

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,竞得了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,在这个房子外墙上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店,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。

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,“企业要带着冷静的热情去做这件事,政府和企业一同,才能真正的完善发展社会主义房地产业发展体系,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