# 从政府引导到市场自发调节,都为了人们"住得好"

# 共享租房 各国都铆足了劲

□本报综合报道

目前. 我国长租市场发展还处于起步阶段, 近年来, 上 海、北京等城市在土地出让环节制定的鼓励住房租赁的相关 政策,将推动长租公寓市场未来的加速供应。据58安居客 房产研究院发布的《2018 一季度住房租赁市场报告》显示, 北京、上海在2018年第一季度的租房需求增速分别为 7.22%和 12.18%。专家指出,全国一季度租房需求增速差 异化明显, 3月份迅速回升, 这主要与春节前后租房需求变 化有关,春节后大量人口返城逐渐推高租房需求,租房市场 开始步入 2018 年度首个小高峰。

事实上, 欧美国家长租公寓占整体出租房源的比重可以 达到 25%-30%。为了让人们"住得好",各国都铆足了劲, 从政府引导到市场自发调节,"共享"的概念被不断运用和 延伸。

#### 【日本】

# 社交公寓有共享空间 控制成本为租客省钱

在日本, 当下最火的租赁方 式当属社交公寓。与日本传统的 公寓不同,社交公寓的核心优势 是概念和设计风格的革新。

首先,招募租客不通过门店 中介, 而是通过社交网络和企业 推广的方式直接接触客户。有意 向的租客登录专门的网站之后填 写个人资料,审核完毕将会被约 "面谈",随后才会获得最终的申 请。公寓的创始人表示,这样的 流程虽然有点烦琐,但是更有希 望找到一群价值观相同的租客, 让他们共同生活的氛围更好。

从生存到生活,从一般生活 到品质生活,租客们所向往的情 感交流则得益于公寓内共享空间 的设计。尽管大城市内寸土寸 金,但面积再小的社交公寓,都 不会对户外空间以及公共空间 "吝啬"半分。或是在一楼有个 小花园,或是在屋顶有个大平 台,又或是在公寓内部配备公共 餐厅、书吧、游戏区, 不同年 龄、职业、国籍的租客都可以在 一种安心的氛围内放松和交际。

对年轻人来说,预算很大程 度上限制了租房的舒适度。为了 控制成本,为租客"减负",社 交公寓往往会利用旧楼改造的方 式。平均规模在50到60间房的 公寓,改造过程也不是"大刀阔 斧", 主要是涉及房间内的设计 和装修,并不改变房屋的结构, 所以施工要求和造价不会太高。

对于每个房间的成本投入, 公寓都会有精确地控制。模式都 是采取装配式建筑, 工厂定制, 现场拼装。室内不安放任何"杂 物",只提供固定类家电和部分 家具。值得一提的是, 电视机和 洗衣机也不在房间设施之列。不 装电视机是公寓希望营造大家围 坐在一起观看节目的氛围,不装 洗衣机则是出于电路安全和维修 便捷的考虑。对于热爱泡澡的日 本人来说,洗浴区域十分重要。 因此, 社交公寓分别为男女租客 设置了两个洗浴区域,确保独立 和卫生。

## 老人青年"配对生活" 各有所需双方"共赢"

在日本,不仅年轻人一起合 租的居住模式十分流行,由老年 人将家中的房间租借给年轻人, 两者共享居室外的空间、共同生 活的模式也开始出现,并得到了 社会学者、建筑学者和媒体的诸 多关注。对于注重人际关系中距 离感的日本,这一新兴的居住模 式为何会引起人们的兴趣?专家 研究认为,这是日本长期社会经 济形态变化的产物。

近20年来,日本的人口数 量和家庭规模逐渐缩小,独身一 人的"单人家庭"数量显著增 加。根据统计,20到35岁的青 年人以及 65 岁以上的老年人是 单人家庭的主要组成人群。一方 面,部分青年人找不到合适的单 身公寓,转而在大面积住宅内寻 求合租;另一方面,许多独居老 人想要在自家养老而不愿意搬到 看护机构,但又担心"孤独死"。 因此,年轻单身者的租房愿望与 老年单身者对独居的顾虑让这两

个群体"走到一起"。

不过,老人和青年人的关注 点非常不同。老年人愿意尝试, 大多出于有人同住的"安心感", 同时希望家中的重体力活能有人 帮忙;而年轻人则更多地考虑租 金低廉、距离上学或工作场所的 比较近等实际问题。同时,由于 年龄上的差距,两者对经常互相 交流的愿望并不强烈,关系较为 淡薄。

即使如此,有研究表明,由 于共享居室外的厨房、客厅等空 间,即使交谈不多,共同的视觉 和空间体验也会让居住者在无意 中产生一体感和从属感,并逐渐 互相适应、加深理解。而年龄的 差距则有利于保持适度的距离 感,双方还能从同居中获得经济 上的好处和心理上的安定, 所以 体验者普遍对这种居住模式持积 极的态度。甚至有学者认为,让 单亲家庭与独居老人同住,加入 儿童这一不同年龄层的居住者, 也许会产生更为丰富的居住体



