



逐步完成“洗牌”，住房租赁业进入高质量发展阶段——

供给主体多元化 城市青年可以这样住

从肆意“生长”到规范化发展，住房租赁行业在国家政策指引下逐步完成“洗牌”，进入高质量发展阶段。城市青年怎么安居？95后、00后喜欢什么样的“窝”？住房租赁行业未来往哪儿走？记者和相关企业人士、租客、长租公寓运营官们面对面，听他们讲述自己的故事。

□ 本报记者 宋晓华

家里有房也偏要住长租公寓

租房，是大多数城市青年步入社会的“第一课”。几乎每个有租房经历的人都知道，从选房、签约到入住，每个环节都有可能遭遇潜藏的“套路”。而经过“爆雷”“洗牌”，如今长租公寓正成为越来越多年轻租客的首选。“单身女人租房，灯泡坏了没人换？住这里不存在这个难题。手机APP上可以报修，交水电费也很方便。”一家长租公寓的租客小刘告诉记者，在社会上“摸爬滚打”数年后，在这里一住快4年了，“其实我是南京本地人，家里有一套住房，一个商铺。我妈说你在家住还能省钱，我说我宁愿花这些钱，到这个年龄，需要有自己的空间，要不然时间长了，咱俩会吵架。目前，租一个单间公寓对我来说比较合适。你看，到了饭点，手机上下单叫个外卖，小哥把饭菜送到外卖柜。当然，我也可以自己买菜做饭。我养了4只猫、1条狗，还因为它们在这里交到了几个朋友。”

1999年出生的小王今年大学毕业，现在南京一家设计公司工作。“我最看中的是，长租公寓有免费的公共健身房，这非常符合我减重的需求。我是易胖体质，前段时间时间加上毕业设计，天天吃外卖，胖了20斤，这阵子我自己做饭，每天晚上健身，已经瘦了10多斤。”小王说，自己爱好比较广泛，年轻人的各种社交活动挺吸引他，像长租公寓的运营官们时不时攒一局狼人杀、整一

场冷餐会或露营活动，他就挺喜欢。据记者观察，如今的95后、00后更加注重租住环境的品质及安全性，对于公寓的休闲娱乐活动也有较高的预期，对生活中的细节有着一些“极致”要求。比如，相较于表述含糊的“没刺激味道”，他们希望居住环境里闻不到一点点“奇怪”的味道；所谓“周边配套齐全”，在他们看来，指的是“不用出楼，就把一天想要的东西都过完了。”

“过去几年，长租公寓行业加速出清‘劣币’，曾经存在的参与者能力参差不齐、市场秩序不规范以及产品品质标准模糊等问题，如今已较罕见。”龙湖冠寓招商部经理王文巧说，“结合95后、00后客户的需求，我们对租住空间的‘颜值’进行了迭代升级，同时更注重实用性，选择了收纳功能更强的板式衣柜、箱体床体。此外，像传统卫生间装修施工需要7天左右，而采用装配式集成装修后，这个时间被缩短至4个小时，且更加环保、更易打理维护。”

地产“销冠”转入住房租赁市场

1993年出生的王文巧，有一年卖房卖了6.5亿元，成为南京一家地产公司的“销售冠军”。“2018年房地产业还挺红火的，但我决定转型，进入住房租赁市场这个赛道。在当时，这是个很大胆的举动。”他回忆道。

今年以来，“坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设”的政策持续推进。拿龙湖

冠寓来说，已布局全国30多个城市，开业规模超过11万间房，于2021年首次实现盈利。“我们在南京已有近30个项目，6000多间房，出租率平均达96%以上。最新一个项目在浦口，有700间房，计划明年开业。”王文巧说。

记者实地探访龙湖冠寓南京河西大街分店。公共区域有健身房、公共厨房、会客区等，和酒店不同的是，房间内配有小型厨房、洗衣机、冰箱等，看起来更像一个家。

这家店的店长喻九亮出生于1992年，店里4名90后服务782户租客。“这背后有一套智能化的系统在支撑——我们有个APP，看房、签约、入住后的服务、水电费缴纳以及续租、转租等全生命周期的租房需求，都可以通过手机在线完成。”1995年出生的孙慧婷，来南京已快5年了，如今管理着南京一家长租公寓的3家分店。“大家都是新市民，又是同龄人，我们服务年轻租客，更懂他们的需求。比如，定期或不定期举办社群活动，为租客们打破社交‘壁垒’，也为租住生活植入更多惊喜。现在年轻人养宠物的不少，我们也会提供相关服务。前不久有位租客出差，因为当地发生疫情一时回不来，我们的运营官就轮流帮忙照顾他家宠物。”

