年，我国高校毕业生首次突破千万人，其中不少是“00后”新生代。受新冠肺炎疫情反复等影响，刚刚走出校门的大学生找房之路更为不易。该如何在大城市中“安居”？新生代正在努力寻找自己的答案。

对于刚迈出校门的大学生来说，与找工作同样焦心的是找到一个称心如意的住处。受新冠肺炎疫情对传统租房模式的影响，今年又适逢高校毕业生人数创新高，众多大学生面临着租房新挑战。经济日报记者走进高校毕业生群体，一探他们的租房需求与找房现状。

线上找房渠道多

“我们是疫情暴发后的第一批毕业生，当时学校暂时不让毕业生返校，我就在家里线上看房。那时有点慌乱，打算尽可能在线上多看几套房源，临近入职前，我留出一周左右的时间线下实地看房。”来自内蒙古的陆壹是中国农业大学2020届毕业生，对刚毕业时的租房经历记忆犹新。

房屋中介也在调整自身服务方式。在北京有着6年住房租赁工作经验的张晓强告诉记者，“我服务的几名外地大学生都是来京前就联系好的。我会根据他们的需求选定合适的区域，通过线上VR看房提前确定几套有意向的房源，这样交易周期变短了，效率也提高了”。

如今，毕业生们已经在“云课堂”“云毕业”中逐渐适应了生活中的变化，并能利用线上资源挖掘出更多可能性。为看到更多出租房源，除了常用的租房APP，微信群聊、豆瓣小组等社交平台，以及闲鱼、小红书等电商平台也成为大学毕业生的高频使用对象。陆壹说：“有些房东会直接在小红书上发布房屋信息，能在帖子下面直接和房东对话，比较方便。”

通过介绍，记者加入了一个名为“暑期租房群”的微信群，里面大多是临近毕业或已经毕业的学生，群聊中的备注名清晰地标注着他们各自的专业和届别，群里时不时会有人分享详细的租房信息。“群里大多是师哥师姐，相对来说找房比较放心。”群聊中的一名毕业生向记者表示。

“房子是租来的，但生活不是。”当“00后”们踏入社会，他们对生活的期待，也在选择房子的过程中变得具体起来。贝壳研究院高级分析师黄卉认为，““00后”思想更为开放，消费观念超前，将逐步成为租赁市场主力军，租赁消费升级是大势所趋”。

沟沟坎坎可不少

对大学生来说，租金往往成为租房中的一道坎。“毕业生群体预算有限，往往最关心的就是价格。”张晓强向记者介绍。

“北京的房租太高了，目前租金接近工资的一半。”工作在北京三元桥附近的席晓琳整租了一套位于东五环外的loft结构房屋，对于高房租，她表示很无奈。陆壹现在租住在北京西站附近某小区，他也表示，高房租带来的压力很大，“我和朋友整租一个两居室，租金是“押一付三”的按季度支付模式，每月差不多6500元”。

记者以租客身份与北京某房屋中介沟通时，对方介绍，以长租一年为例，通常租金按照季度支付，但首笔租金需要“押一付三”，并一次性支付一年的服务费以及租期内的水、电、燃气等费用。如果租期是两年的话，第二年的租金还会上涨3%。

对此，首都经济贸易大学特大城市经济社会发展研究院教授、北京市房地产法学会副会长兼秘书长赵秀池认为，“房租是房东出租住房所取得的收益，应该包括住房的各种成本，如投资住房的资金成本、维修费、税费，还要考虑盈利，高房价自然就会产生高房租”。

除了高租金，“租期过长”“短租房一房难求”也成为毕业生们的心头“痛”。北京某房屋中介管理人员告诉记者，如果租约尚未到期就已不再需要住房，可以选择“转租”或“退租”，但均需收取月租金的50%至70%作为手续费。“这对刚毕业的大学生来说，感觉有点不太友好。”南京大学应届毕业生小昀说。

多方合力解难题

“我会提前把压岁钱与实习工资都存起来，以应对可能上涨的房租。”毕业生周溪说。“我起初也会“月光”，但慢慢习惯后就会主动调整支出，比如少出去聚餐，不必要的花销也会克制一些。”陆壹说。

面对租房中的种种烦恼，大学生们通过开源节流积极应对。黄卉建议，首先，应谨慎选择住房租赁机构，及时关注当地住建等相关部门发布的风险预警名单。其次，短周期支付租金，并注意租金和押金分开支付，保障押金安全。再次，要使用规范的租赁合同，降低租房中因为合同签约不当而导致的风险。

北京大学国家发展研究院院长姚洋则在网上建议，有实力的租房企业可免去新就业大学毕业生的租房押金，并采用租金月付方式，降低毕业生负担。据记者观察，针对应届毕业生，目前市场上多数长租公寓机构推出了“租金月付”“0元搬家”等服务。

为解决毕业生租房难题，中央明确了国家层面的住房保障体系的顶层设计，不少地

方也推动出台了福利政策。旨在解决刚毕业大学生、新市民、青年人等群体住房困难的保障性租赁住房就是其中的重要一项。

从中央层面看，去年7月份，国务院发布了《关于加快发展保障性租赁住房的意见》，提出扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，推进以人为核心的新型城镇化，促进实现全体人民住有所居。按照计划，“十四五”时期，40个重点城市将新增保障性租赁住房650万套，预计可解决1300万人的住房困难。

从地方层面来看，今年4月份，北京市住建委宣布率先从新毕业大学生开始试点，启动2022年保障性租赁住房青年公寓对接工作，试点项目房源近1000间，均为全装修交付新房，可“拎包入住”，月租金在2000元至3000元，低于市场平均水平；去年8月份，成都也发布了关于加快发展保障性租赁住房的实施意见；苏州在去年10月份提出，未来3年要提供不少于10万套人才公寓……

然而，不论是新增或改建存量住房均需前期投入大量资金，并主要通过未来租金收入逐步回收，投资回报周期较长。因此，发展住房租赁市场仍需拓宽住房租赁企业融资渠道，吸引社会资本进入。其中，住房租赁公募REITs被视为解决保障性租赁住房发展瓶颈的重要工具。

去年6月，保障性租赁住房被纳入基础设施公募REITs试点范围。今年4月份，我国首单保障性租赁住房REITs项目报送国家发展改革委，业内人士将此视为保障性租赁住房发行基础设施REITs产品取得突破性进展的标志。7月29日，红土创新深圳人才安居REIT、中金厦门安居REIT获证监会注册批复，相关试点工作加速落地，正在成为金融支持解决新市民、青年人等群体住房困难问题的重要举措。

“保障性租赁住房REITs能够为地方政府和持有租赁住房重资产的企业提供盘活存量资产、募集权益资金的新渠道，有效缓解及避免地方政府和企业的资金压力及金融风险，促进住房租赁市场健康发展，也有助于改善原本投资规模大、资金回收期长的困境，从而吸引更多社会资本参与到保障性租赁住房的建设中来，加快保障性租赁住房建设进程和社会供给规模，推动解决大城市租房难题。”中信建投证券投行委委员、债券承销部和结构化融资部行政负责人郭春磊向记者表示。本报记者郎竞宁

来源：经济日报