资料图片

#### 【丹麦】

### "共享社区"有归属感 引中低收入人群入住

在一些国家,一种由几十户租 客家庭组成的"共享社区"以其兼顾 社交和私密性的特点受到欢迎。它 的建立意在为租客创造一个牢固的 社交网络,人员流动较少,即使在成 立家庭之后依然可以安心居住。

社区内的建筑主要由私人住宅 和公共设施两部分组成。私人住宅 与传统住宅模式基本相同,公共设 施(如户外空间、院落、广场及公 共用房等)由社区居民共同所有。 因具有相同居住理念和生活目标, 社区居民们共同生活、相互交流、 分享社区资源,形成互助合作的和

上世纪80年代,丹麦 Jystrup 市就出现了这样一个社区。该社区 规划以一条L型玻璃覆盖的步行

街道作为核心空间,为人们的社交、 休闲提供场地,不论天气如何都能供 人使用。住宅排列在两侧,面积较 小,只占到60%的社区用地。但建筑 师会使用普通且不昂贵的建筑材料, 通过特殊材质选择、富有层次的空间 布局,突出此地的社区特色。而具有 特色的公共用房位于街道转角处,包 括社区餐厅、厨房、储藏间、活动 室,还有一些可以作为办公室或客房 使用的辅助空间。

在"共享社区",生活用品的购 买常以社区为规模采用大宗采购的方 式进行, 使居民们能以较低价格购买 生活用品与食物, 节约用于购物的时 间和精力,减少出行,降低机动车使 用率。在景观环境方面,社区常遵循 可持续农业原则,种植有机、可食用 作物,不仅能美化环境,还能节省生 活费用,具有环境和经济上的双重效 益。这些优势以其较为低廉的消费和 紧密的邻里关系吸引了更多中低收入

以社区为单位进行生态实践活动 也更容易实现。大多数社区都有堆肥 箱和用于回收纸张、玻璃、塑料、饮 料容器和电池的回收箱,还有专人负 责这些可持续利用程序的推进。同 时, 社区注重生活资料的重复使用, 避免购买不必要的物品。比如,很多 社区设有工具间,成员不需单独准备 工具修理损坏的物品,或者也可向其 他成员求助,一起帮忙。还有社区设 有"免费箱",人们可把闲置的服装、 书籍、玩具、工具及其他闲置物品放 入其中, 供他人使用。

#### 【新加坡】

#### 政府主导差异化准入 中低收入申请"组屋"

新加坡在住房供应方面以政府 行政干预为主,市场调节为辅。政 府推行的组屋由国家发展部的建屋 发展局 (HDB) 统一建造与实施。 HDB 作为独立性非营利机构,实 行综合平衡预算,经营亏损部分 由政府兜底,其主要任务是为新 加坡居民提供买的起、住的起的房

HDB 提供的房型主要有一房 式 (35m²)、二房式 (45m²)、三房 式(65-75m²)、四房式(100m²)、 五房式(110-130m²)、公寓式等。 2016年,新加坡房屋自有率高达 90.9%,82%的居民居住在组屋内。 在所有住宅中, HDB 提供了超过 90%的住宅。在申请组屋准入方

面,新加坡实行严格且差异化的政

策,申请组屋者家庭月收入不得高于 8000 新元, 大家庭不得高于 12000 新元,对于高收入家庭 HDB 不负责 提供组屋。

中央公积金制度完备。新加坡的 中央公积金制度为组屋建设提供了大 量资金来源。新加坡于 1955 年建立 中央公积金制度,由中央公积金局专 门负责公积金的管理与运营, 其主要 特征是政府立法强制个人储蓄。

雇主和雇员按照一定缴纳比率将 公积金存放在中央公积金局, 公积金 会员可动用公积金储蓄购买政府组 屋,以现金或抵押支付房款,这又促 使部分款项回流政府, 为政府建立了 强大的资金储备。政府利用部分公积 金储备,以低息贷款和补贴的形式注

入建屋发展局,保证了大规模建设组

屋所需的资金,以维持组屋顺畅运 作,同时,政府对组屋的出售实行优 惠。

土地供应高效。新加坡土地分国 家所有与个人所有两种,其中国有土 地占土地总数的 90%左右。1967 年, 新加坡政府通过了《土地征用法令》, 规定政府有权征用私人土地用于住房 建设,并有权调整被征用土地的价 格,同时,政府可在任何地方征用土 地建造组屋,上述法律的通过与实施 保障了组屋建设用地的供应, 国家严 格把控土地资源使得这一体系稳定且 高效。另一方面,政府在建设组屋的 过程中不断提高土地利用效率,进入 21 世纪后政府既在城市边缘地区建 设拥有良好自然景观的组屋,又在成 熟老城区建设高层密度组屋。