

斥资数十亿元拿地建青年公寓 科技大厂“抢人”深入住房领域

■中国城市报记者 郑新钰

“月租均价 1099 元,应届生优先。”近日,小米创办人、董事长兼 CEO 雷军在个人社交媒体上发布视频,分享小米武汉青年公寓实景。画面中,房间均为精装修,布局温馨,家具家电一应俱全;公共区域还设有共享厨房、健身房、阅读区等,便捷又贴心。

该视频收获百万点赞,网友直呼“这配置这价格,简直不要太爽”“这样的员工福利太走心”。还有不少人感慨:“要是自己公司也有这样的公寓就好了”。

中国城市报记者梳理发现,小米之外,京东、腾讯、OPPO、华为等科技大厂也纷纷布局青年公寓,将员工安居保障从租房补贴升级为实体配套,用实打实的福利吸引和留住人才。

千元月租金解锁 “拎包入住”新体验

盛夏的武汉光谷,光谷四路旁的小米武汉科技园里,3 栋崭新公寓楼在绿树掩映下格外醒目。作为科技园配套项目,该公寓于 7 月 4 日正式开放入住。



位于广东省深圳市腾讯总部园区“企鵝島”的企鵝公寓。 人民视觉

这是小米在全国落地的第三座青年公寓,也是规模最大的一座。

去年,小米青年公寓布局拉开帷幕,7 月北京小米青年公寓首批租户入住,平均租金 1999 元/月;同年,南京青年公寓也落地建邺区小米华东总部科技园旁。

“全屋都是小米智能家电,一键就能操控灯光、空调。”去年入住北京小米青年公寓的小林,站在 29 平方米的小屋里演示米家 APP 操作。指尖滑动间,窗帘缓缓拉开,阳光洒在原木家具上,房间温馨整洁。“在这里,我不仅解决了居住问题,还结识了很多志同道合的朋友,多了一些归属感。”小林说。

社交媒体上,不少入住小米青年公寓的年轻人分享“Room tour(房间游览)”视频,每条分享都收获了大量网友的“羡慕”评论。其中,南京小米公寓一条分享视频下,有一条高赞评论:“在这里都是同龄人,还是同事,这样家里人也放心。刚出校门的学生过渡两三年,有了一定社会经验之后,再跟广阔社会上的各色邻居、房东打交道,就有底气多了。”

小米青年公寓收获诸多好评,核心在于精准破解了当代年轻人的居住痛点。中国城市报记者通过主流租房平台检索发现,武汉光谷片区与小米青年公寓同品质、同面积的一居室公寓,市场挂牌均价约 2100 元/月,且大多不包含供暖、网络费用,租客还需缴纳中介费。

“我之前在光谷租房,每月 1800 元的价格租了个 28 平方米的单间,但家具老旧,空调制冷效果差,冬天还得自缴暖气费。”武汉光谷互联网从业者小张告诉中国城市报记者,市面上同价位的出租房,要么户型狭小、装修简陋,要么位置偏远、通勤不便,家电也大多老旧不全。“小米公寓的性价比太难得了,尤其是对刚毕业的应届生来说,能省下一大笔开支,也不用为租房琐事‘内耗’。”小张感慨道。

科技企业加码 安居配套升级

小米青年公寓的走红并非个例。近年来,人才竞争日趋激烈,越来越多的互联网大厂开始布局青年公寓,将员工安居保障从传统的“租房补贴”,升级为更具针对性的“实体配套”,切实解决年轻员工居住难题。

京东在员工安居方面布局较早,投入颇大。据媒体报道,京东仅在北京就投入 70 亿元为青年人才打造包括实习生公寓在内的,近 5000 套可拎包入住、配套齐全的舒适公寓。

腾讯则将青年公寓与人才吸引、生态构建深度绑定。2025 年,深圳前海大铲湾企鵝岛园区的“腾讯青年公寓”投入使用,规划 4000 余套精装人才公寓,主打 20—35 平方米的“小而精”户型,全屋智能化装修、配备品牌家电,租金仅为周边同类型公寓的六成。与其他企业不同的是,该公寓还向腾讯生态链企业青年人才开放,采取“一房一价”策略,个别小户型仅需 1599 元/月,让更多年轻人才负担得起。

除上述大厂外,中国城市报记者梳理发现,OPPO、华为、阿里等企业也推出安居福利。

上海交通大学住房与城乡建设研究中心主任陈杰在接受中国城市报记者采访时表示,当下企业布局人才公寓与计划经济时期“企业办社会”有本质区别,这是企业招揽、稳定人才的自发举措,是多层次住房保障体系的有效补充,在合规前提下应予以包容支持。

