从“有房住”到“住好房”

机构化住房租赁赋能城市存量更新

“十五五”开局之年,我国城镇化进程进入下半场,城市住房市场全面迈入存量经营阶段。从大规模增量建设转向存量提质增效,从“建房子”转向“营空间”,城市住房发展迎来结构性变革。

业内人士认为,存量时代为城市更新、专业化住房运营打开广阔空间。在构建房地产发展新模式、推进城市更新的大背景下,专业化租赁机构是盘活城市闲置资产的重要市场主体。通过物业改造、标准化营建、全周期精细化运营,能够唤醒沉睡的存量房源,补齐品质租住供给短板,精准匹配新市民、青年人等群体的安居需求,推动整个行业跳出传统开发销售思维,转向长期资产运营与居住服务并重的新模式。

供需错配:海量存量下的租赁行业考题

当前我国城市住房发展正经历从“增量扩张”向“存量优化”的历史性转变。《2025中国城市长租市场发展蓝皮书》显示,全国租赁人口已近2.6亿人,一线城市更有近半数居民依赖租赁住房。

与巨大的存量房市场和旺盛的租房需求形成鲜明对比的是,我国住房租赁行业机构化率仅为15%,而日本、美国、欧洲普遍超过60%。受老旧房源占比高、传统模式运营效率偏低等多重因素影响,过去五年,房源平均出租周期从42天延长到51天,租金累计下降17%,“量大、分散、非标”成为存量经营三道难题。

一边是租房人群对高品质居住的迫切需求,一边是海量存量房源因设施设备老化、缺乏专业运营而闲置甚至贬值。如何通过机构化、专业化住房租赁力量,盘活存量资产、提升居住品质、助力城市更新,成为摆在全行业面前的时代命题。

近日,在自如15周年暨城市资产管理与品质居住解决方案发布会上,自如联合创始人、董事长、CEO熊林系统阐释了自如打造领先的城市专业资产管理与品质居住服务品牌的完整路径——以三大解决方案、四大能力平台、一种增益租模式,回应城市存量经营时代的命题。自如同时宣布,愿意将增益租的模式设计、系统能力与底层赋能向全行业开放。

在盘古智库高级研究员江瀚看来,住房租赁行业头部机构将经过实践验证的领先模式进行开放,有助于提升行业的机构化率,推动住房租赁向专业化、机构化的高质量发展阶段迈进,进一步赋能存量盘活与城市更新。

产品破局:把非标房源做成标准化居住产品

存量房源户型参差、房龄不一、业主诉求多元,天然具备非标属性,这也是存量运营最大难点。进入存量时代,租住需求持续分化,供给老化与需求升级之间的矛盾愈发突出。机构化住房租赁的核心思路,就是针对不同类型存量资产搭建分层解决方案,把零散非标资产转化为标准化居住产品,以标准化产品定义、个性化设计交付、系统化运营管理、全周期生活服务,激活城市存量价值,一边为业主提供稳定、专业的资产管理服务,一边为租客打造宜居的家。

以自如为例,面向分散式存量市场,其在合租方面,推出“友家7.0”,以及专为城市核心商圈职场女性打造的两居合租产品“闺宿1.0”;整租方面,“速优家3.0”主打“7天一站式配齐”,“心舍3.0”则以“产品化定制设计智能整装”实现33天交付,可为业主带来20%至32%的租金提升。

在高端豪宅市场,当前北上深豪宅楼盘超过6000个、房源约60万套,租客结构已从外籍派驻占90%转向以本土高净值家庭与企业家为主。依托曼舍产品与服务,北京东城一套豪宅经15天改造实现出租、租赁收益提升10%;上海世茂滨江500平方米江景顶复经6个月全拆改,在竣工前两个月即被预订,租赁收益回报翻倍。

面向整栋式存量市场,自如资管形成托管、增益、重资产三大管理模式与自如里、自如寓、曼寓三大产品线。上海杨浦晖盛自如寓全年出租率保持97%以上、现金分派率达7%,获评上海租赁住房优秀城市更新项目。自如在北京石景山首钢园落地的国内首个绿建三星大型租赁社区“星耀自如里”,通过配置HYROX健身房、屋顶露台与300个充电车位,让年轻人以4000元左右的月租金获得高性价比的居住体验。

