



人民数据研究院
— People Data Research Institute —

数字经济 ///
INDUSTRY RESEARCH **行业研究**

人民数据研究院

INDUSTRY
中国长租房市场发展报告
RESEARCH
(2021)



数据要素市场化研究 / 数字经济行业研究 / 数据安全政策解读

目录

一、报告背景.....	1
二、中国城市新青年租客画像.....	2
（一）新青年租客的基本属性.....	2
（二）新青年租客的通勤与起居时间状况.....	9
（三）新青年租客的租住生活.....	12
三、国内外长租房现状对比.....	15
（一）国内外长租房发展对比.....	16
（二）国内外长租房市场对比.....	19
（三）国内外机构化长租房企业运营情况对比.....	21
四、城市租赁市场活力研究.....	32
（一）北京：市场待出租房源量最多的城市.....	32
（二）上海：新建租赁住房面积最大的城市.....	34
（三）深圳：高校应届生留存率最高的城市.....	35
（四）成都：最具新经济活力潜力的城市.....	36
（五）武汉：最可能实现整租自由的城市.....	37
五、中国长租市场如何破圈.....	38
（一）长租市场政策支持需更加精准.....	38
（二）长租企业需要探索新运营模式.....	40
（三）新青年租客需要轻盈的心态.....	41

一、报告背景

2021年5月,中国国家统计局发布了第七次全国人口普查公报,数据显示,2020年我国流动人口达到3.76亿人,比2010年大幅增加1.5亿人。省内流动人口达到2.51亿人,跨省流动人口达到1.2亿。

这就意味着,由此带来的大量新市民居住需求将集中释放、快速攀升。在解决住房问题方面,我国坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”这一定位,同时,建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。在这一定位下,一系列政策举措接连推出:2015年住建部印发《住房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》、2017年十九大报告及2021年《政府工作报告》、“十四五”规划纲要均强调“培育和发展住房租赁市场”。

长期以来,我国住房市场“重购轻租”,在租赁市场中,租赁周期较短造成一定社会问题的现象比较突出,因此,规范发展长租房市场,推动更多居民将租赁作为长期住房的解决方案,有利于租赁市场的健康可持续发展,缓解整体住房市场的供需矛盾。

2021年全国两会上,“规范发展长租房市场”首次被写进政府工作报告,长租房成为今年的热点话题之一。国务院参事室特约研究员姚景源表示,“十四五”期间,中国的住房租赁市场会有相当大的发展空间,特别是长租房市场,而大力发展长租房市场是落实租购并举、完善中国住房制度改革的重要途径。

在此背景下,人民数据研究院结合自有数据及自如研究院的相关调研数据,对城市新青年租客群体、城市租赁市场活力等方面进行了研究,并从国际化视角对比了国内外长租企业在深化租客服务、设施等方面的进展情况,旨在提供一份以数据为体、以典型城市为主,可供社会和监管部门参考的主题报告。

二、中国城市新青年租客画像

中国国家统计局与联合国人口基金联合发布的《中国的流动人口（2018）：发展趋势、面临的问题及对策建议》中提到，我国流动人口总体呈现的特征和趋势主要有：1980年及以后出生的青年流动人口成为主体；流动人口受教育水平持续提高；越来越多的青年流动人口处于在学状态等。

新青年作为流动人口的主体，其群体自身属性的改变使得他们对社会各项服务提出了新的需求。为了更好地满足新青年租客对长租房的需求，本报告对该群体的基本属性、通勤状况、租住生活等维度进行分析，用大数据勾勒出中国城市新青年租客群体画像。

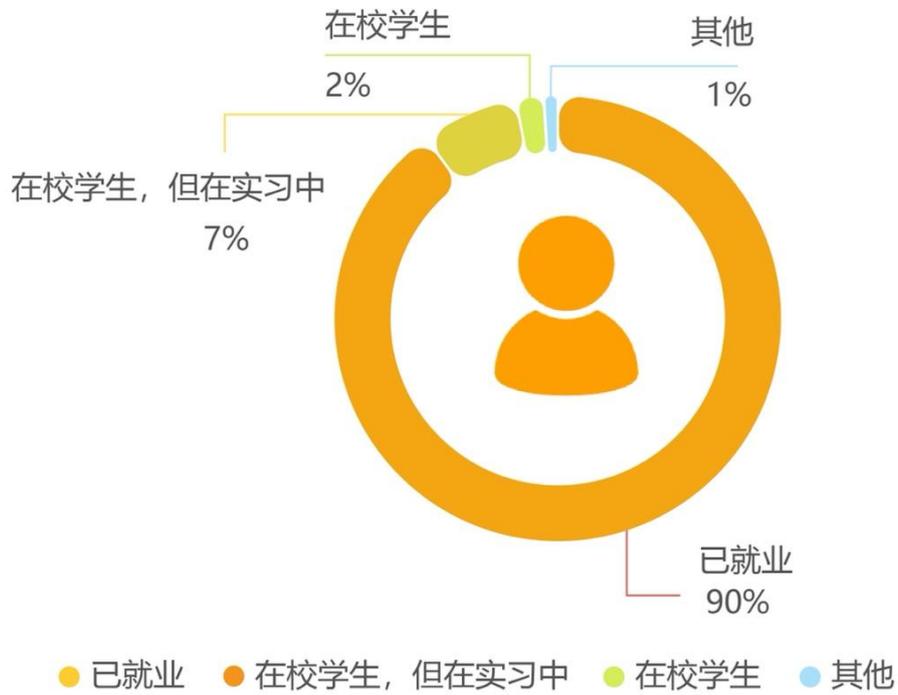
（一）新青年租客的基本属性

调研数据显示，长租房的租客主要是已就业的“社会人”，男女性别比例基本持平。其中，“95后”占据半壁江山，他们大多数拥有本科及以上学历。年轻化和高学历成为这一代长租青年的标签。从工作和收入情况来看，长租青年通常有着不错的职业和相对较高的收入，以互联网从业者为典型代表。他们在大城市中奋斗拼搏，加班是常态，就近职住成为大城市新青年租客的“刚需”。

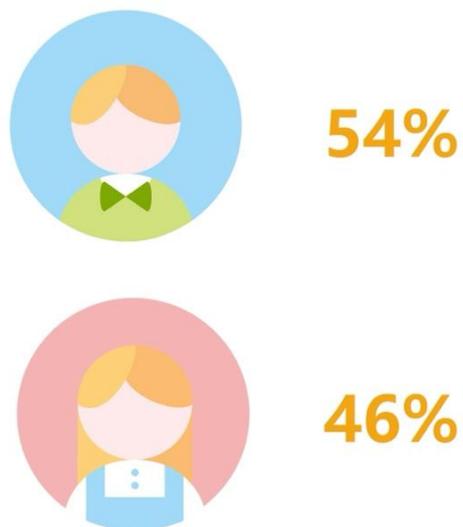
1.租客以“社会人”为主，男女性别比例基本持平

从社会角色来看，90%的租客为已就业的“社会人”，7%为参加实习的在校生，其余3%为在校大学生及其他。从性别比例来看，男性占比54%，略高于女性（46%），但总体差异不大。

租客的社会角色



租客的性别比例



数据来源: 用户调研 (2021)

2. “95后”租客占据半壁江山，长租房开启“Z世代”模式

从年龄层次来看，“90后”“95后”租客是主要群体，其中，“95后”占比过半，为52%。“95后”作为网络原住民，具有主动娱乐精神，他们追求社交认同与自我实现，愿意为知识和爱好付费，并在租赁消费市场占据越来越多的话语权，他们的自我领地意识、居住品质意识更加明显。可以说，他们的加入让长租房开启了“Z世代”模式。

《2021年新居住消费调查报告》显示，我国当前新一线新房购房者平均年龄在34岁左右，一线城市约为37.2岁。相较于“90后”，步入中年的“80”更多可能拥有自住房，仅6%的人选择租房。

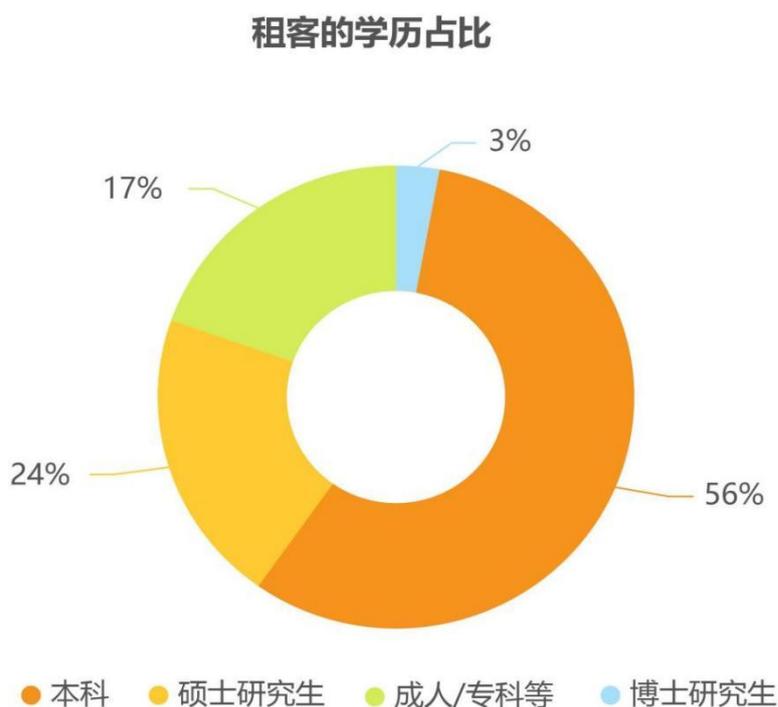
租客的年龄占比



数据来源：用户调研（2021）

3.租客高学历趋势明显，普遍拥有较强的自我意识

从学历来看，近八成租客的学历在本科及以上，其中本科生占比 56%，硕士研究生占比 24%，博士研究生占比 3%。较高的文化素养，让新青年租客们拥有较强的自我意识以及更高的精神追求，对长租房的设计风格、色彩搭配、装修配置等都有一定的偏好。



