



极光大数据

# 住有所居的都市青年

## 集中式长租公寓人群研究报告

极光大数据

2019.05

# 报告研究范围介绍

- 本报告研究对象是**集中式长租公寓人群**，覆盖北上广深四个一线城市十大品牌公寓人群
- 长租公寓可分为集中式公寓和分散式公寓；集中式公寓是指以整栋楼（或者一栋楼的几层）为运作标的的公寓形式；分散式公寓是以分散的住宅小区（或商住公寓）为运作标的的公寓形式
- 集中式长租公寓包含公共区域、配套空间和房间，会为租客提供生活服务以及社交、创业等附加服务



集中式长租公寓

# 极光大数据

纳斯达克股票代码：JG



生活服务



社交服务



创业服务

# 目录

1 都市青年租住环境

2 公寓人群工作情况

3 公寓人群生活娱乐情况

4 公寓人群画像

## CHAPTER 01

# 都市青年居住环境

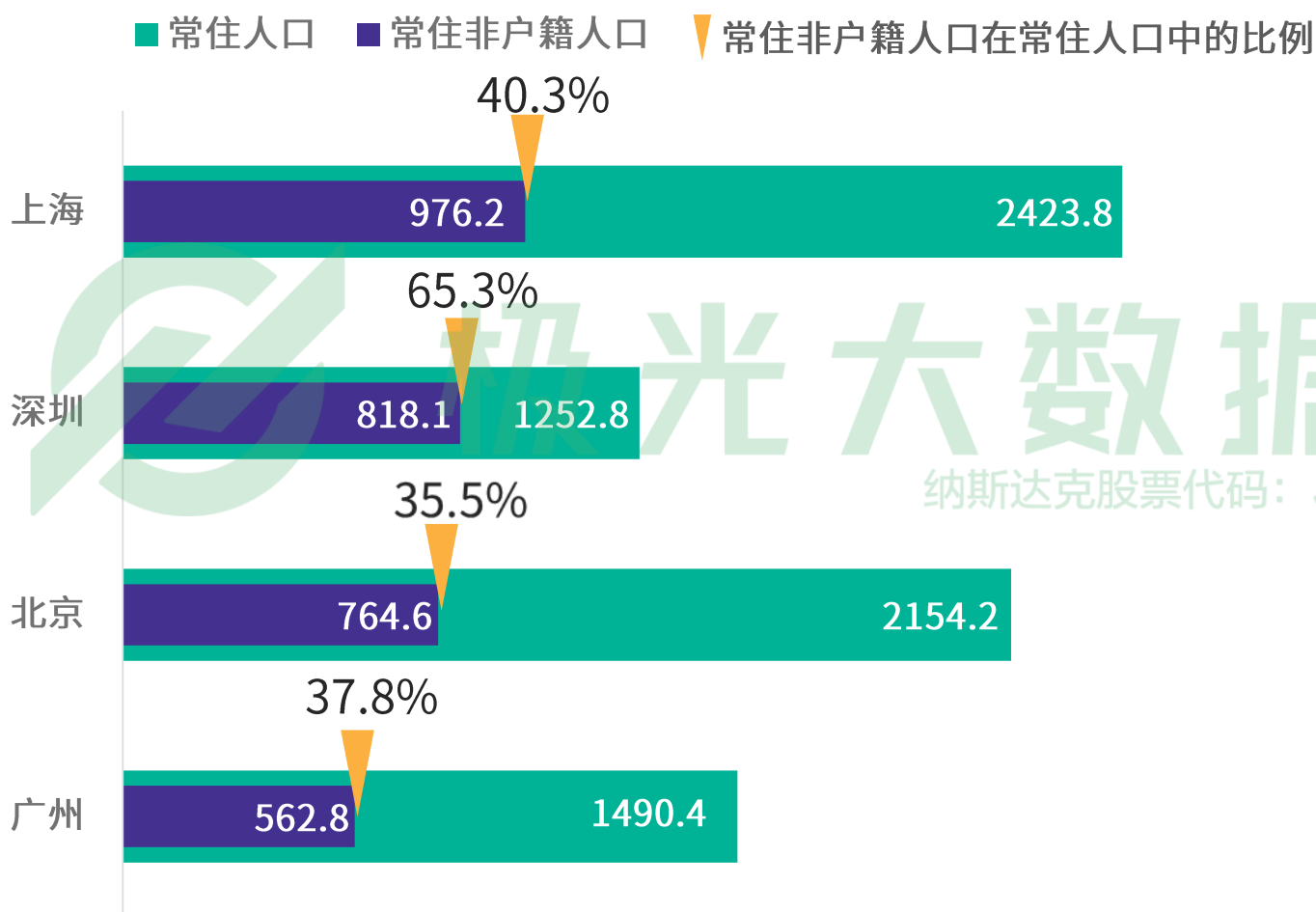
# 一线城市外来人口情况

## 一线城市常住非户籍人口占比均超三成，住有所居是他们来到都市亟需解决的问题

- 拥有丰富的工作机会和完善的基础设施的一线城市吸引了大批高校毕业生和外来务工人员；上海市常住非户籍人口达976.21万，居一线城市之首，占常住人口的40.3%；深圳常住非户籍人口占65.3%，四个一线城市中常住非户籍人口的比例最高
- 在大城市打拼，首要任务是寻找居住空间；近年来，高企的房价和严格的户籍管制让许多外来人口优先选择租房

### 一线城市常住人口

单位：万人



数据来源：根据城市统计年鉴等公开资料整理，深圳市采用2017年统计数据，其他城市均为2018年统计数据

# 都市青年居住理想

理想的居住环境是都市青年进入城市生活的基本需求

- 列斐伏尔在1967年提出城市权（Right to the city）的概念，涵盖了一个人进入城市、居住在城市、参与城市生活、平等使用和塑造城市的权利；居住是都市青年进入城市后首先面对的问题
- 在刚开始的时候，居住空间仅代表一个睡觉的地方；随着都市青年不断融入城市生活，居住空间成为他们身心休憩的港湾和享受城市生活的起点，更多的居住需求开始出现；功能更全面的公寓成为满足这些都市青年居住需求的一种方式

## 都市青年居住理想

租房现状  
(多数时候)

房子是租的，  
生活不是

居住理想



极光大数据



数据来源：根据公开资料整理

# 国家住屋租赁政策

政策鼓励发展住房租赁市场，规范秩序，加强监管，并提供土地供给、税收和金融工具等支持

- 从2015年开始，中央密集出台鼓励发展住房租赁市场的相关政策，加快住房租赁市场发展，在人口净流入的大中城市作为首批住房租赁试点，提供集体建设用地建设住房试点增加租赁土地供给，发行房地产投资信托基金（REITs）试点助力盘活租房租赁存量资产

## 2015年至今国家住房租赁政策（部分）

2015.01.06

住房和城乡建设部  