盘古智库高级研究员江瀚指出,相较个人业主出租模式,机构化住房租赁的核心价值在于,它提供的是一整套让存量资产保值增值、让租住体验持续提升的专业解决方案,能够推动租赁住房供给品质与运营效率的整体跃升。

开放共赢:以稳健模式支撑行业长期发展

增益租模式推出至今,越来越多的城市业主选择将房子托管给住房租赁机构出租。“任何一个企业在周期里的成绩都微不足道,行业没有健康模式,企业无法‘独木成林’。”熊林表示,未来五年,将持续把增益租的模式设计、系统架构、底层赋能能力向全行业开放,让专业、透明、公平的资产管理模式,在国内更多城市落地生根。

截至目前,自如布局全国10座城市,累计管理分散式房源超130万间/套,整栋式房源约7万间/套,管理房源对应的资产价值突破1万亿元,每年为业主创造超200亿元租金收入。

从一间单间、一套住宅,到整栋楼宇、大型租赁社区;从包租模式,到增益租的资产共建模式,机构化住房租赁走出了一条持续迭代、与城市共生的探索之路。

当前,我国正加快推进城市更新行动,着力构建房地产发展新模式。住房租赁一头连着城市存量盘活、空间提质,一头牵着新市民、青年人的安居期盼。机构化住房租赁正在盘活存量资产、扩充品质供给、稳定租赁预期、促进职住平衡等方面持续释放价值,助力城市居住从“住有所居”稳步迈向“住有优居”。 **梁倩**



鲜菜送到“家”

近日,西安市雁塔区长延堡街道电视塔社区举办“菜篮子产品惠民生,优质农产品进万家”主题活动,让居民在家门口就能买到种类丰富、品质上乘、价格实惠的农副产品。

图为居民在摊位前购买新鲜蔬菜。 **任荣**

三秦时讯

宁陕严把资产“出入口” 推动“紧日子”落地见效

本报讯(记者 李向阳 通讯员 张绍琴)为深入贯彻落实“习惯过紧日子”要求,宁陕县公共资产经办中心立足职能、积极行动,从公共资产购置“入口”和处置“出口”两端从严把关,进一步规范资产管理,提升资产使用效益,为节约财政资金发挥积极作用。

在资产购置“入口”关方面,该中心根据各预算单位购置申请,严格审核购置必要性和合理性,重点审查是否属于工作必需品、是否确因工作需要购置。对确需配置的资产,坚持“先调剂、后购置”原则,优先通过现有资产调剂解决,从源头上防止重复购置和超标准配置。

在资产处置“出口”关方面,该中心严审各预算单位报废申请资料及资产实物,通过现场核查、资料比对等方式,确保资产处置依据充分、程序规范,防止国有资产流失和不当报废。

下一步,宁陕县公共资产经办中心将进一步强化公共资产全流程管理,在严控增量、盘活存量、规范处置上下功夫,不断提升资产管理的精细化和规范化水平,切实把财政资金用在刀刃上。

商洛强化财会监督与绩效评价深度融合

近日,商洛市财政局印发《商洛市财会监督与绩效评价深度融合管理办法(试行)》(以下简称《办法》),创新构建“计划共商、信息共享、成果互用、整改联动”监管机制,进一步严肃财经纪律、强化资金监管、提升资金使用绩效。《办法》将于2027年1月1日起正式施行。

《办法》依据预算法及财会监督、全面实施预算绩效管理等政策法规,结合商洛市财政工作实际制定,适用于市本级党政机关、事业单位、社会团体及使用财政资金的各类组织,覆盖全部四类财政预算资金。《办法》将财经纪律约束嵌入预算编制、执行、监管、评价、整改全过程各环节,健全完善“花钱必问效、无效必问责”长效机制。

《办法》明确,组建工作专班统筹推进,推行“一次进点、多维查评”工作模式,切实减少重复检查、减轻迎检负担。同时,依托预算管理一体化系统强化数字赋能,归集绩效、监督、整改各类台账,打通数据壁垒;建立专业人才库,常态化开展业务培训,为改革走深走实夯实队伍支撑。 **米子扬**