专家:行业发展 须守住“只租不售”底线

大厂布局青年公寓,多以斥巨资拿地为起点。

2023 年,京东在北京亦庄新区以 31.12 亿元底价拍得地块,启动“京东青年城”建设。该地块位置就在京东集团总部东南侧,从京东 1 号楼南门出发,过

个马路就能抵达。

2021 年,小米以 7 亿元注册资本成立全资子公司米公寓(北京)商业运营管理有限公司,后更名为米星辰(北京)住房租赁有限公司,主营住房租赁、园区配套物业运营。

2019 年,腾讯在深圳前海大铲湾拍下 80 多万平方米地块,耗资 85.2 亿元,该地块被网友称为“企鵝岛”,规划建设集研发、办公、生活于一体的科技生态城,其中包含员工公寓和两所学校,全方位满足员工需求。

大手笔的投入也引发坊间热议,不少人提出疑问:科技大厂纷纷拿地建设公寓,是否借人才保障之名,跨界进军房地产行业?

针对此疑问,中国城市报记者先后联系采访了小米、京东、腾讯等企业,截至发稿时均未收到回应。

陈杰分析认为,这些青年公寓多为面向员工的长租公寓,目前不涉及产权售卖,与传统房地产开发有本质区别。其核心目的大致是完善人才生活保障,提升企业对青年人才的吸引力与留存力。

有业内研究分析称,高房价显著抑制高技能人才流动。也就是说,住房成本过高可能“劝退”优秀人才;反之,解决住房问题能让企业在人才竞争中占据优势。

“我手里有 3 个不错的‘offer’(录用信),薪资相差不大。最终选小米,很大原因是它能提供青年公寓。”2026 届武汉大学硕士研究生毕业生小周向中国城市报记者坦言,稳定的住处让他更有底气扎根打拼,身边不少同学也将安居福利作为择业的重要考量因素。

谈及地方政府监管,陈杰的看法是,目前各地仍在探索阶段,无需仓促出台完备政策,核心是坚持信息公开、及时回应社会关切,打消公众疑虑。他提醒,行业发展须守住“只租不售”底线。“租赁契合扩大内需政策导向,若转为产权售卖,不仅违背人才公寓初衷,还易滋生隐患,这是监管部门和企业的共同底线。”陈杰说。

共享单车三大平台集体调价 行业进入存量竞争新阶段

■中国城市报记者 郑新钰

近期,美团单车、滴滴青桔、哈啰单车三大共享单车平台,在北京等多个城市同步上调计费规则。这是行业近年来较大范围的一次集体调价,引发市场广泛关注。

三大平台均采用“提高起步定价、拉长基础骑行时长”的策略,将此前 1.5 元/30 分钟左右的起步价,调整为 1.88 元至 1.99 元/60 分钟,在小幅提升价格的同时延长了基础骑行时间。

从表面来看,起步骑行时长翻倍,价格却未同步翻倍,看似是平台推出的

“加量不加价”优惠举措。但结合中国自行车协会 2025 年公布的数据来看,全国居民单次骑行自行车的平均时长约为 15 至 20 分钟,这就意味着,对于绝大多数以短途出行为主的用户而言,新的计价方式反而会让他们单次骑行的花费有所增加。

业内人士分析,此次集体调价源于行业成本持续攀升。车辆采购折旧、线下调度维修、合规运营等成本叠加,再加上铝锭等上游原材料价格走高,进一步压缩了企业的利润空间。与此同时,这一举措也反映出共享单车行业已从野蛮生长的增量时代,步入精细化运营

的存量竞争阶段。

企查查数据显示,截至 7 月 15 日,国内现存共享单车相关企业达 10.05 万家,近 10 年注册量呈显著增长态势。其中,2025 年全年注册 2.78 万家,同比增长 21.21%;2026 年截至目前已注册 1.37 万家。从注册资本来看,超半数企业为轻资产运营,100 万元以内企业占比 56.21%,100 万元(含)至 200 万元企业占比 22.05%,行业参与者多以中小规模企业为主。

地域分布上,共享单车相关企业呈现明显的区域集聚特征。华东地区占比 31.00%,是核心分布区域,上海、

江苏、浙江等省市依托经济发达、人口密集及政策支持等优势,领跑行业发展;华南、华北、西南地区占比相近,形成行业第二梯队,其他地区占比均不足 10%。

业内专家表示,此次调价是行业发展逻辑转变的直观体现。未来,共享单车企业需在控制运营成本与保障骑行服务质量之间寻求平衡,通过精细化管理、技术升级等方式提升运营效率。同时,相关监管部门也需加强规范引导,推动行业形成良性竞争,助力共享单车行业实现健康、可持续发展,更好地服务于公众短途出行需求。