数据来源：用户调研（2021）

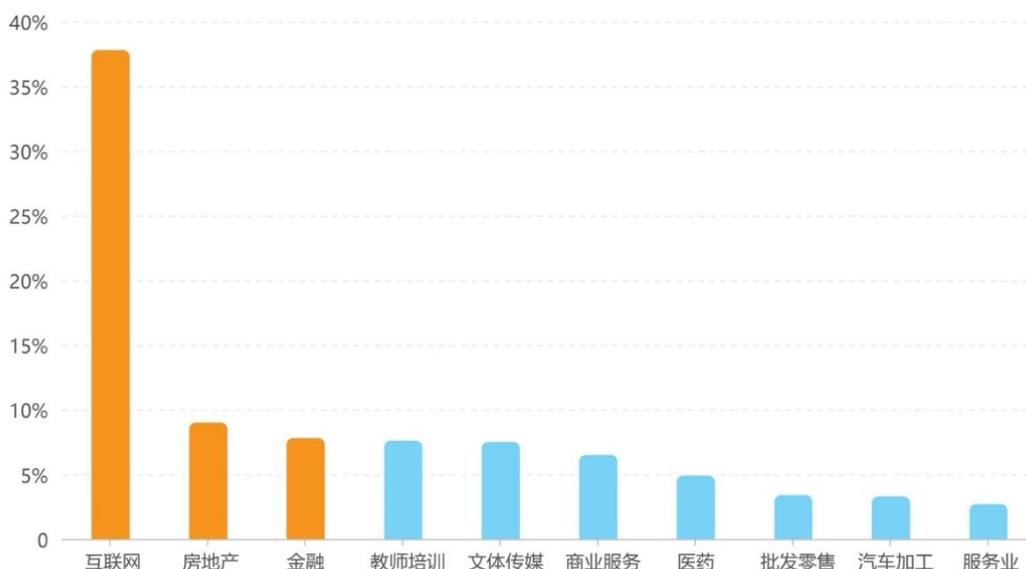
4.担任管理者的租客渐多，互联网从业者钟爱长租房

从工作角色来看，新青年租客以基层员工为主，占比 63%，管理者角色占比 35%。主要原因是“95 后”的租客初入职场，就业时间不长，大部分担任基层员工，“90 后”的租客随着工作经验愈加丰富，担任管理者角色的人越来越多。

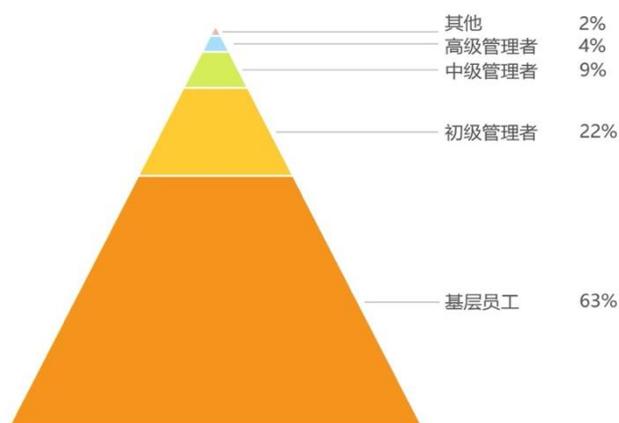
从租客所从事的行业来看，互联网行业占比近四成，即每 10 个租客中就有 4 人从事互联网相关职业。虽然在同一个“厂”或同一行业里工作，但不同岗位的互联网人对房型各有所爱。其中，程序员更倾向合租，设计师更青睐整租，高管群体则更愿意租高端住宅。

房地产行业租客占比虽仅次于互联网行业，但数量级相差较大。此外，金融、教师培训、文体传媒等行业的从业人员也更青睐长租房。

租客从事的行业占比



租客的工作角色占比



数据来源：用户调研（2021）

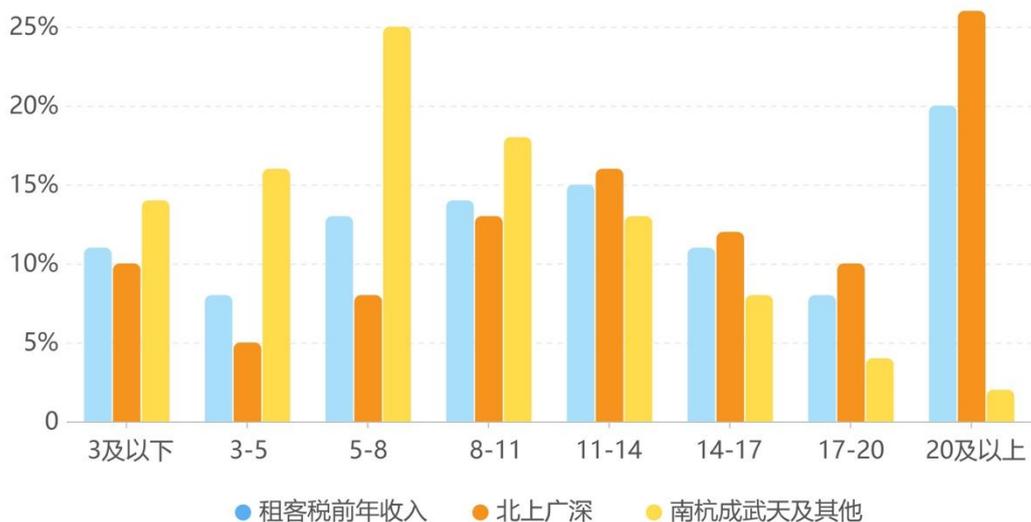
5.城市新青年租客收入较高，大多数高于当地中位数

数据显示，新青年租客通常有着不错的职业和较高的收入，税前年收入 11 万元以上的人群为 56%，其中 11—20 万元之间占比 36%，20 万元及以上占比 20%。2020 年，北京作为收入最高的地区其工资中位数为 6906 元，可见，近六成城市新青年租客的收入超过北京工资中位数。此外，税前年收入 11 万元以下的租客占比 46%，其中不足 5 万元的占比 19%。

从城市分布来看，年收入高于 20 万元的租客主要集中在北上广深等一线城市，在南京、杭州、成都、武汉等新一线城市，税前年收入 5—8 万的租客最多，这些租客收入普遍高于当地 2020 年中位数收入。

租客年收入占比

单位：万元

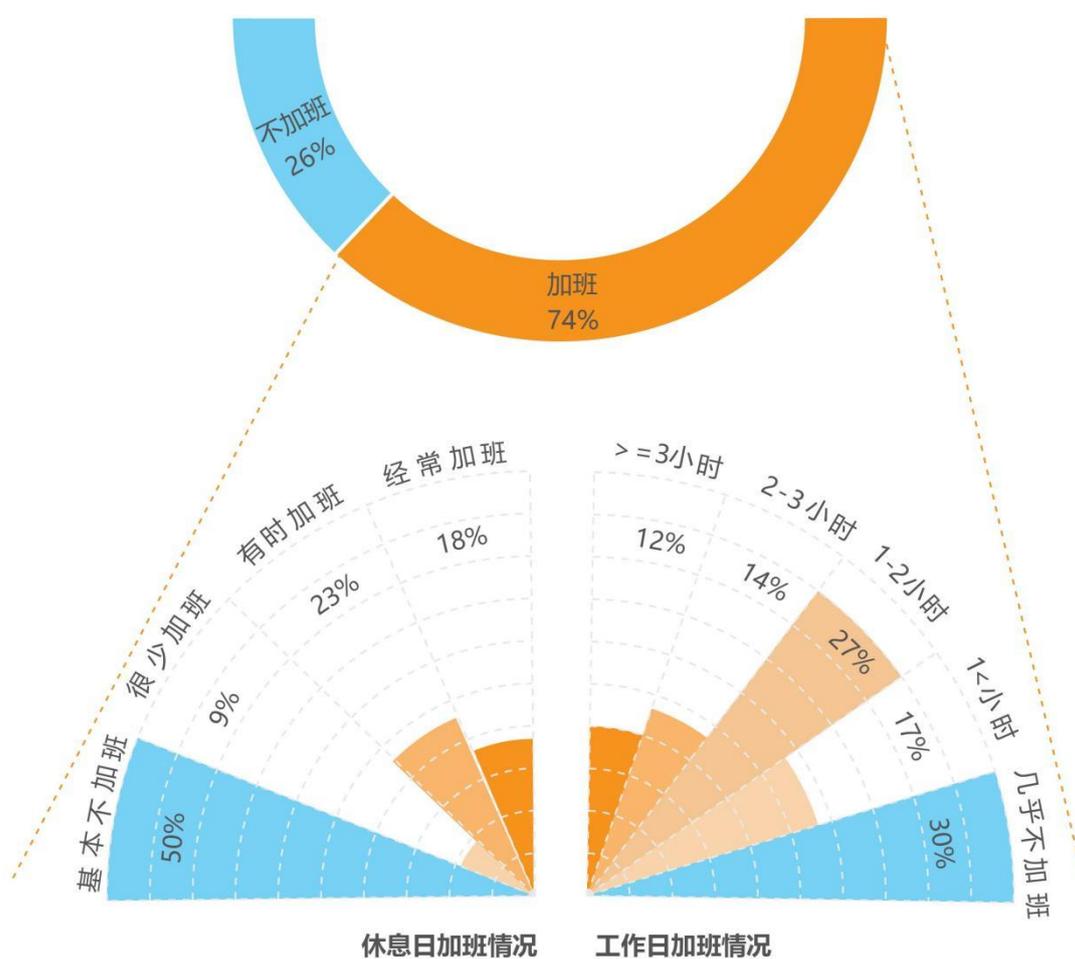


数据来源：用户调研（2021）

6.为工作付出大量时间，超七成租客工作日选择加班

高收入和高消费能力的背后需要更多地付出。调研数据显示，超七成租客会在工作日或休息日加班。其中，有 70%的人需要在工作日加班，53%的人在在工作日加班至少在 1 小时以上；另有 18%的人表示经常在休息日加班。