2026汉中市康养行业职业技能竞赛举行

近日,由汉中市人社局、汉中职业技术学院主办的2026年汉中市康养行业职业技能竞赛举行。

本次竞赛经省人社厅认定为省级二类技能竞赛,是贯彻落实党中央、国务院关于技能人才工作和健康中国建设决策部署的具体行动,也是集中展示汉中康养行业技能水平的重要平台。大赛设置养老护理员、婴幼儿发展引导员两大核心赛项,分理论知识考试和技能实操两项考核。

经过激烈角逐,学生组和职工组分别产生个人一等奖、二等奖、三等奖各1名。职工组一等奖获得者将获授“汉中市技术能手”称号,并可晋升技师职业技能等级;学生组获优胜奖及以上奖项的选手均可晋升高级工。

近年来,汉中市深入实施“技能照亮前程”行动和职业技能提升工程,健全职业技能培训制度,通过以赛促训、以赛促学、以赛促建、以赛评优,不断壮大康养人才队伍。 **何娜 周航 朱洺锋**

国际论坛在西安开幕 联合国第十五届能源可持续发展

11月3日,联合国第十五届能源可持续发展国际论坛在西安开幕。这是该论坛创办以来首次在中国举办。来自联合国五大区域委员会、多国能源主管部门、行业机构及头部企业的300余名代表齐聚一堂,围绕“不确定世界中的能源转型:推动安全、增长与韧性”展开务实研讨。

现场汇聚联合国副秘书长层级官员、多国能源主管部门代表、国际机构专家,以及隆基绿能、陕鼓集团等国内能源龙头企业、高校科研机构代表,覆盖政策、技术研发、装备制造、项目应用全产业链条。

本届论坛把“产业实践”摆在了突出位置——开幕式主旨演讲环节,两位来自西安本土企业的负责人先后登台:陕西鼓风机(集团)有限公司副总经理郭洁围绕“流程工业低碳转型的路径与实践思考”发言;隆基绿能科技股份有限公司董事长钟宝申以“科技向善、光明万家——构建人人可及、可持续的能源未来”为题阐述光伏产业的全球担当。开幕式现场,西安市政府与联合国亚洲及太平洋经济社会委员会交换合作备忘录,标志着西安与联合国机构在绿色能源技术交流、产业经验共享、人才能力建设方面开启深度合作。

当前,西安已部署开展162个村的“光伏+”乡村振兴项目,建成2所农村寄宿制学校光伏+清洁取暖试点,并打造地铁15号线细柳车辆段零碳示范工程、西安东站屋面光伏项目、西南二环光伏声屏障等一批创新示范项目。截至2026年8月,西安分布式光伏装机规模已超过火电,占全市电力总装机51.6%,成为城市绿色能源转型的核心引擎。

据了解,在为期4天的会期里,论坛将举行高级别全体会议及26场分论坛和专题活动,覆盖氢能与新型储能、可持续能源建筑、分布式热电技术、青年能源技能、V2G与数字能源五大产业赛道。 **艾莉**

陕西开展“119”消防宣传月系列活动

今年11月9日是第35个全国消防日。近日,以“全民消防、生命至上——提高自防自救能力”为主题的“119”消防宣传月系列活动在陕西各地陆续开展。今年活动改变以往“重宣教、轻实战”的模式,把消防基本技能实操实训摆在突出位置,推动消防安全治理向事前预防转型。

宣传月期间,陕西将深化消防宣传“五进”工作,面向企业、农村、社区、学校、家庭推送分众化科普内容,普及“查隐患、报火警、会处置”基本技能,增强全民“知常识、识风险、会避险”意识。

今年活动与往年最大的不同是更注重“真火真练”。11月9日全国消防日当天,全省党政机关、社会单位、居民小区将集中组织贴近真实火场的疏散自救演练,让群众在真实场景中掌握逃生要领;各地消防救援站常态化向社会开放,消防车、体验装备下沉一线,网格员、外卖骑手、消防志愿者等群防力量上门入户宣讲,打通消防宣传“最后一米”。

