



新北京楼市周刊

Estate Weekly



地产周刊订阅号

B1-B4

2018.4.19

总第696期 今日4版 每周四出版
新闻热线 64101886
主编 阿茹汗

万科的全自持试验田

作为第一个吃螃蟹的开发商，万科打造的北京第一批全自持地产项目之一——翡翠书院一经放出预租消息便话题不断。其中，十年期180万-480万元的高租金更是刷新了人们对于租赁住房的认知。在多位业内人士看来，围绕着高端租赁住房如何锁定目标客群、又如何运营及实现盈利的新课题，万科正在为同行们趟出一条新路。



实地探访：

项目需预约 向企业客户重点开放

午后的海淀永丰产业基地内的温度开始不断攀升，洒水车在宏丰渠东路徘徊往复。不远处，刚刚定名为“翡翠书院”的万科全自持项目的工地上，工人们正在做着地基施工前的最后维护。与连日的大风在上周最后一天骤停不同，此刻围绕着翡翠书院高租金的话题正在北京迅速发酵。

这已是北京商报记者第二次造访该项目，第一次是因为没有预约被拦在了示范区外。“我们项目是高端项目，对看房客户将一律采取预约制。”该项目负责接待的工作人员告诉记者，虽然是租赁住宅产品，但翡翠书院楼盘的定位可与高端豪宅产品比肩。事实上，高定位从项目高出周边品牌长租公寓一倍的租金价格也可见一斑。

根据目前初步暂定的出租方案，翡翠书院一期提供1290套租赁型住房，包括1063套90平方米三居室和227套180平方米以上复式四居室两种户型。其中，90平方米三居室的月租金为1.5万-1.8万元，180平方米以上的复式四居产品月租金为3万-4万元。该项目起租期为三年，最长可租赁十年。万科方面表示，项目鼓励租户长租，长租客户将有一定的价格优惠。同时，在租赁

期间，租金将保持不变，但需一次性付清全部租金。

通过简单计算可知，以十年租期为例，租户若要租一套万科翡翠书院的房子最少需180万元，最高则可达480万元。这对于租户的经济实力提出了不小的要求，客户的承受能力和接受程度都将得到考验，万科未来的运营、盈利前景亦是如此。

寻找客户的确是翡翠书院最关注的工作内容之一。北京商报记者首次来访的当天，正是北京某银行的团体客户来项目参观看房专场。除了万科的合作伙伴之外，项目周边的高科技企业是翡翠书院当前最重点发展的客户群体之一。”项目销售人员小孙向记者介绍，目前没有正式对外公开推盘，处于针对各家企业定向开放，主要是内部意向参观认购阶段。

北京商报记者了解到，目前翡翠书院已经与包括小米、百度等周边70多家高科技企业展开“合作”，其中，这些企业的公司高管将是项目的重点目标客户。按照计划，项目将会对这些企业进行内部推荐和项目宣讲，陆续安排意向客户进行团队参观体验，在签约时也会适当给予企业团队客户部分折扣或者优惠。

北京万科相关负责人表示，外界对项目租金水平的质疑可以理解，毕竟北京之前尚未出现一个如此大规模的高端租赁住宅项目以及类似的高水平租金。但不管是从前期市场调研还是从目前蓄客情况来看，高端客户高品质租赁需求是绝对存在的。

据万科提供的关于海淀区高知人群聚集的调研数据显示，截至2017年末，海淀区从业人员约为231万，中关村产业园科技从业者约为85万，占海淀区从业人员的36.8%。按照翡翠书院现场销售顾问的介绍，高收入人群在中关村产业园科技从业者中非常普遍。其中，某家大型互联网公司的年薪在300万元以上的收入人群在千人上下。

解惑高租金：

可贷款 但万科不提供

虽然万科方面认为，高端客户和高品质租赁需求绝对存在，但是堪比一套商品房贷款额度的高租金，确实让多数人望而生畏。对此，项目相关负责人向北京商报记者做进一步阐释称，在租户明确租赁意向并与开发商签订租赁合同后，原则上需缴纳一定额度的诚意金，对应租期内房款应在2018年入住后、2020年前尽数缴纳。但是对于诚意金的具体数额，万科翡翠书院方面表示仍未确定。

此前有消息显示，对于经济有压力的租户可通过采取贷款的方式支付租房费用。对此，万科方面表示，对于客户如何取得租赁资金，万科方面不会参与，也不会为客户提供相应的贷款等金融方面的服务。

事实上，租赁住房申请贷款在部分城市已经开始

试点。去年底，多家银行密集宣布进军住房租赁市场，其中一家国有银行率先在深圳推出租赁贷款产品，额度上限达到100万元，且利率低于购房贷款。不过这一举措也引来了争议。支持者认为这是鼓励租赁消费、稳定租赁关系的举措，可以避免房地产市场大起大落，减少非理性购房。然而，也有声音认为，低利息或滋生炒租与套利的温床。

在中原地产首席分析师张大伟看来，金融资本进入该领域存在一定风险，容易出现骗贷炒租风险。尤其是当下租赁市场的最主要痛点在供需结构紧张，特别是一二线热点城市，租金高位的最主要原因是租赁房源少。当然，一旦银行资金倾斜，对于涉足租赁的企业来说，的确可以获得资金的支持，增加房源的供应量。但事实上，银行提供的租赁贷款业务很容易成为开发商套贷的工具，如果扩大到个人租赁房源也有可能成为个人套贷工具，所以目前看，这一业务依然以试点为主。当然，目前在北京市场尚未出现此类金融服务案例。

项目目标：

探索增值收益 实现盈亏平衡

事实上，万科并非拍脑门定出的租金价格，毕竟高出周边社区同等户型面积产品2倍的价格，市场需要一定时间来接受和消化，这是万科方面很清楚的。翡翠书院相关负责人坦言：“项目定价主要是受到企业投资经营指标以及项目定位两个因素的影响。万科翡翠书院租金定价是企业根据一系列投资成本倒推得来的结果。”

资料显示，在2016年12月，北京市国土资源局推出3个100%企业自持租赁地块，其中万科以50亿元价格获得海淀永丰18号地块；万科和住总联合体以59亿元代价获取19号地块。而这两地块就是今天的万科翡翠书院。其中，项目的土地成本投入合计109亿元，加上该项目的建安成本、装修成本以及后续的财务成本和运营维护成本，翡翠书院累计投入资本接近170亿元。“作为北京市首个出让的全自持地块项目，万科翡翠书院投入非常大，”该项目负责人对北京商报记者如是说道。

在解决资金压力方面，万科也在探索多渠道。2017年5月，万科联合上海中城勇逸投资中心、上海国际信托有限公司发起成立中城乾元基金，资金主要用于万科永丰18号地块开发建设，也就是该自持地块。其中万科出资11.59亿元，上海国际信托出资37.37亿元，上海中城勇逸投资中心出资4.5亿元，其他投资者各出资100万元。业内人士表示，通过私募基金代替自有资金，在一定程度上缓解了万科自持项目的资金压力。

(下转B2版)