



资本追逐的长租公寓 盐碱地还是绿洲

近年来,随着各路资本涌入,长租公寓市场正在迅速发展,包括万科、龙湖、远洋等大型房企都开始涉水长租公寓,链家等中介机构以及互联网公司更是早早进入长租公寓市场。业内认为,一方面长租公寓的万亿前景被房企看好;另一方面,房企面临增收不增利的困境,转型寻求利润增长点是大势所趋。在此情况下,“长租公寓”似乎成为市场下一个蓝海。事实上,长租公寓的前景是被广泛看好的,但行业发展是否真的迎来窗口期,业内看法不一。从政策以及市场本身来看,长租公寓处在发展初期,对于企业而言,该领域目前仍是一片“盐碱地”,但未来发展潜力巨大。

长租公寓发展迅速

一直以来,我国房地产市场的主角始终是房屋买卖市场,租赁市场发展相对而言较为薄弱。不过,在房地产市场进入“白银时代”、存量时代后,租赁市场的关注度越来越高。近几年,包括房企、二手房中介机构,甚至是互联网公司都开始发力长租公寓市场,资本力量的介入更是让长租公寓市场得到迅速发展。

值得注意的是,今年房企在2016年业绩会上,也更多地谈到长租公寓市场的布局。3月24日,龙湖地产有限公司业绩会上,该公司CEO邵明晓在接受媒体采访时表示,龙湖将全力以赴为冠寓提供发展资源,长租公寓方面,龙湖计划是每年开1万-1.5万间,三年后能够达到10亿元以上的租金收入(2017年为第一年)。据了解,在长租公寓布局上,冠寓未来将聚焦北京、上海、广州、深圳、重庆、成都等12个一线及领先二线城市。

3月21日,旭辉集团设立合营公司涉足公寓租赁。此前,旭辉集团副总裁林峰也在他的私人朋友圈里转发了他们做长租公寓的文章,并称希望未来可以做到20万间。同样,万科也积极布局长租公寓领域。3月7日,万科董事会秘书朱旭也曾表示租房的市场规模至少有1万亿元,目前在长租公寓领域没有独角兽的领军人物。为此,万科今年把长租公寓作为很重要的着力点。

事实上,不只是上述房企,包括远洋、阳光城等在内的众多房企都已经开始布局长租公寓。据克而瑞数据显示,在TOP 30房企中,已有1/3进入了长租公寓。

此外,不仅是房企加速布局长租公寓,二手房中介机构同样如此。如链家旗下租赁品牌自如友家,2011年就已经成立,到现在接近六年时间,目前已经管理35万间房屋。另外,还有互联网公司创业的公寓品牌,如魔方、YOU+等。

万亿规模下的竞争

“之所以众多房企、中介机构、各路资本纷纷进入长租公寓领域,背后的主要原因则是瞄准了长租公寓的未来。”易居研究院智库中心研究总监严跃进在接受北京商报记者采访时如是说。

据链家研究院发布的《租赁崛起》行业研究报告显示,2016年中国房产租赁市场规模大约达到了1.1万亿元,预计2020年这一数据将达到1.6万亿元,2025年增长到2.9万亿元,到2030年预计会超过4万亿元。

过去几年中,长租公寓市场正迅速发展。据不完全统计,目前已有20余家长租公寓相关公司赢得近35亿元的融资,预计后续资本市场的投资仍将继续。有业内人士分析认为,随着长租公寓市场主体的增加,并且各参与方都有加大布局的趋势,大家都想在长租公寓这块万亿元蛋糕下分一杯羹,未来行业一场厮杀在所难免。

链家研究院院长杨现领认为,未来租赁市场规模巨大,各路资本、开发商也开始进军房屋租赁领域,未来行业会呈现出百花齐放的格局,决定一个品牌能否立足的关键在于成本控制及运营管理能力。以房企布局长租公寓为例,尽管开发商进入租赁市场本身有着资金、建造、装修等多重天然优势,但目前国内开发企业在租

赁公寓方面的问题并不在此,成本管控和运营管理才是核心关键。房企在开发销售类产品时习惯以快周转为最高目标,当持有运营时,需要考虑的却是完全不同的问题。如何在两个平行的领域都走得通,是想要涉足租赁领域开发企业亟待解决的问题。

在未来的市场竞争中,对运营机构的盈利能力也是一种考验。有业内人士认为,长租公寓盈利模式不应该只是低成本收购房源和装修改造后提高租金等形成的“剪刀差”的经营效益,而是应该在扩大规模后增加增值服务,包括租赁社区消费需求的把握等。

政策及市场有待规范

“尽管长租公寓市场这几年有了较快的发展,但不得不说的是,长租公寓目前仍是在‘盐碱地’中前行。”一位从事长租公寓行业多年的业内人士表示,从行业相关政策以及市场自身发展现状来看,长租公寓仍处在发展初期。

