

2.6万套公租房集中入市 品牌房企进军长租公寓

北京租赁市场迎来洗牌

大量低价公租房入市

由北京市保障房建设投资中心为主体运营的20个项目、约2.6万套公租房将于11月10日上午10点开始登记,登记时间截至11月22日下午5点。此次公租房配租对象覆盖全市,在满足北京市公租房轮候家庭需求后,可面向社会单位京籍无房家庭、符合条件的新就业职工配租。

值得一提的是,此次公租房租金标准远低于周边租房市场价格。以常营汇鸿公租房项目为例,该项目月租金标准为43元/平方米,50平方米一居室月租金为2150元,而周边大致面积的一居室租金约4000元/月,公租房价格比周边价格低了近一半。

该项目周边中介门店经理认为,公租房项目可以填补租房市场小户型短缺的空白,目前尚未对周边租房价格产生影响,但未来随着更多低价公租房入市,也会对周边租房市场价格产生一定影响。

与房屋买卖市场迎来寒冬不同,租房领域借助政策东风成为市场风口。近日,北京市最大规模市级统筹、20个项目近2.6万套公租房启动配租意向登记。此次公租房的配租对象覆盖全市,租金标准在16-45元/平方米之间,市场定价最低为周边租房价格的一半左右。同时,目前包括万科、龙湖等开发商也开始进军长租公寓市场。业内人士认为,租房市场是块大“蛋糕”,大规模公租房入市可以缓解严峻的住房问题,品牌房企布局长租公寓或将成为一种趋势,但盈利模式是有待解决的主要问题。

据北京市保障性住房建设投资中心公租房管理服务中心统计数据显示,截至11月14日17时,市投资中心信息中心后台意向登记系统显示,系统共接受8017户、20195条信息登记。

房企进军长租公寓

“随着城镇化推进,大型城市的租房需求仍在持续增长,不断上涨的房价也导致部分刚需租房者转至租房市场寻求过渡。其中,长租公寓有望成为增长最快的细分行业,目前如万科、龙湖等品牌房企均开始布局长租公寓板块。”易居研究院智库中心研究总监严跃进如是说。

2015年初,万科早早剑指长租公寓,推出长租公寓品牌“万科驿”(2016年5月更名“泊寓”),目前已经在广州、上海、厦门、济南、北京、西安、重庆等多个城市落地,并计划至2017年将实现15万间万科驿公寓。

8月17日,龙湖地产在香港举行2016年中期业绩发布会,宣布已正式涉足长租公寓和联合办公两个新业态,龙湖长租公寓定名为“冠寓”,并且力争在三年内实现300处长租公寓。此外,包括金地、远洋、招商蛇口等房企也都进军长租公寓。

不过,房企布局长租公寓面临如何解决盈利难的问题。一位开发商表示,

“前期投入大、利润较低也是整个行业都面临的问题”。关于如何解决盈利难题,严跃进认为,关键在于资金,一是实现融资,二是实现较强的现金回笼能力,比如说资产证券化来对租金进行打包。此外,做大规模在增值服务上进行盈利探索也很关键。

租赁市场洗牌来临?

租房市场政策持续利好、开发商进军长租公寓、各路资本介入,这些都证明房屋租赁市场这块大蛋糕越来越被重视,但行业竞争也日益加剧,在驱动租房市场发展的同时,行业洗牌也不可避免。

从政策端来看,随着面对房屋租赁市场倾向性政策逐步发布,中央发展房屋租赁市场的决心日渐明晰。自2015年以来,有关房屋租赁市场的政策密集出台,今年6月,国务院出台顶层设计《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》,是租赁行业规格最高的政策之一。其中包括允许改建商业用房为租赁用房、鼓励新建租赁用房、出租房屋的企业享有政策支持、个人有税收优惠;落实公积金支持房租政策、扩大公租房保障范围等。

在政策红利下,不仅是房企加速布局长租公寓,

各路资本也纷纷介入租房市场,如you+国际青年社区、青客公寓、魔方公寓等,此外,房地产服务商也不甘落后,链家自如、我爱我家家的相寓等也不断发展。

但是,房屋租赁行业的发展仍处在初级阶段,随着行业发展的不断前行,竞争会不断加剧,房屋租赁市场格局也会发生倾斜,行业洗牌在所难免。

北京商报记者 彭耀广

北京文化产权交易中心挂牌项目信息

北京文化产权交易中心以国有文化产权交易为基础,集各类文化资产交易和权益流转服务于一体的全国文化要素市场,同时也是集合各类文化金融创新服务的综合性平台。欲了解更多信息,请登录北京中心官方网站 <http://www.bccc.com>,或联系北文中心刘女士,010-87537625 和 杨女士,010-87537626。

项目编号:GBJ20160006,项目名称:北京中投视讯文化传媒股份有限公司 243.2189 万股股份(2.7024%股权),挂牌价格:4864.378 万元,项目简介:转让股权为【北京市文化创意产业投资基金管理有限公司】拥有的【北京中投视讯文化传媒股份有限公司 243.2189 万股股份(2.7024%股权)】。

万里长城 金山独秀

世界文化遗产
全国重点文物保护单位

冬游长城 壮美金山岭

旅游热线:010-84024627/28

网址:www.jslcc.com

景区热线:0314-8830222/555

新浪官方微博:@金山岭长城