相较于传统房地产业务，住房租赁业务更注重如何通过精细化运营，在“微利”中尽可能获得盈利。“我们所有装修、工区、客房都采用标准化产品，在建造装修阶段，就要通过工程管线线上化协同平台实现数据在线化，已实现100余项开业检查线上化，在严控品质的同时有效节省时间、人力成本，提升效率。”王文巧说。

步入保障性租赁住房“新赛道”

经过20余年迅猛发展，房地产市场逐渐趋于饱和，但结构性矛盾依旧突出，在人口持续净流入的核心一、二线城市，亟需加快发展租赁住房市场。

所谓“纳保”，是指租赁项目按照各地出台的保障性租赁住房标准进行申报、审核成功后，可成为保障性租赁住房，遵循相应的租金要求，享受相应政策优惠。万科泊寓、旭辉瓴

寓、龙湖冠寓等租赁品牌项目，正纷纷被纳入保障性租赁住房体系。

截至今年7月，万科泊寓已经在北京、深圳等8个城市正式纳保50个项目、4.1万间房源，另有5万多间房源在申请纳保途中。如果纳保成功，其开业项目中保障性租赁住房房源数量将超过一半。

步入保障性租赁住房赛道，龙湖冠寓已有位于长沙、武汉、合肥、天津等地的多个项目开业，在福建、苏州等地的多个项目入选住房和城乡建设部发布的《发展保障性租赁住房可复制可推广经验清单》。“纳保会降低新市民居住成本，减轻青年人居住压力，自然也有利于项目长期稳定经营。”龙湖冠寓相关负责人坦言。

党的二十大报告中提出，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。解决“新城市人”的住房问题，必须大力发展租赁市场。租购并举，就要实现供给渠道主体的多元化。“政府部门提供一些公共的租赁住房，但规模有限；个人租住不成规模，服务和质量很难保证。要发展一个高质量的租赁市场，需要企业加入进来。”南京市房地产业协会副会长孟祥远说，“租赁企业有两类，一类是地产商，另一类是一些互联网平台。后者此前出现‘爆雷’，核心问题是住房租赁行业的租售比较低，但又盲目扩张，导致商业模式不可持续。”

自2021年开始，保租房作为房住不炒、租购并举的重要内容，不断受到政策端的利好加持，各地纷纷出台认定标准、推进纳保工作，一系列政策“组合拳”为保租房的顺利发展铺开一条通畅的大路，打开了租赁市场格局。在孟祥远看来，住房租赁行业具有很好的社会效益，需要大力扶持、鼓励有经验的品牌企业做大做强，未来房地产业发展呈现新模式，实际上也是回归本源，央企、国企也要积极参与进来。保障性租赁住房的建设可以切实减轻年轻人生活负担，对构建成熟的房地产市场长效机制形成重要补充。

今年8月，首批3只保租房公募REITs（不动产投资信托基金）上市。保租房公募REITs的落地，打通了“投融资建管退”闭环，有利于提高市场化企业的参与积极性，有助于增加保障性租赁住房供给量。

▶上接1版 了解整车制造情况后说，要抢时间、抓机遇，全力竞速新赛道，以整车制造吸附更多产业链配套企业，以中小企业融通创新锻造产业核心竞争力。在宏微科技公司、星宇车灯公司、捷佳创精密机械公司、汇川新能源汽车技术（常州）公司、许昆林勉励企业瞄准前沿、面向市场，不断提高自主创新能力，加快智能化改造数字化转型步伐，扩大多元场景综合应用，把核心业务做深做精，产业规模做大做强，在行业竞争中掌握更多话语权，同时深度融合入全省新能源汽车产业体系，有效集聚、分工合作、协同创新，发挥好产业集群乘数效应。