在此前链家研究院举办的“租赁市场的规范与发展”论坛上,北京市房地产业协会副会长陈志发表观点认为,“租赁市场的发展时候未到,还需要一个培育的过程。我们现在的税收制度其实不鼓励或者没有引导市场把房屋释放出来,这就意味着房地产市场还是以房屋的增值、以城市化、以土地快速增值为特征的市场形态,所以目前租赁市场仅仅是房屋交易市场的补充。真正要做到通过租赁这种方式解决住房问题为时尚早”。此外,现在的长租公寓企业大多以资产管理的形态出现,这也说明制度和市场需求之间不匹配。

从政策端来看,2016年5月4日,国务院总理李克强主持召开国务院常务会议,确定培育和发展住房租赁市场的措施,推进新型城镇化满足群众住房需求。会议指出,实行购租并举,发展住房租赁市场,是深化住房制度改革的重要内容,有利于加快改善居民尤其是新市民住房条件,推动新型城镇化进程。业内认为,这一政策的出台对长租公寓市场是利好,不过,目前围绕刺激、保护、支持租赁市场的许多制度要素都很欠缺。

在上述论坛中,包括魔方公寓、乐乎公寓在内的长租公寓机构都提出了企业在发展过程中面临的来自于行业发展相关政策不健全所带来的困扰。

从长租公寓市场自身的发展来看,产品如何更好地匹配客户需求,高于普通租房的价格能否配套相应的服务,以及如何保证规模扩张与质量之间的平衡,这些都是长租公寓企业应该注意的问题。

不过,长租公寓市场未来巨大的潜力是被业内广泛看好的。有业内人士认为,“盐碱地”中尚且存活下来的长租公寓品牌,在市场发展不断走向规范成熟之后,发展前景可期。

但是,不太规范的长租公寓品牌则要面临被查处整治的风险。目前,上海市正在整治租赁市场。据了解,春节后,上海先是浦东唐镇“拆违”、后有普陀大规模违法出租房被陆续关停;日前,虹口区虬江路已发通知要求违规长租公寓清退租客。业内认为,这次被称为上海史上最强租赁治理风暴,直接涉及的违规“二房东”有500多家企业和个人。

北京商报记者 彭耀广

凯德北京六项目开启绿程碑助力环保

北京商报讯(记者 彭耀广)4月9日,凯德在北京的六个购物中心联合摩拜单车、乐动力等跨界伙伴,举办了“凯德开启绿程碑 乐动助力环保行”北京地区环保骑行活动,以推广低碳交通工具出行的环保理念。

据了解,此次活动是凯德支持“地球一小时”的系列活动之一。3月25日20点30分,凯德在华135家物业同时熄灯,倡导可持续的生活方式。在此基础上,中国48个购物中心共同举办了“ECO-GREEN,凯德开启绿程碑”主题活动:3月25日-4月9日,凯德北部区域举办动物保护图片展,以图文并茂的形式呼吁保护濒危野生动物,倡导公众减少野生动物制品消费,培养生物多样性和生态

完整性的保护意识。此外,凯德结合时下共享单车热点,在各商场陆续举办节能骑行活动,推广低碳交通工具的使用,并在活动中融入智能互动体验,带动公众广泛参与。

凯德商用北部区域总经理袁嘉骅表示:“凯德是可持续发展和环境保护的坚决拥护者。十年来,凯德在集团旗下物业履行可持续发展举措,并带动社会公众广泛参与,号召公众从身边小事做起,以力所能及的生活方式关爱地球家园。这次骑行活动是凯德北京地区环保系列活动的压轴之作,不但支持‘绿色出行’、‘健康中国’等发展理念,也是凯德商业项目所承载社会功能的有力诠释。”

融创3.62亿首入柳州

北京商报讯(记者 彭耀广)4月11日,南宁融创基业房地产开发有限公司以总价3.62亿元,折合楼面价3850.75元/平方米获得广西柳州市一宗城镇住宅用地和商服(集贸市场)用地,溢价率172.18%。

此前有传言称融创将有项目在柳州落地,如今传言落实。至此,融创成为今年继彰泰、龙光入柳后第三家落子柳州的外来品牌房企。

资料显示,融创拿到的柳州地块编号为P(2017)16号,包含两幅土地,分别为城镇住宅用地和商服(集贸市场)用地,该地块位于柳南区航星路与航三路交叉口东北侧,合计3.48万平方米。

其中,城镇住宅用地土地面积2.5万

平方米,容积率2-2.7,建筑密度15%-22%,绿地率应达到30%,限高介于-15米至80米之间。

商服(集贸市场)用地土地面积0.98万平方米,容积率1-1.5,建筑密度15%-40%,绿地率应达到25%,限高介于-10米至24米之间。

据了解,目前进驻柳州的外来房企已有保利、华润、万达、恒大、三胞、绿城、碧桂园、金科、联发、盛天、荣和、云星、彰泰等。

另外,融创在广西南宁已有两个项目落地,分别为万象新区的融创·九棠府和高新区的融创·融公馆,还有一个是在安吉与金科合作开发的项目,但现在并未开始动工。