租客的加班情况



数据来源：用户调研（2021）

（二）新青年租客的通勤与起居时间状况

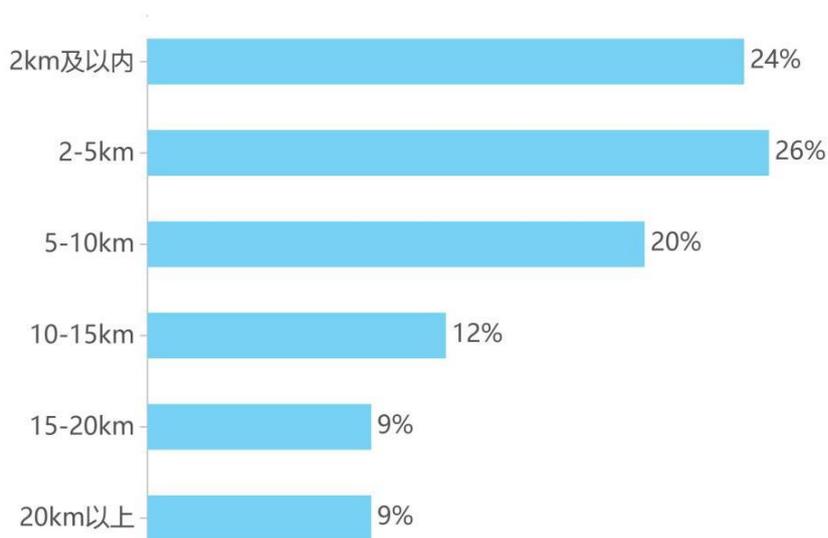
通勤，是指从家中往返工作地点的过程，通勤距离与时长影响着“打工人”的幸福感。2021年7月，中国城市规划设计研究院发布的《中国主要城市通勤监测报告》提到，在中心城区通勤人口中，单程45分钟以内可达比重，是城市运行效率和居民生活品质的衡量标准与发展目标，单程60分钟以上可达比重，是城市超长通勤问题的量度；单程距离小于5公里的通勤人口比重，是衡量城市职住平衡和通勤幸福的指标，5公里以内通勤比重越高说明城市能够就近职住、绿色出行，拥有幸福通勤体验的人口比重越高。

1.部分城市“职住分离”现象仍明显，30%的租客通勤距离在10公里以上

调研数据显示，通勤距离在5公里以内的租客占比50%，5—10公里的租客占比20%，10公里以上的占比30%。在通勤方式中，地铁排名第一，其余依次是电动车/自行车、步行、公交、网约车/出租车、开车等。可见，城市新青年租客首选公共交通工具，长租房在城市中热点区域的分布，满足了将近一半租客就近职住的需求，但仍有北京、上海等地的部分租客存在“职住分离”的现象。

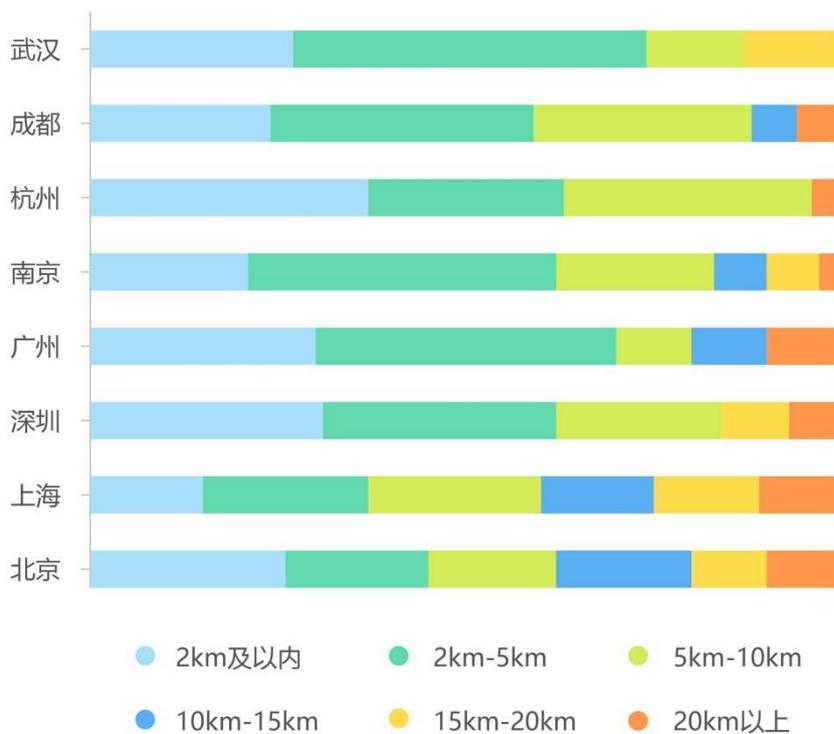
基于城市基本特性、生活成本、居住环境等因素的综合考量，远距离通勤通常意味着要经历城市交通早晚高峰，占据着青年人的生活时间，影响着青年人的情绪，这在一定程度上表明，城市新青年租客的职住平衡幸福度指数还有待提高。

租客的通勤距离情况



数据来源：用户调研（2021）

城市与通勤距离



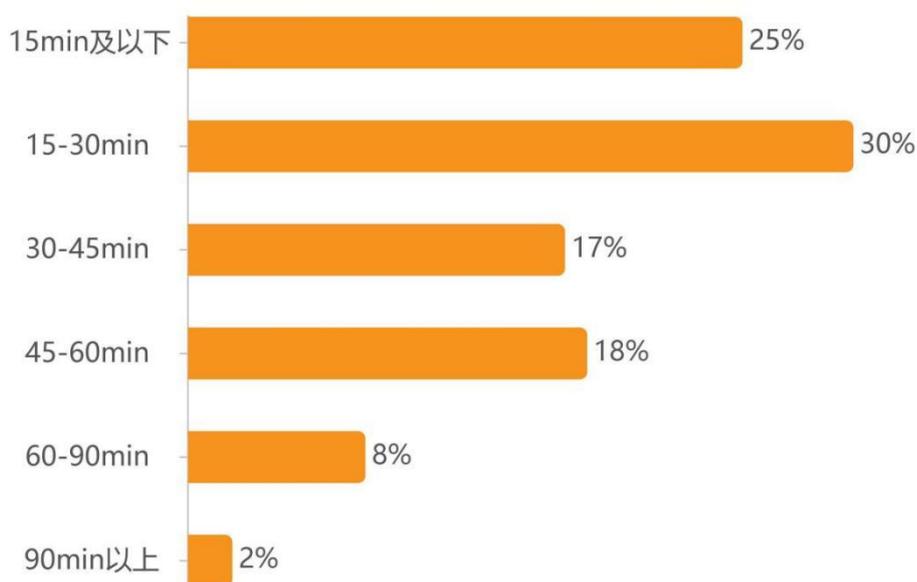
数据来源：公开资料整理

2.加班“通勤”等因素影响租客生活质量，就近职住或成“刚需”

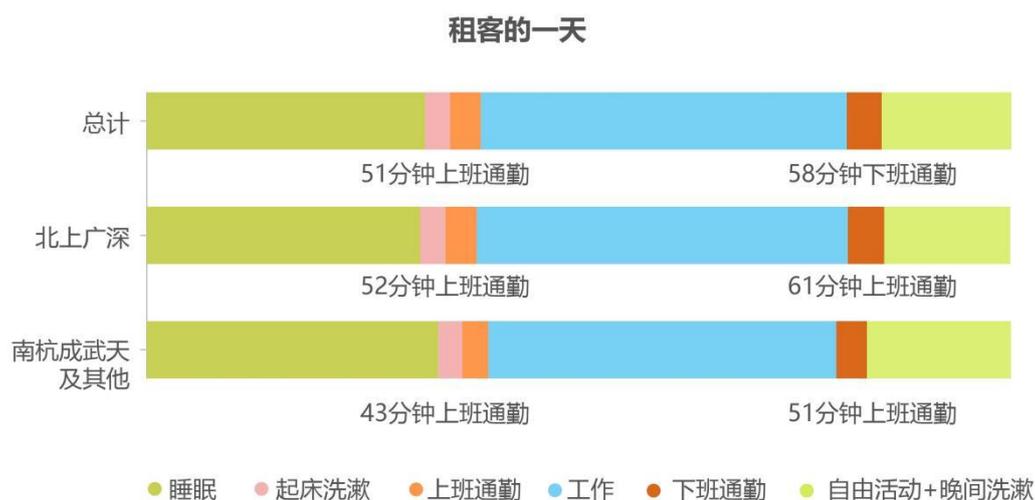
调研数据显示，55%的城市新青年租客选择在工作地周边 30 分钟的通勤距离区域内居住；17%的新青年租客通勤时长可控制在 30—45 分钟内；仍有 28% 的租客群体处在 45 分钟以上的超长通勤时间压力下。

