

租购并举 去产业化 地产转型 轻资产 青年社区 租购并举
龙湖 万科 碧桂园 租赁市场 泊寓 物业服务 美好生活 存量房 厂房
十九大 去产业化 地产转型 轻资产 青年社区 租购并举 长租公寓
万科 碧桂园 租赁市场 租购并举 美好生活 存量房 转型
长租公寓 去产业化 地产转型 轻资产 重资产 租购并举 长租公寓
青年社区 龙湖 青年社区 租购并举 长租公寓 碧桂园
青年社区 去产业化 地产转型 轻资产 重资产

品牌长租公寓立足济南市场

租购并举将建长效机制助力房企转型

房子是用来住的，不是用来炒的。为了实现广大百姓的安居梦，租购并举成为2017年的重要关键词。我省作为最早践行租购并举政策的，发布了《关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》。以万科、龙湖为代表的房地产企业也率先走出了转型之路，纷纷进军长租公寓市场。步入2018年，面对转型升级的房企如何更好地参与租赁市场，如何建立起系统长效机制，成为业内最为关注的。

见习记者 赵夏晔 实习生 张莹

长租公寓布局济南 开发商期待自持租赁用地

据万科泊寓项目的负责人介绍，目前万科租赁项目的房源有酒店、厂房、商场、办公楼等。“第一家门店是由泰康食品厂的厂房改造而成，齐鲁软件园是办公楼改造而成。”孙先生说，“改造主要是涉及改建建筑结构、水电、消防等，同时进行涉及和精装修，除去涉及施工图纸阶段，这个过程大概在三个月左右。”这些项目改造完后，要进行消防审批等，负责人说，如果工程完成得较好，审批过程一般是较为顺利的。

据了解，使用企业或个人的现有房源进行租赁，对开发商来说是轻资产，这也是目前租赁项目的主要形式。不过，对万科来说，他们在北京、广州、佛山三座城市，竟得了60万方自持用地，用于长租公寓，这属于重资产。济南现在尚未提供自持租赁用地，不过开发商表示对此很期待。

泊寓，不将就的城市青年家，累计实现12个泊寓项目布局，累计获取房间数量约5700间，截至2017年12月初，年内已开业7个项目，超过1500间房间，并打造1个标杆项目，软件园店。2018年计划开业约3000间，计划3年布局3万间，出租率长期保持在95%以上。

迎合市场需求 主要面向年轻人

近日，记者前往位于花园路林业大厦的万科泊寓进行探访。在现场看到，位于林业大厦的门店位于6层至13层，都是13m²-25m²的小单间，一共有114户，目前已经是满

租的状态。房间按照面积大小和朝向租金不同，在1300元-1900元不等。电费是1.2元/度、水费为4元/立方，虽然没有独立的厨房，但是公共厨房可以满足租户的做饭需求。

同样，记者也探访了万科泊寓的生产路门店，这里之前是一处快捷酒店，现在摇身变成了富有年代感的长租公寓。据门店负责人介绍，也许是为了贴合生产路这三个字，他们在最初翻新整座楼房的时候，在这个房子外墙画上了上世纪五十年代的画报，“租户最初入住时候，我们送的小礼包也都是五十年那个时候的搪瓷茶杯等趣味物品。”负责人说。这家门店和之前探访的门店有所区别，大部分租户都是刚毕业的学生和入职1-2年左右的年轻人，有大批的1995年-1998年的年轻人，所以这里的租金相对较低，在830元-1800元不等。

据悉，万科泊寓项目5-7年内可将租赁项目的现金流回收。目前他们所持的6个项目都是租赁形式。第7家门店已于2016年12月16日开放了样板间，1月14日将开门迎接来自四面八方的租客。另据负责人介绍，之后如果有符合所需业态的合适房源还将陆续扩张门面，后期还将开发一些市场需求的家庭式公寓、白领公寓、金领公寓、蓝领公寓等。

品牌开发商涌入 长租市场需补足短板

面向未来，实现租购并举，关键就要补足一项项目前存在的租赁短板。“不同于商品房开发建设后就可出售，资金可以较快回收，而建设长租公寓要长期持有，资金回收期长，资金压力大。尤其在初始阶段，大量资金要用于拍地、建设和运营。”国务院发展研究中心试



济南泊寓软件园店

产研究所研究员任兴洲认为，要认真研究针对长租市场的融资、税收等相关政策，使长租市场的建设经营实现良性发展，更有效地培育长租市场。

2017年，已经在房地产领域深耕20多年的龙湖集团推出长租公寓产品，截至目前，已布局16个城市，拥有1.5万间房间。“品牌开发商的进驻，将推动长租公寓向产品化、精细化的方向迈进。”对于长租公寓的健康发展，韩石提出了具体建议：一是对依法登记备案的住房租赁企业、机构，给予税收优惠政策支持；二是支持符合条件的住房租赁企业发行债券、不动产证券化产品，稳步推进房地产投资信托基金试点，拓展直接融资渠道。

建长效机制需系统化 今年落地配套政策

房子是用来住的，不是用来炒的，2017年，建立长效机制提上议事日程，“加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度”，这也是2018年重要的工作之一。2017年，山东省发布了《关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》，不过，具体到各市，还

没有明确的落地政策，这也成为2018年大众的期待。

“建立长效机制是系统体系的工作，需要慢慢完善各项配套政策。预计2018年会有越来越多的配套工作落地，体系越来越完善，也会有一些项目先动起来。”合富辉煌山东公司副总经理许传明说。

进入2018年，房地产的长效机制仍然处在一个建体系补框架的阶段。“希望能够运用金融、土地(人员租赁用地供应)、财税、投资方法等手段，研究建立基础性制度和长效机制。”山东财经大学山东房地产业发展研究中心副主任孙大海说。他认为，加强市场监测分析和研究，提高精准调控的能力和水平，建立以库存为核心，对租赁群体进行精准深入研究，控制指标的政策相应体系，是十分重要的。

“在这个工作中，政府应该作为主导，做好各项配套政策的制定和发布，给市场一个明晰的声音。”孙大海说。

同样，这也是企业转型升级的机会。“企业要做好判断，怎么进入，面向哪些客户，如何控制成本，推出有竞争力的产品等等。”孙大海说，“企业要带着冷静的情去做这件事，政府和企业一同，才能真正的完善发展社会主义房地产发展体系，建立长效机制。”



►万科泊寓林业大厦
门店公共区域

本报记者 戴伟 摄