《关于加快**培育和发展**住房租赁市场的指导意见》  
积极推进租赁服务平台建设

2015.11.12

国务院办公厅  
《关于加快发展**生活性服务业**促进消费结构升级的指导意见》  
将长租公寓定性为生活性服务业，给予政策支持

2016.06.03

国务院办公厅  
《关于加快**培育和发展**住房租赁市场的若干意见》  
全面部署加快**培育和发展**住房租赁市场工作

2017.07.20

住建部、发改委等9部委  
《关于在**人口净流入的大中城市**加快发展住房租赁市场的通知》  
选取广州、深圳等12个城市首批试点住房租赁业务

2017.08.28

国土部  
《利用**集体建设用地**建设租赁住房试点方案》  
确定在北京、上海、广州等13城开展利用集体建设用地建设住房试点

2017.10.18

十九大报告  
坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立**多主体供给、多渠道保障、租购并举**的住房制度，让全体人民住有所居

2018.01.28

发改委  
《进一步**优化供给推动消费**平稳增长促进形成强大国内市场的实施方案（2019年）》  
加快发展住房租赁市场，支持专业化，机构化住房租赁企业发展

2018.04.25

中国证监会、住建部  
《关于推进**住房租赁资产证券化**相关工作的通知》  
试点发行房地产投资信托基金（REITs）

# 租

数据来源：根据公开资料整理

# 一线城市住房租赁政策

## 地方政策鼓励和支持住房租赁企业发展

- 积极响应国家发展住房租赁市场的号召，北上广深纷纷推出相关政策加快发展住房租赁市场，鼓励和支持住房租赁企业的发展，在房源提供、税收、融资渠道上给予政策支持

### 一线城市住房租赁政策



2017.07.17

广州市人民政府办公厅

《广州市加快发展住房租赁市场工作方案》

提出“租购同权”；扶持住房租赁企业，打造广州现代租赁产业总部经济



2017.09.15

上海市人民政府办公厅

《关于加快培育和发展本市住房租赁市场的实施意见》

培育租赁市场供应主体，发展壮大住房租赁产业



2017.09.22

深圳市人民政府办公厅

《关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》

支持房地产开发企业、经纪机构、物业服务企业设立子公司拓展住房租赁

纳斯达克股票代码：JG

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

[https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1\\_22077](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_22077)