综合调研城市新青年的工作、通勤、休息时间可见，北上广深青年群体工作加班成普遍现象，平均工作时长可达 10.31 小时；而每日通勤平均占据近 2 小时（113 分钟），平均睡眠时间不足 7.6 小时，低于国际青年健康睡眠 8 小时的标准。由此可见，一线城市长租房供给需更好满足新青年就近职住的“刚需”，这将是提升城市新青年幸福感的一个重要考量。

租客通勤时长占比



数据来源：用户调研（2021）



数据来源：用户调研（2021）

（三）新青年租客的租住生活

新青年租客的租房理念和他们的生活态度往往是分不开的。随着经济多元化发展和文化多样性的呈现，他们的租房观念在理性和从容之外增加了对质量与个性化的需求。他们喜“宅”，创造了“租房+宅生活”的消费模式，他们热爱生活，在租来的房子里也能勾勒着“诗和远方”。

1. “宅家” “运动” “做饭” 是新青年租住生活 “三部曲”

随着社会经济的发展与消费文化的提高，新青年越来越注重私人空间的建构，“宅文化” “宅经济” “宅消费” 随之流行开来。调研数据显示，新青年租客们也偏向“宅家”，其中，28%的租客表示周末能不出门就不出门，65%的租客表示出门、宅家无明显偏好，坚决不宅家的租客仅占比7%。

租客的周末宅家状态



能不出门就不出门

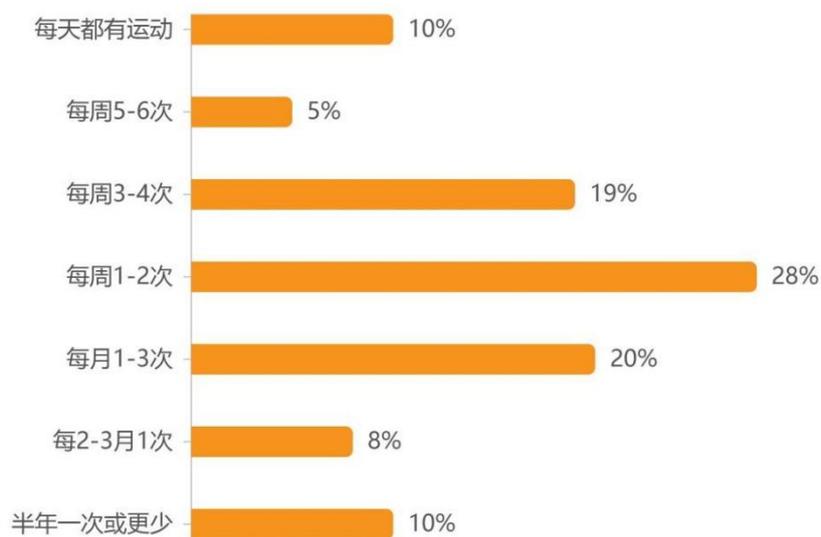
出门、宅家无明显偏好

一定要出门、坚决不宅家

数据来源：用户调研（2021）

“健康是幸福生活最重要的指标。”大部分新青年租客有强烈意愿通过运动来维持健康。调研数据显示，82%的租客每月至少一次运动，62%的租客每周至少一次运动，10%的租客每天都有运动。

租客的健身频率



数据来源：用户调研（2021）

做饭也是热爱生活的一种方式。调研数据显示，48%的租客会有规律的做饭，其中，每周做饭1—2次的占比18%，每周做饭3—6次的占比15%，另有15%

的人做饭很规律，几乎每天都做饭。

租客的做饭频率

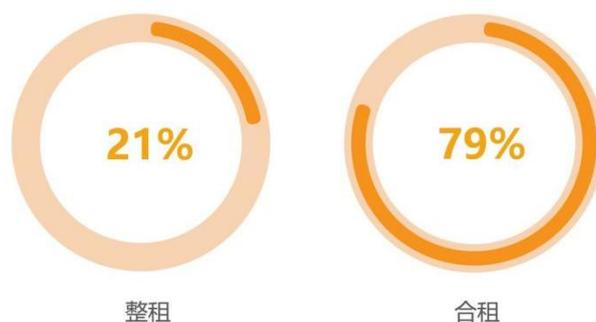


数据来源：用户调研（2021）

2.对品质的追求不断提升，21%的租客实现“整租自由”

不同于“70后”“80后”，“90后”的住房观念发生了较大的改变，他们对住房品质的追求在不断提升，“是否有独立卫浴”“室友质量”都成为了年轻人选房时考虑的重要条件。数据显示，整体来看，整租用户占比达到了21%，并呈现逐年增长的趋势。随着新青年租客对租房多元化高标准需求的提升，中国进入了“合租与整租并重的新发展阶段”。

租客整租与合租占比



数据来源：用户调研（2021）

3.从琐碎的家务中解放，新青年租客购买生活服务成趋势

为了更高效地利用时间，越来越多的新青年租客选择保洁、维修、搬家等生活服务。数据显示，2018年—2020年的3年间，自如为自如客提供的生活服务超3000万单，仅2021年第一季度，自如家服就完成了近200万单保洁服务、70万单家修服务、12万单搬家服务。自如数据显示，近年来新青年租客对生活服务需求呈不断攀升趋势，通过使用后复购和口碑推荐，自如的社会化服务单量以80%的增速在不断提升，对服务品质的认可度NPS（净推荐值）也持续走高，达到70+水平。

自如第一季度各项服务下单量



数据来源：用户调研（2021）

三、国内外长租房现状对比

相较于美国、日本等国家，中国长租行业尚处于起步阶段。虽然发展时间较短，但由于政策有效支持、市场需求旺盛、数字化技术应用、行业头部标准化带动等因素，国内长租行业近年来发展迅速。同时，基于中国独特的国情，长租行

业呈现出自己的独特性，对比国际高水平同行，国内头部企业也有突出的表现。

（一）国内外长租房发展对比

从长租房发展的时代背景来看，中国与国外的一些国家有相似之处，例如，经济的快速发展，大规模的城镇化、中心城市流动人口的增加、租房率的扩大等。从长租房的分类来看，相较于国外，中国的长租房分类更复杂、参与主体更多。

1.中、美、日长租房市场发展的时代背景有相似性

长租房的概念起源于 19 世纪 70 年代的美国。美国在第二次工业革命后，开始了大规模的城市化，大量人口进入中心城市，导致土地成本节节攀升，在市中心工作的外地人既买不起房也建不起房，租房率进一步扩大。在旺盛的租房需求下，美国房地产商们把不用的商业用房、工业厂房改造成住房用于出租，或者把大户型住宅重新装修，拆分改造成独立小单间，变成可以供多户人居住的公寓。

日本的住房租赁市场起于二战之后，并主要集中在两个时间段爆发：第一个阶段是 20 世纪 60 年代末到 70 年代初，二战后日本经济的快速发展和城镇化，使当时大量外地人口涌入大城市，促进了住房租赁市场的发展。第二阶段是 20 世纪 80 年代后期，即 1985 年日本签订“广场协议”前后，经济的快速发展带来住房需求的快速提升，同时政府为了促进住房租赁市场的发展，取消了“租金上限”的限制，住房租赁数量得以快速增长。

中国的长租房起步于 2010 年左右，直到 2015 年国内市场都处于自发生长阶段。2015—2016 年随着房价高企，相关部门意识到未来将有一部分人需要通过租房解决居住问题，并出台了多项住房租赁相关政策。2017 年，习近平总书记在党的十九大报告中提出“建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房

制度”，行业正式步入快车道。

	美国	日本	中国
发展时间	19 世纪末 20 世纪初	20 世纪 60 年代末到 70 年代初	21 世纪初 (2010 年)
时代特点	大规模城镇化、大量人口进入中心城市，租房率扩大	经济持续高速发展、城镇化加快，租房率扩大	流动人口增加、城镇化率快速提高、租房率扩大
数据来源：公开资料整理			

2.中国长租房分类复杂、市场参与主体更加多元化

美国的公寓租赁机构主要分为持有机构和运营机构两大类，主要包括 REITs（房产信托）、房地产开发商和机构运营商等。REITs 和开发商大多采用“持有+运营”模式，机构运营商多以轻资产模式运营，以运营为主、持有为辅。日本的机构运营商主要是由建筑商转型的物业托管机构，对应轻资产模式。

中国的长租房运营商则分为开发商系、中介系、酒店系以及创业系等种类繁多的租赁机构类型。

分类标准	类型	简介
资本来源	国有资本	国有房地产开发企业、国有投融资企业通过自建、购买、资产划拨、租赁等方式获得房源开展租赁业务。
	社会资本	民营机构通过各种市场化的手段获取房源开展住房租赁业务。
运营商	开发商系	房地产开发商利用已建成住房或新建住房开展长租房业务。