许昆林在无锡、常州分别召开座谈会，听取相关工作汇报，与企业代表

深入交流。他强调，要深刻把握党的二十大精神中的新部署新要求，找准当前和今后工作的着力点切入点，以更高站位更实举措推动战略性新兴产业融合集群发展。要着力做好融合化、集群化、绿色化、差异化、市场化文章，推动战略性新兴产业与前沿科技、数字经济、现代服务业深度融合，推动技术、产业、城市之间耦合联动、互动生长，让产业在融合集群发展中延伸产业链、提升价值链。要更好发挥政府和市场“两只手”作用，聚焦产业融合集群发展的难点堵点，强化研究谋划、政策扶持、要素保障，持续打造一流营商环境、人才发展环境，优化支持创新的体制机制，帮助解决个性化问题，为产业集群抢占科技竞争和未来发展制高点创造更好条件。

跻身“国家队”，江苏产业航母这样领航

▶上接1版 “通泰扬三市地域相邻、产业相融，三市坚决贯彻国家战略，充分发挥各自资源禀赋和区位优势，同心、同向、同力，打造总装成套型的船舶海工产业，协同深度参与国际竞争。”南通市副市长凌屹说，为强化区域协同，三市市委书记、市长牵头挂帅，突破区域壁垒，推动建立海事监管协作机制、船舶联合检验机制；深化部门联动，与市监部门联动，建成两个省级船舶质量检测公共服务平台；优化产业链协作，推动总装和配套企业紧密协作，建立长期采购机制，打造稳定配套联合体。

记者了解到，为了更好地统筹推进集群发展，每个集群的背后，都有一个集群发展促进组织。像泰连锡生物医药集群发展促进组织，就由省医药行业协会联合泰州市生物医药检验检测联盟、连云港市生物医药产业发展协会和无锡市生物医药行业协会共同承担。

“三地工信部门和各协会负责人组成决策咨询委员会，包括8名院士在内的25名行业专家组成专家咨询委员会，高层次高水平协调指导集群发展。”吴翔举例说，比如加强信息共享，大型龙头企业牵头，成为集群新常态，近两年来，集群促进组织牵头搭桥，促成49个亿元以上项目落户集群，总投资额超过400亿元。

既要竞争，也要竞合。独立申报也不意味着“单打独斗”。借助长三角一体化的东风，苏州生物医药及高端医疗器械集群乘势而上、借力发展。“我们织好长三角要素协同创新网。”苏州市副市长张桥说，长三角生物医药产值占全国30%，是中国生物医药高地。上海聚焦龙头总部，苏州聚焦创新企业，两地既错位发展、又能优势互补。通过张江国家实验室促进协同创新，借助建立长三角科技要素交易中心、发放长三角科技创新券等，加速融入长三角一体化发展国家战略，与张江、泰连锡共同打造具有国际竞争力的长三角医药板块。

培养创新中心，促进资源集聚

发展先进制造业集群不仅是规模效应的叠加，更重要的是实现产业链上下游企业互通，促进创新、资本、人才、政策等要素资源集聚。国家重点培育若干世界级先进制造业集群，旨在依托集群优化产业发展生态，提升产业链供应链韧性和创新能力，引领产业高质量发展，更好地参与国际合作与竞争。

这与我省作为制造业大省的转型思路不谋而合。早在2018年，我省在全国率先出台相关指导意见，明确了13个先进制造业集群作为重点培育对象，打造“产业航母”；2020年，《江苏省“产业链链”三年行动计划》出台，提出实施“531”产业链链培育工程，即培育发展50条重点产业链、做强其中30条优势产业链、促进实现10条产业链卓越提升。

经过几年来的深耕布局，眼下，我省国家级先进制造业集群总数达到10个，居全国第一。我省在集群培育方面摸索出哪些经验呢？省工信厅副厅长徐军认为，归纳起来可以总结为四点：坚定世界级水平建设目标，强化卓越产

业链建设，创新产业链培育机制，全力优化政策配套资源。

徐军介绍，几年来，我省建立起“1+N”的政策体系，在集成电路、生物医药等重点集群领域出台50多项有针对性、可操作的具体政策。建立优质企业培育体系，深入实施“百企领航”“千企升级”行动计划，目前全省超百亿元工业企业148家，国家制造业单项冠军和专精特新“小巨人”企业分别达89家和285家。培育集群企业自主创新能力，在高端纺织集群和集成电路集群中分别组建国家先进功能纤维制造业创新中心和集成电路先进工艺及封装测试制造业创新中心，并在其他11个集群中布局以企业为主体的省级制造业创新中心。一言以蔽之：多措并举打造资源“孵化池”，孕育更多企业成长为“参天大树”，最终汇成一片片“产业森林”。