针对消防安全责任人、消控室值班人员、微型消防站队员等5类重点人群,陕西将对照标准化实训指南,开展“灭真火、出真水、真动作”实操训练,围绕灭火器、消防卷盘、室内消火栓、防烟面具等器材的操作,落实消防控制室“四快”处置规程,提升初起火灾处置、火场逃生自救等实战能力,补齐基层消防安全薄弱短板。 **李旭佳**

医保钱包2.0上线

陕西职工医保个人账户实现跨省共济

国家医保局近日将医保钱包迭代升级至2.0版。11月3日,记者从陕西省医疗保障局获悉,随着医保钱包升级,陕西省职工医保个人账户家庭共济也迎来重大升级:原本仅支持省内流转的医保个人账户资金,如今依托医保钱包,可以跨省共济给近亲属使用,打破地域限制,让医保红利惠及异地亲人,进一步减轻群众就医购药负担。

可以通过医保钱包和在外省的近亲属建立共济关系

医保钱包是依托全国医保信息平台搭建的虚拟账户,也是实现职工医保个人账户跨省共济的载体。简言之,就是医保钱包把职工个人账户资金变成可跨省转给家人的“共济额度”,家人就医、购药、参保缴费直接可用。

因此,陕西参保职工可以通过医保钱包和在外省的近亲属建立共济关系、设置共济额度,实现个人账户资金跨省份流转使用。

不少市民关心,哪些亲人可以享受这份便利?据介绍,作为共济人的陕西参保职工,可以跨省将个人账户资金共济给配偶、父母、子女、兄弟姐妹、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女。前提是被共济人已经正常参加基本医疗保险,职工医保或者城乡居民医保均可。政策同时支持“一对多”绑定:一名共济人能够绑定多名近亲属,一名被共济人也可以接收多位亲属的共济额度。

想要开通共济关系,线上线下两条渠道均可办理。线上可登录国家医保服务平台App操作,找到首页“医保钱包”板块发起共济申请,录入被共济人信息、设定共济额度就能完成绑定;线下可前往参保地医保经办窗口提交材料办理。后续如果不再需要共济服务,共济双方随时可以自主申请解除绑定;一旦共济人或者被共济人参保关系终止、跨统筹区转移,共济关系也会自动解除,在医保钱包页面即可管理全部绑定记录。

共济额度的使用场景十分丰富,被共济人前往定点医疗机构就医产生的个人自付费用、在定点药店购买合规药品、医疗器械、医用耗材的花费,都可以刷共济额度结算。值得一提的是,城乡居民医保参保费用同样支持使用共济额度全额缴纳。

家庭共济与医保钱包最大差别在于适用范围

很多人担心,医保钱包升级后,那么医保钱包1.0的额度去哪里了?会丢了吗?

据了解,医保钱包1.0未使用的共济额度始终完整保留着,打开国家医保服务平台App——医保钱包,“历史额度”栏目显示的即医保钱包1.0的未使用额度。而且,这个额度仍然可以使用,额度消耗完毕后,历史额度条目不再展示。

在支付顺序上系统设置了规则:就医购药结算时优先消耗医保钱包1.0历史额度(2026年10月1日之前设立的共济额度),1.0额度用尽后,可自愿选择使用医保钱包2.0额度或是本人个人账户余额;缴纳居民医保时,则依次扣减1.0额度、2.0额度。

需要提醒的是,使用共济额度缴纳城乡居民医保费,不能在国家医保服务平台App操作,需要打开陕西医保App或是微信、支付宝内的陕西医保小程序,在“服务—家庭共济”板块找到医保钱包缴费入口,既可以给自己缴费,也可以输入身份证号为他人代缴,缴费前要确认钱包内额度充足。

很多人容易混淆医保钱包、家庭共济、亲情账户三者。陕西省医疗保障局工作人员解释,亲情账户只能够代为出示医保电子凭证,不存在资金划转;家庭共济与医保钱包都可以划转个人账户资金,二者最大差别在于适用范围:家庭共济仅限省内亲属之间使用,医保钱包专门用来实现跨省的个人账户共济,需要单独设立共济额度后方可启用。

医保钱包2.0落地之后,打通了个人账户资金跨省使用的堵点。对于子女在外省定居、父母异地养老的家庭来说,不用再来回转账,医保账户资金可以直接供给异地亲人看病买药、缴纳居民医保,实实在在提升医保服务的温度。 **马相**