	中介系	市场上的经纪机构凭借其租赁中介业务接近租赁房源和租赁客户的先天优势开展长租房业务。
	酒店系	酒店业主类或酒店管理类企业投身长租房领域。
	创业系	大量的创业类公寓企业借政策东风大力发展以 O2O 为代表的公寓类业务。
物业持有	轻资产	运营商并不持有物业，而是通过长期租赁或受托管理等方式集中获取房源，通过转租（包括对物业升级改造后转租）获得租金价差和/或通过输出品牌、提供租务管理、物业管理等服务，获得管理报酬的模式。
	重资产	运营商通过自建、收购等方式获取并持有房源、对外出租，主要通过收取租金获取利益的模式。
物业形态	集中式	以传统的商业地产运作模式，利用自持土地开发或楼宇整租改造方式进行运营。
	分散式	从租赁中介业务延展而来，依靠整合户主房源进行重新装修管理，类似“二房东”。
资料来源：公开资料整理		

对于我国长租房行业而言，参与主体多元化的优势在于能给市场注入更多的资本与活力。不同的主体能提供不同层级、不同类型的租赁住房，针对性优化长租房的配置。例如，针对服务于城市务工基础服务人员提供集宿型产品，满足他们“一张床”的需求；针对城市新青年新市民提供单间式公寓型产品，满足他们“一间房”的需求；针对城市小家庭和外派精英人士提供套间式住宅型产品，满足他们“一套房”的需求。

值得注意的是，鼓励更多市场主体加入的同时，也要规避市场主体过多造成的产品同质化、部分企业因抢占市场而故意抬高市场经营成本等问题。

（二）国内外长租房市场对比

1.我国城市租赁人口占比提升空间大，租赁市场前景广阔

当前，我国流动人口达到 3.76 亿人，假设 70% 的人需要租房，则租赁人口将达到 2.6 亿人，租赁人口占全国总人口的 18.4%。据公开资料显示，美国、日本等国家租赁人口比例超过 30%，其中，纽约、洛杉矶、旧金山、东京等城市的租赁人口占比均已超过 50%。对比之下，我国租赁人口占比仍有较大上涨空间，租赁市场前景广阔。

从长租房长期租客渗透率来看，截至 2018 年，美国、日本等市场成熟的国家分别达到了 31.2%，38.7%，而中国仅为 17.2%，长租公寓渗透率不足。随着城镇化率的不断提升，高房价收入比叠加低长租租客渗透率将推动长租公寓市场进一步发展，中国长租公寓在未来会获取较大成长空间。

各国长租公寓租户渗透率



数据来源：公开资料整理(2018)

2.国外长租房市场及企业较成熟，中国长租房市场机构化率低，但头部企业年轻有活力

整体看，国外租赁市场发展时间久，机构化、品牌化和资产证券化都较为成熟，多数发达国家机构化占比达到 30%以上，美国机构化运营的房源更是在 40%以上，而目前我国租赁市场和出房房源，主要集中在个人业主和专业的二房东手中，专业机构化运营企业占比不足 5%。

EQR（Equity Residential）是美国第一家上市的出租公寓 REITS，大东建托目前是日本最大的公寓运营商之一。这两家国外企业成立时间均较早，运营时间在 50 年左右，在长时间的积累中，企业已形成了成熟的运营机制。国内长租房企业相对年轻，以头部企业自如为例，成立于 2011 年的自如当下企业年龄仅为 10 岁。

根据企业各自的官网数据，人民数据研究院对比发现，EQR、大东建托、自如运营的房间数量分别达到 7.79 万间、33.5 万间、超过 100 万间。在运营规模上，比起行业前辈，自如反而更胜一筹。在出租率方面，自如比大东建托高 0.2%，比 EQR 高 1.9%，以 98%的出租率领先国外这两家头部长租结构平台。

究其原因，一方面，我国城市青年人口基数大，长租房更容易拥有庞大的租户群体，仅自如就累计服务 400 万左右租户；另一方面，自如的租赁关系和租金水平都较为稳定，租赁产品和服务受到越老越多新青年租客的青睐。

国内外长租公寓头部企业对比

	Equity Residential	大東建託	自如
成立时间	1969年	1974年	2011年
运营时间	52年	47年	10年
公寓房间数	7.79万间	33.5万间	超102.4万间
出租率	95.1%	97.8%	98%

数据来源：EQR官网、大东建托官网、自如官网（2021年）

（三）国内外机构化长租房企业运营情况对比

人民数据研究院对 EQR（美国）、大东建托（日本）、自如（中国）这三大长租机构的产品品质、生活服务、数字科技、运营管理四个维度的内容进行了分析，数据显示，我国头部长租机构在这些方面均有明显优势。

1. 产品品质：美日重基础设施，中国产品类型更丰富、配套更完善

室内，是人类进行日常起居活动的空间，租赁住宅的室内设计直接影响城市新青年租客的居住体验。对于居住产品来说，其功能实用性、设计美观度，家具配置合理性及品质环保等级等均是影响居住体验的重要因素。

人民数据研究院对国内外长租机构关于“室内设施”的描述进行了词频分析，数据显示，在美国的室内设施描述中，厨房、不锈钢器具等厨房设施占比最大；

在日本的描述中，厕所、浴室、洗衣机等卫生方面设施占比最大；在中国的描述中，床、桌椅、衣柜等卧室设施占比位居前列。由此可见，不同国家的新青年租客群体在产品配置方面的看重点不同。其中，美国看重厨房，日本强调卫生，中国注重卧室。



各国公寓设施描述中排名前十的词



数据来源：美国FQR、日本大东建托、自如网站数据统计（2021）

租住品质方面的差异，也直接关系到人们生活的获得感、幸福感、安全感。人民数据研究院对国内外长租机构关于“租住环境”的描述进行了词频分析，数据显示，在租住环境的描述中，美国提到最多的词分别是 24 小时健身中心、洗衣设施、康卡斯特千兆数据速度（高速互联网服务）、自行车停放处、游戏室、俱乐部等，这些词共同构成了美国居住社区从个人生活场景与需求出发所提供的基础设施，一定程度上也是美国的个人主义在居住生活品质层面的渗透。日本是

一个地震频发、资源相对匮乏的岛国，地理环境对其文化有举足轻重的影响。在对租住产品品质的描述中，日本人更强调公共自来水、电梯、宅急送、防盗摄影机、垃圾放置处、抗震结构等公共实用型设施。而中国新青年租客在对租住品质的描述中更看重建筑环境、楼层、位置，这一定程度上代表了中国租客对租住产品本身的品质和生态环境有更多要求。由此可见，在租住品质方面，美国注重个人需求，日本强调公共实用，中国看重居住品质。



数据来源：美国EQR、日本大东建托、自如网站数据统计（2021）

此外，我们对比各国长租机构提供的租住产品发现，各国均会提供基本的厨卫配置，EQR（美国）甚至会为厨房配置洗碗机。与我国机构化租住产品的区别在于EQR（美国）和大东建托（日本）基本不提供床、桌椅、沙发、电视等室内家具配置，需租客入住后自行配备，退租时，家具还需租客自行处理。这为租

客带来一定不便。对此，有中国留学生表示，在国外不配备卧室家具的情况下租房，体验不佳。

不同于国外，中国长租机构从租客实际需求出发设计了“拎包入住”的出租模式，为新青年租客提供了更多便利。长租机构提供装修配置好的房屋，租客只需要带着简单的个人物品即可入住。在产品风格设计上，自如（中国）结合我国“95后”新青年租客更关注个人空间的设计美感和居住实用性，“90后”更注重细节品质和功能体验，“85后”更注重家庭居住需求等特点，不断迭代设计出不同风格和功能体验的产品，其美观度和实用性受到众多年轻人的喜爱和追捧。人们对居住和服务的本质追求，是更美好的生活、更美好的体验。立足“美”的定位，自如推出的有趣合租、欢乐整租及家庭租住等一系列产品，可满足不同年龄层次的用户需求。在改变城市老破小房屋居住体验不好的基础上，让城市新青年的租住生活更美更舒适。

EQR、大东建托、自如官网房源室内对比

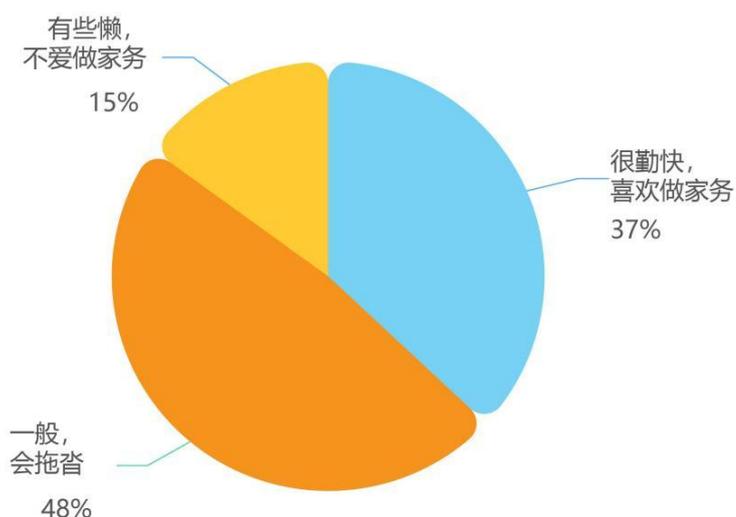


图片来源：EQR官网、大东建托官网、自如官网（2021年）

2. 生活服务：美日提供必要性服务，中国更多维度支持租客获得更美好的居住和服务

随着时代的发展和社会的进步，城市新青年的生活态度和习惯悄然发生着改变，新青年在城市租住生活中的需求也逐渐变得丰富和多元。根据对新青年租客家务劳动的调研显示，越来越多的青年人希望可以合理高效利用时间，把更多精力放在工作和娱乐休闲方面，其中占比 63% 的新青年租客表示不喜欢做家务。青年人普遍认为，租住期间需要有专门的管家协助处理生活费用和日常问题，需要有专业的维修、搬家、保洁等生活配套服务。与此同时，对业主来讲，其房源所需的维修、保洁、租客生活费用缴纳，以及可能会发生的退换租期间的纠纷，都是比较令人头疼的问题，业主普遍渴望委托专业化机构为其维护资产的安全、使资产保值增值，并协助处理出租期间的租务和纠纷。