提升产业层级，竞逐国际赛场

这场“国家队选拔赛”仅仅是开始，集群化发展的最终目的还是推动各地产业质态、产业层级的全面提升，有更大竞争力去力拼国际赛场。

奔向“世界级”成为所有人入选集群共同的目标。“我们将奋力打造全球生物医药研发与制造高地，长三角世界级生物医药集群核心承载区，加快建成具有全球影响力的生物医药先进制造业集群，力争到2025年集群规模达到5000亿元，探索走出一条有效提升我国医药产业全球竞争力的新路径。”泰州市副市长叶冬华说，这就需要继续增强集群内产业承接能力、智能制造能力、协作配套能力，推动一体化发展、内涵式提升。

要让持续创新稳定产业“基本盘”成为共识。“我们将进一步抢占高端市场，创新制造模式，深化产业协同。瞄准绿色船舶、深远海装备等高端市场，发挥央企龙头创新引领作用，推动智能制造、绿色制造、精益制造、服务型制造在产业链各环节深度融合，抢占海洋经济制高点。”凌屹表示，通泰扬海工船舶集群力争到2025年，率先建成世界级海工装备和高技术船舶先进制造业集群，实现产业规模占全国50%、市场份额全球25%的“5025”目标。

“在竞逐国际赛场的过程中，还要聚焦自主可控，注重产业链供应链安全。”南京财经大学国际经贸学院副教授陈启斐提醒，面对错综复杂的国际形势和技术竞争，还应制定专项政策支持组建创新联合体，促进龙头企业、上下游企业、高校院所开展合作，推进产业链上下游联合攻关，在关键技术、核心部件、材料等方面实现突破。

徐军表示，“十四五”期间，我省将继续把培育先进制造业集群作为“一号”工程、龙头工程来全面部署推进，进一步加大国家先进制造业集群培育力度，构建融合融通、协同创新的集群生态，推进制造业高质量发展示范区建设，发挥技术改造对集群发展促进作用，提升市场主体数字化智能化绿色化水平，努力把产业航母建设得更具韧性和竞争力。

南通产控集团：纪审联动 提升监督效能

“党的二十大擘画宏伟发展蓝图，作出一系列重大部署，是团结奋进的纲领，勇毅前行的路标。”南通产控控股集团有限公司党委书记、董事长张凯桥表示，学习宣传贯彻党的二十大精神是当前和今后一个时期的首要政治任务，深入学习贯彻党的二十大精神，坚定不移推进全面从严治党，一步一个脚印把党的二十大精神付诸行动、见之于成效。

全面从严治党永远在路上。南通产控集团党委高度重视纪检、审计工作，党委书记、董事长张凯桥全面从严治党和审计工作，纪委书记协助分管审计监察部，纪检、审计合署办公，持续打造覆盖全系统的纪检、审计和巡查3支专业队伍，不断加强人员培训、工作融合、信息共享，有效提升协同监督精度和震慑力，为国企推进全面从严治党高质量发展提供坚强保障。

牢牢把握“国之大者” 纪审监督同向发力

牢记“国之大者”，产控集团纪委、监察专员牢牢抓住政治纪律这个最根本、最重要的纪律，将政治监督与审

计调查深度融合，把严明政治纪律、政治规矩落实到具体人和事，着力消除政治隐患、维护政治安全。

做实政治监督。全面贯彻新发展理念，南通市委市政府新要求，在产业基金投资、退出传统产业、重大项目建设、国企改革、涉粮巡视巡察等方面做到精准监督，确保中央、省、市的各项部署到哪里、监督检查就跟进到哪里，各项政策措施在产控集团落地见效。