租客对做家务的态度



数据来源：用户调研（2021）

对此，国内外长租机构均考虑到上述情况，做了相应的服务设计。其中美国、日本长租机构主要围绕租住本身基础服务，涵盖租期维修、公区保洁，其增值和延伸服务较少，而对比我国长租机构自如发现，除考虑到租客的租期生活便捷，还依据客群需求做了丰富的延伸：

EQR（美国）主要提供的服务为：

- ◇ 日常免费维修（48小时内）；
- ◇ 线上缴纳房租；
- ◇ 租客保险；
- ◇ 协助租客换租；
- ◇ 二手家具租赁服务（合作第三方平台）；
- ◇ 租车服务（合作第三方 Zipcar）；
- ◇ 线上社交圈；租客 EQR 信用积分等。

大东建脱（日本）主要提供的服务为：

- ◇ 公共区域保洁（集中公寓的楼道、建筑外）；
- ◇ 基础维修服务（水管、电路、公区灯具）；
- ◇ 固定费用退房还原服务（由于租客退租后，房屋的还原责任在业主和租客间容易产生纠纷，大东建托将责任明确给租客，设立固定费用的明细）；
- ◇ 一次性付款服务（协助缴纳水电费）。

自如（中国）主要提供的服务为：

- ◇ 新居保洁：客户入住前对整套房源的保洁；
- ◇ 双周保洁：每月 2 次对公共区域的保洁（面向自如友家产品）；
- ◇ 月度保洁：每月一次，对房屋内的整体打扫（面向自如整租产品）；

- ◇ 消杀保洁，每个租客在租期内的房屋如发现虫害，提供一次免费消杀的服务；
- ◇ 退租保洁：退租时对退租房间的保洁；
- ◇ 维修服务：主体维修、电器维修、水暖维修、家具维修、锁类维修等；
- ◇ 宽带服务：免费宽带使用，报修、投诉受理；
- ◇ 7*24 小时 400 热线客户服务；
- ◇ 在线受理服务：自如网、自如 APP、自如客微信公众号；
- ◇ 管家服务：协办暂住证、租户及邻里纠纷处理、客户入住沟通指导，水、电、燃气费用交割缴纳代办服务；
- ◇ App 及自如网选房服务：匹配租赁需求，带看意向房源；
- ◇ 协助租客办理中途退租、转租、换租服务等；
- ◇ 自如信用积分兑换，减免服务费；
- ◇ 自如客线上社群及线下社区活动服务；
- ◇ 应届毕业生可享“海燕计划”免押金服务；
- ◇ 企业集团大客户专属服务；
- ◇ 租客及房屋保险服务；
- ◇ 应急知识普及宣传活动，应急事故处理等；
- ◇ 租客合同及个人信息的政府平台备案管理；

对比上述服务内容不难看出，以自如代表的中国机构化长租房经营企业，通过洞察消费者的真实需求，做出了更为贴合客群需要的住房与服务支持，这样的设计优势在于：第一，可以很好地确保业主房源的资产安全和保值，满足业主和租客多元化需求；第二，通过高效的租务管理，处理解决租期各环节的问题；第

三，给城市青年人提供更安全、更宜居、更便利的生活体验；第四，协同政府平台备案，更好的支持社会运行管理。

3. 数字科技：美日后台管理系统建设起步早，中国数字化管理、智能化应用发展快

在租赁领域，传统线下模式一对一沟通和交易环节的低效，相当长一段时间制约着行业的发展进步。在全球加速数字化转型和应用的今天，租赁领域也在各国头部企业的带动下不断提升科技智能应用和管理。如今，国内外不断探索互联网、科技和智能应用，使租赁住房在展示交易和后台管理方面都更加高效。对比美国、日本的数字科技应用，过去十年，伴随中国城市化进程，中国长租行业在产品、服务、科技与智能化方面都发生了剧而深刻的变化，尤其在居住科技和服务科技领域表现得尤为突出。

(1) 科技创造真实价值：数字化技术和智能化应用不断提升信息准确性和客户体验

“科技一定要创造非常真实的价值。”房源真假难辨是传统模式下看房的最大痛点。今年8月，央视曝光一些租房平台利用虚假房源信息牟利乱象，引起广泛关注。有业内人士表示，为了抢夺客源吸引流量，一些房屋租赁中介、平台用虚假房源信息忽悠看房客的情况已经存在多年，早该整治了。此外，看房需要东奔西跑、低效率费时等也是长租行业亟待解决的问题。

随着行业发展，利用技术创新升级服务成为长租机构的竞争法宝。其中，VR看房在真实房源的基础上，通过智能扫描设备的研发，VR场景构建算法和三维重建，有效还原真实房屋细节，为用户带来沉浸式体验，成为解决行业难点、痛点的一种有效方案。

打开国内外头部长租平台，人民数据研究院发现，在看房设施方面，自如（中国）和 EQR（美国）均提供图片、视频、3D 建模、VR 沉浸式体验式四种在线看房方式。据统计，目前自如网站、APP 共总共上线大约 45 万条 VR 视频，大部分房子都能在网上看到全貌。“真实”是自如居住科技创新成功的关键因素。但大东建托（日本）仅提供了图片浏览方式。一定程度上来看，中国和美国头部长租企业的看房科技领先日本。

从 VR 技术支持方来看，为 EQR、自如提供 VR 看房技术支持的分别是 Matterport、如视。Matterport 是美国的技术公司。如视则是中国本土居住领域的 VR 服务商，通过自主研发为中国长租平台构建数字化应用场景“护城河”。

EQR（美国）长租平台看房体验



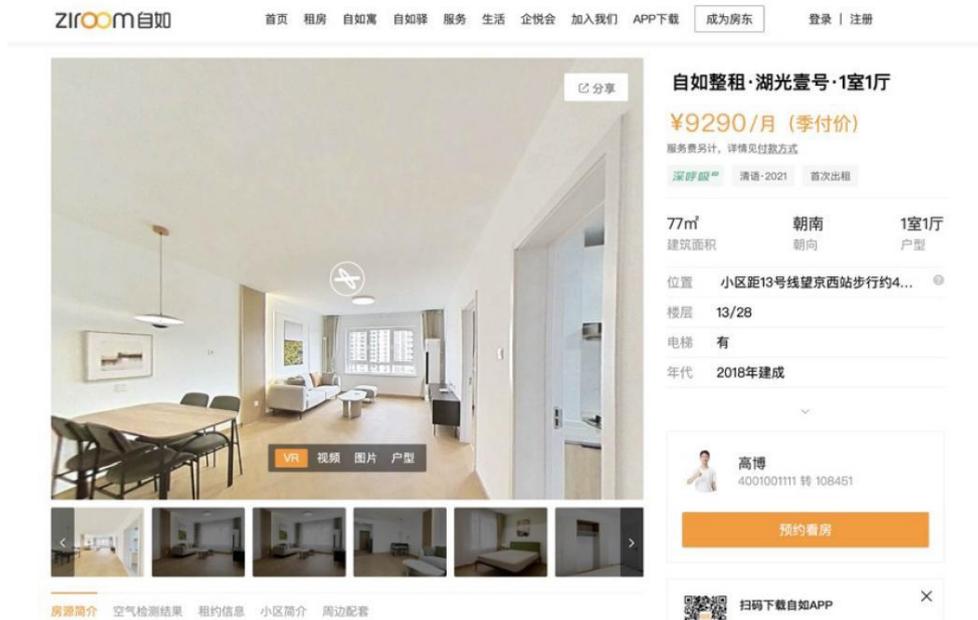
图片来源：EQR官网（2021年）

大东建托（日本）长租平台看房体验



图片来源：大东建托官网（2021年）

自如（中国）长租平台看房体验



图片来源：自如官网（2021年）

（2）科技向善：数字化管理实现从前台需求到后台运行无缝衔接，让居住更和谐

客户需求的及时响应和满足是互联网平台能够很好地完成长租房业务的基础。随着城市人口流动性越来越强和租房需求的旺盛，如何让城市变得更加和谐、让居住服务更加便捷，是国内头部长租平台一以贯之的发展理念。自如 App 显示，客户可以通过线上浏览选房，筛选区域、条件、价格等，确认房源并完成线上签约，办理入住。之后平台直接下单选择保洁、搬家、维修、生活物品采买等，亦可以随时随地线上确认下单完成，企业通过平台算法，高效调配区域内服务者，最快时间响应并完成服务，极大地节约了时间和成本。10 年来，自如已累计服务 450 万家庭、交付 6200 万单生活服务订单，不仅让城市青年居住更美好，大大提高了保洁、搬家、维修等居住生活服务者的工作效率和收入，构筑了良好的社会租住环境。

4. 运营管理：美日市场化研究较早，中国高水平运营管理提升房运营效率，让房屋更智能

美国、日本长租机构对于租赁市场的研究起步较早，对于房源动态信息和客户的人群画像进行了系统性分析积累。基于对市场定期的调研和分析，围绕公司运营的房源和客户，建立数据库，通过测算宏观和微观的指标，预判市场发展趋势，进行合理的定价和管理。相比而言，我国租赁市场数据基础较薄弱，同时，存在着市场中个人成交、二房东转租、中介居间服务和不同水平的机构运营等复杂情况。专业机构化租赁经营起步至今发展不足 10 年，但伴随着互联网科技发展和数字化应用，我国头部租赁企业通过市场数据的调研积累和分析，快速建立起一套高效运营管理方法，结合国内租赁市场现状，迅速找到租赁市场的痛点，对供需价格及结构不平衡、产品品质不匹配等问题，设计了符合城市多层次租住需求的产品。

以自如为例，自如建立了一套完整高效的房屋委托、装修、出租的线上化流程，对房屋从实勘、报价、委托签约，到装修、空气检测，再到找房、出租签约、租期服务、解约的整个生命周期进行精细化管理，实现了租赁业务的系统化和数据化。不仅通过构建精准租赁价格评估体系、高效的供应链系统和建筑信息系统，为业主减少房屋空置浪费，确保了市场租赁价格的长期稳定，更建立了一套客户服务和品质监控系统，利用用户画像为租客提供了高品质的租赁体验。近年来自如为托管的房屋开发并大规模推广了全屋智能操作系统 Z-Link，包括电子锁、智能网关、智能开关、家电联网，将物联网技术落地到租客的日常生活，让生活场景更便捷。据统计，自如 Z-Link 智能生态已覆盖用户 250 万+、超级智控路由网关 Z-Link 已累计稳定运行 40 亿次。

四、城市租赁市场活力研究

目前,我国国家层面关于住房保障体系的顶层设计已搭建完成。住房和城乡建设部表示,未来将在人口净流入的大城市重点发展政策性租赁住房,采取多种方式来增加供给,缓解新市民、青年人的住房困难,各城市需要根据自身城市发展情况,因城施策,进行政策的有效落实。2021年6月24日,国务院办公厅印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》,明确保障性租赁住房基础制度和支持政策,提出要“推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度,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”。在此背景下,未来各地区的租赁市场也将变得更有活力。

人民数据研究院构建了租赁市场活力指数,用以多维度全方位评估城市租赁市场的活力。该指数分为城市经济活力、人才吸引力、租房资源获得性、租房承担情况四个一级指标及12个二级指标,包括城市人均GDP、高新技术企业数量、人均可支配收入、城市人口流动数量、城市高校数量、商品房住宅价格、城市房屋出租面积等。通过对12个二级指标、4个一级指标的计算分析,得到综合指数结果。

指数结果显示,不同城市的租房市场各有特点,其中,北京是市场待出租房源量最多的城市、上海是新建租赁住房面积最大的城市、深圳是本地高校应届生留存率最高的城市、成都是最具新经济活力潜力的城市、武汉是最可能实现整租自由的城市。

(一) 北京：市场待出租房源量最多的城市

近年来,随着“互联网+”和共享经济的兴起,北京市大量居住小区内的民

宅以“城市民宿”形式对外出租。“城市民宿”本质是“日租房”“钟点房”等短租住房。短租住房与酒店、旅馆相比，不按照公安机关要求对房客进行信息登记；与长租住房相比，不签住房租赁合同，更不办租赁合同登记备案。短租住房价格低、位置较好、手续少，一定程度上迎合了部分旅行人员“省钱短住”的需求。但短租住房又存在很多问题，例如，扰乱住房租赁市场秩序、带来社会治安隐患、扰民问题突出等。

2020年12月，北京市住建委等部门印发的《关于规范管理短租住房的通知》明确提出，在首都功能核心区内禁止经营短租住房。2021年2月，北京市住建委等部门又发布了被称为北京“最严租房新规”的《关于规范本市住房租赁企业经营活动的通知》，从限制资金池、强化开业信息报送、加强租赁合同管理、细化装修规定、建立租赁纠纷调解机制等方面强化了对分散式长租房企业经营活动的监管。

这两条政策的出台，促使北京的待出租房源数量增加。主要分为三类：一是由于二房东骤减，空出的曾作为短租房的房源；二是由于去年部分租房托管平台经营不好，积压的托管房；三是由于中介受到强监管后减少或不再接收托管房，滞留在房主手中的存量房。

目前来看，一线城市中北京的租房需求量为全国第一。如何将大量的待出租房源与旺盛的需求进行更好地匹配，或是北京相关部门接下来需要考量的方向。



（二）上海：新建租赁住房面积最大的城市

2017年，十九大报告明确了“坚持房子是用来住的、不是用来炒”的定位，提出“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”。随后，多地积极响应，增加租赁用地供应。

2017年7月8日，《上海住房发展“十三五”规划发布》确定了新增供应70万套租赁住房，年均供应租赁住房用地约340公顷（占比30.9%）的目标。

2017年7月24日，上海首批公开出让的两幅租赁住房用地正式成交。标志着上海全面启动新增租赁住房用地供应，积极推进购租并举，在住房体系建设迈出坚实一步。

截至2020年末，上海共推出租赁住房用地152幅，规划建筑面积逾1000万平方米，可供应至少22万套新建租赁住房，已开工的11万套正在加快建设。此外，近13万套各类聚焦职住平衡、配套完善、交通便捷的转化类租赁住房已形成市场供应。《上海市住房发展“十三五”规划》确定的新增供应70万套租赁住房的目标已超额完成。

2021年，上海计划新增5.3万套租赁住房供应，包括8000套公租房，从而满足包括新市民在内的各类青年人才、产业工人和城市公共服务人群居住需求。以浦东张江为例，张江纳仕国际社区项目分三期建设，总占地面积约20万平方米，将提供建筑面积约53万平方米、近4000套租赁住房。其中，项目一期定位为面向年轻白领、高阶白领等打造的中高端居住社区，将于今年8月份正式投入运营；项目二期定位为面向科学家、企业家及其核心团队居住的高端居住社区，计划明年投入供应；项目三期以小户型为主，定位为面向海内外青年人才的开放、融合、共享的活力成长社区，计划2023年投入供应。



（三）深圳：高校应届生留存率最高的城市

人才是城市发展的重要资源。随着中国经济进入新时代，人才已经成为解决发展瓶颈问题、提升竞争力优势的关键因素，各大城市纷纷出台各种优惠政策吸引人才。

实际上，比起“抢人”，想办法留住人才更为关键，尤其是留住本地高校辛苦培养起来的人才。数据显示，本地高校应届生留存率最高的城市是深圳。其中，深圳大学 2020 届本科毕业生中有 79% 的人留在深圳工作。一方面，在一线城市中，深圳的落户政策和住房补贴政策对毕业生来说最具亲和力，另一方面，深圳拥有腾讯、华为、大疆等知名企业以及多样化的产业，为本地就业提供了更多选择。

随着增量人口和存量资源之间的矛盾越发突出，深圳的人口政策开始收紧。今年 5 月，深圳宣布了新一轮人才战略，取消了新引进人才租房和生活补贴，调整了落户政策，开始从政策“抢人”过渡到环境“引人”阶段。对比北京 2021 年 7 月发布《北京市引进毕业生管理办法》，降低本硕毕业生落户条件、新增计划单列引进项目等调整，深圳此举可谓逆向而行。

有舆论认为深圳的人才吸引力会因此而下降，但也有专家解读认为这些举措并不会削弱深圳的人才吸引力。但无论哪种观点，不可否认的是，深圳未来将更

加注重对高端人才的吸引，尤其是知识、智能型人才。



（四）成都：最具新经济活力潜力的城市

2021年1月，成都市统计局公布了2020年成都经济运行情况，成都全市实现地区生产总值17716.7亿元。在十个特大城市中，成都GDP总量位列第一。7月，成都再次给出亮眼成绩，2021年上半年实现地区生产总值9602.72亿元，同比增长13.1%，两年平均增长6.7%。

从产业来看，对成都经济贡献占比最大的是服务业，达到52.2%。其中现代服务业增势明显，1—11月规模以上高技术服务业、科技服务业、战略性新兴产业营业收入分别增长13.7%、16.0%、11.6%。与数字经济相关的互联网相关服务、软件和信息技术服务业，营业收入增长分别达到78.0%、37.3%。高技术服务能力与企业实力密切相关，截至2020年末，成都高新技术企业数量超6000家，为高技术服务能力提供了有力保障。

从经济类型来看，新经济对成都的发展贡献巨大。截至今年6月，成都累计注册新经济企业52.1万家，平均每天有200余家新经济企业在成都诞生。新经济企业从业人员达到372.6万人，其中，新职业人群规模达63.7万人。财新智库和BBD（数联铭品）联合发布的《万事达卡财新BBD中国新经济指数》显示，2021年1月，新经济总量指数城市排名中，成都排在第二位，仅次于北京。根

据成都市统计局数据显示，成都已经成为“最适宜新经济发展的城市”之一。

新经济是全球也是我国未来经济发展的方向，政策与资本皆以全新的速度和质量全面拥抱新经济，成都或将是未来我国最具新经济活力潜力的城市。



（五）武汉：最可能实现整租自由的城市

2020年4月，贝壳研究院发布了“疫情冲击下的租客偏好影响”调研，数据显示，新冠肺炎疫情后租客租房考虑的因素中前三位分别是“租金不能太高”、“距离公司近”、“整租”。租金和通勤距离是传统上租客选择住房考虑最多的因素，但是对于整租的需求则很可能是租客在经历了疫情之后对租赁品质要求提升的体现。