加强审计监察。将审计监督与集团中心工作、纪检监察有机融合，通过基金专项审计、任中和离任审计、清算审计、托管资产专项审计等形式提升监督合力。

落实“三重一大”检查。对“三重一大”事项落实情况每季度检查，形成半年报告，前三季度共检查事项244项。

在南通产控集团党委的坚强领导下，通过纪审监督同向发力，一个问题接着一个问题解决，集团系统全面从严治党不断向纵深推进，不断增强党组织的创造力、凝聚力、战斗力。下属投资企业南通国融资产运营有限公司党委书记、董事长刘海兵说：“经过全面从

治党的革命性锻造，公司焕发出新的强大生机活力。”

推进审计关口前移 预警作用有效发挥

借助审计监察部和监察专员合署办公的便利条件，强化监督效力，将审计关口前移，扩大事中审计的监督范围。

建设全覆盖内控体系。集团从企业内部环境、风险评估、人力资源、资产管理等16个方面完成集团内控手册编制，横向实现集团业务层面全覆盖，纵向借助全面预算管理、资金中心、授权审批等业务延伸，实现对投资企业的有效管控，建立健全以合规管理监督为重点的内控管理体系，全面推进内控试运行。

开展全面风险管理。在市属企业率先开展内控建设的基础上，制定全面风险管理制度、风险因素清单、风险评估办法和风险管理报告，定期对投资企业是否按计划进行有效风险管理进行检查。

有效发挥预警作用。贯通开展重大项目、融资项目比选、基金投资等合

同履约情况审核和现场检查，推进监督和审计关口前移。到目前为止，完成内部审计项目13项，审计资产共计71228.26万元，促进增收节支899.72万元，针对发现的问题，提出意见和建议18条。

打造联合巡查升级版 审巡结合“双剑合璧”

集团党委主导、纪委协同，在2017年至2021年对各投资企业开展了两轮“三位一体”联合巡查，形成了具有产控特色的“三位一体”联合巡查机制，推动构建了长抓共管、严抓严管的积极态势。

打牢“巡前”基础。2022年集团开展第三轮巡查工作，学习借鉴央企经验进行拓展提升，运用巡查、审计“双剑合璧”，“一巡查两报告”，巡查组审计组同步进场、同向发力，加强联合巡查和审计监督的有效贯通，打造联合巡查“升级版”。利用3年时间，分6个批次，对12家投资企业一届任期内进行全面巡查。

紧盯“巡中”关键。把巡查与加强

风控、促进企业发展有机结合，同步开展任中审计、基金投资审计、托管资产审计等内审监督。今年完成3家投资企业的现场巡查，完成巡查报告3份，基金专项审计报告2份，开展集团资管中心专项审计，发现问题2项。

写好“巡后”文章。及时现场反馈，巡查报告以党委文件下发，组织召开3场现场反馈会，形成整改方案、整改责任分解表各3份。后续将对整改落实情况进行相应的“回头看”工作，“回头看”结果将列入集团对投资企业班子年度绩效考核。

协同发现问题线索 抓好整改形成闭环

强化使命担当，打出一套自我革命的“组合拳”——

联合巡查发现疑点。2021年，对当时隶属集团的3家国企进行全面“体检”，在一家粮企市级储备粮轮换合同上发现疑点，责成与原合同方签订补充协议，并对相关负责人进行提醒谈话，追回赔偿近25万元。

代偿审计显现问题。集团党委发

现一投资企业经营管理上存在问题，审计监察部跟进开展代偿项目专项审计、在保项目风险评估、纪委、监察专员会同审计监察部对发现的问题进行主客观原因分析，对相关责任人进行责任认定，提出党纪处分和责任追究建议及4条管理建议，及时向上级纪委报告问题线索和工作情况。

落实整改提升质效。建立“上下联动+协同推进”的模式，建立清单、定责任、分步骤、立举措、限时点、明考核整改机制，形成“整改落实—跟踪督导—对账销号”的全过程监督闭环管理流程，上半年完成审计整改12项，整改推进中22项。

“坚持把‘当下改’与‘长久立’相结合，在抓好问题整改的同时，着眼长远健全制度体系，完善工作规则，努力以扎扎实实的整改成效改进作风、推动工作。”南通产控集团纪委书记张宏生说，“我们将保持全面从严治党永远在路上、清醒坚定，持之以恒做好自我革命的攻坚战、持久战，锲而不舍构建风清气正的廉洁产控。”

游善平 邵瑾兰 沈楠楠