那么，哪个城市最有可能实现整租自由？数据显示，2020年武汉的每平方米租金价格最低，仅39元，租金最高的北京是其2.46倍，达到每平方米96元。如果整租一套50平方米的房子，武汉仅需1950元，北京则需要4800元。

通常情况下，房租收入比（个人租房租金费用与个人可支配收入的比值）能够体现人们在城市生活的幸福感，30%是“幸福分割线”，高于这条线则表明房租压力过大。调研结果显示，武汉的租房收入比在23%左右，是一线和准一线城市中房租收入比最小的一个。自如研究院发布的“2021上半年全国重点城市

长租机构市场数据”显示，上半年，武汉整租成交量同比增长超过 98%，成都整租同比增长超过 15%，杭州整租同比增长超过 6%。一定程度上，这些数据也显示出武汉是最有可能实现整租自由的城市。



五、中国长租市场如何破圈

住房问题是关乎民生福祉的大事。近年来，随着在大城市的购房成本越来越高，新市民、新青年的生活压力也越来越大。规范发展住房租赁市场，大幅增加与新市民、青年人需求相适应的小户型、低租金的房源，有效缓解新市民、青年人阶段性住房困难十分必要。摸索出一条适合中国本土的长租房市场道路，还需多方努力。

（一）长租市场政策支持需更加精准

2021 年，中央经济工作会议把“解决好大城市住房突出问题”作为重点任务之一。特别提出要高度重视保障性租赁住房建设，加快完善长租房政策，逐步使租赁住房在享受公共服务上具有同等权利，规范发展长租房市场。土地供应要向租赁住房建设倾斜。降低租赁住房税费负担，整顿租赁市场秩序，规范市场行为，对租金水平进行合理调控。

落实会议精神，推动住房租赁市场健康发展，可从几方面入手：

1. 鼓励“工改租”、“商改租”，盘活存量房供应

我国大中城市工业、商业办公用房闲置率较高，尤其是疫情后，部分商用办公去空置率在 50%以上，这些大量空置的商业办公楼可改建为长租房。

针对改建，2021 年 7 月，住房和城乡建设部发布了《关于集中式租赁住房建设适用标准的通知》，该通知将集中式租赁住房分为宿舍型租赁住房（包括实践中的公寓型租赁住房）、住宅型租赁住房两类。新建宿舍型租赁住房执行《宿舍建筑设计规范》及相关标准，改建宿舍型租赁住房执行《宿舍建筑设计规范》或《旅馆建筑设计规范》及相关标准；新建或改建住宅型租赁住房执行《住宅建筑规范》及相关标准。

2. 出台住房空置税，鼓励多套房家庭将多余的住房出租

国务院发展研究中心原副主任侯云春认为，中国的住房市场已经转为供需总量基本平衡与结构比较严重不合理的矛盾，在坚持“房住不炒”的同时，还应强调“房住不空”，注意解决空置率太高的问题。房子空着不住是对社会资源的极大浪费，同时也是对关联行业乃至整个经济的严重误导。出台住房空置税能一定程度上增加住房和租房的市场供给，实现资源的有效利用，进而抑制房价和房租的上涨。但由于空置房源目前并没有官方定义和标准，也没有官方统计数据，住房空置税的出台还存在一定难度。

3. 加快推动出台《住房租赁条例》，保障相关主体权益

《住房租赁条例》于 2020 年 9 月份公开征求意见，被称为我国“史上最严”的住房租赁领域首部、规范性文件。征求意见稿中 8 章共 66 条内容，涵盖了出租与承租、租赁企业、经纪活动等住房租赁领域等方面。无论是房东还是房屋租

赁企业、房屋中介，其合法权益保障在征求意见稿中都有充分体现。

此外，对于长租房市场而言，该条例提出鼓励住房租赁企业与承租人签订租赁期限为 3 年以上的住房租赁合同、鼓励出租人和承租人签订长期住房租赁合同等条款，将有利于企业稳定，提高盈利能力。

4. 完善租售同权，让租房者也能享受同等的公共资源

今年 4 月，国家发改委公布了《2021 年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》，该任务明确表示，城区常住人口 300 万以下城市落实全面取消落户籍限制政策，要对租购房者同等对待，允许租房常住人口在公共户口落户。这意味着，在大多数城市中，户籍将不再成为人口自由流动的阻碍，租售同权得到完善。但大城市实现租售同权仍然有一段很长的路要走。

(二) 长租企业需要探索新运营模式

如今，我国长租行业的发展正迎来 10 年发展关键期。租房租赁行业是需要持续长远发展的大行业，长租企业要坚持长期主义。在经历了 2020 年的行业阵痛后，创新和变革是长租企业接下来的重点。如何进行创新突破，相关建议如下：

1. 构建全产业链的长租房租住服务体系

优化产业链，是解决长租企业盈利难点的方案之一。主要通过产业链上下游的协同联动，打造多元生态，为用户提供全方位租住服务，以获取持续竞争优势。例如，抓住“90 后”“95 后”新青年租客的多样化需求，可开展多条细分业务产品线，同时配备搬家、保洁、维修、装修等多项服务，并为租客提供线上线下交友活动，打造集合“租住+生活圈”、“租住+社交圈”“租住+延伸服务”等多种模式的平台生态。

2. 精细化运营，兼顾运营成本与产品品质

当前，长租房行业的利润较少，租金回报率较低。因此，长租企业的运营需要精细化才能盈利。

例如，在获客方面，通过用户画像的分析与精准的定位，将市场上的租客进行分类。小型长租企业可寻找到目标租客，提供针对性的租赁产品服务，大型长租企业则可根据租客分类，对不同类别的租客提供分级服务；在服务方面，以客服满意度为导向，优化公寓内部的环境设施、风格设计等，拉开与竞争对手在细节上的差异，提高租客转化率；在产品配置方面，大到大堂、公区厅，电梯的配置、小到公寓内部的小家电、毛巾等均建立资产管理明细。

3. 利用数字技术，提高长租企业管理效率

对于长租企业而言，要想在微薄的利润空间中实现盈利，则要降低运营和管理成本。其中很重要的手段就是利用好数字技术。

例如，通过 VR 看房、视频看房等线上看房方式以及签电子合同等简化业务流程，缩短用户下单时间，提高出租率。运用大数据和 AI 系统把租赁带看、运营、退租整个业务链串连起来，实现智能化的解决方案，提升管理效率。

把常规的运营动作交给系统和平台去解决，通过无人化的管理，实现重服务轻运营的模式，避免产生冗余的后台，释放更多的人力资源用于销售渠道的挖掘，提升客户满意度。

（三）新青年租客需要轻盈的心态

随着房价高企，城市新青年买房越来越艰难，但一些社会观念对年轻人却并不包容。受传统观念影响，“买房才能结婚”、“买房才有面子”、“买房才有

身份感”此类相互攀比的心理、对安稳生活的过度依赖心理，逼迫着诸多年轻人刚工作就要面临房贷重压。

中国房地产学会副会长陈国强曾公开发表言论，认为对于年轻人而言，事业刚起步或者结婚就买房其实是不理性的选择。视年轻人买房为理所应当，是对商品住房定位的一种误解，应当反思。其实年轻人解决住房难题的途径非常多元，买不起房子可以租房子，买不起新房子就买旧房子，买不起大房子就买小房子。如果超出支付能力，就会带来巨大的经济负担，严重影响生活水平。另外，年轻人工作变动的空间还比较大，从某种程度上说，买了房子就把自己局限在了一个地方，牺牲了一部分未来选择的空间。所以陈国强建议年轻人更新居住观念，把人生的其他内容，比如事业发展放在前面，而不是把买房视作人生头等大事。

2021年，央视财经新媒体联合《中国美好生活大调查》发布的中国青年消费大数据显示，在2021年的消费预期中，旅游、保健养生和教育培训位列18-25岁年轻人消费榜单的前三甲，而在四年前，汇丰银行的一项调查结果显示，在中国的无房青年中，有91%表示今后5年内要买房。

两组数据对比表明，在“95后”“00后”城市新青年的消费观中，没有将住房列为首选，而是根据自身的需要，选择了更符合自己实际的生活方式。这也一定程度上意味着，部分城市新青年开始践行着新居住观念，以租房作为住房解决方式。

人民数据研究院简介

人民数据研究院作为人民网、人民数据主管主办的国家级大数据智库、“党管数据”的理论研究与实践平台，是集政、产、学、研为一体的全产业、全链条、全场景的科研机构。研究院以推动大数据产业建设为宗旨，以引领大数据产业应用为使命，致力于构建全方位的大数据理论研究与实践的生态系统。

人民数据研究院围绕“人民数据 服务人民”的核心职能，利用专家资源、政策解读及人民日报、人民网的传播优势，与社会各界共同搭建政策解读与学术交流的平台，从而充分发挥智库作用，推进国家的科学决策、科学发展。

联系我们

地址：北京市朝阳区金台路2号人民日报社新媒体大厦24层

网址：<http://www.peopledata.com.cn/>

电话：010-6536 7850

传真：010-6536 3083

e-mail：yanjiuyuan@peopleyun.cn

邮编：100733