

# 新民楼市

本报专刊部主编 2016年12月15日 星期四 责任编辑:蔡瑾 视觉设计:薛冬银 编辑邮箱:caij@xmwb.com.cn

## 一线动态

### 11月百城住宅均价环比涨幅继续回落

中国指数研究院日前发布2016年11月全国百城住宅价格指数,根据对全国100个城市新建住宅的全样本调查数据,11月全国百城新建住宅平均价格为12938元/平方米,环比涨幅较上月回落0.77个百分点。按中位数计算,全国100个城市新建住宅价格中位数为7342元/平方米,环比涨幅较上月回落1.71个百分点。从二手住宅来看,北上广深等十大城市主城区二手住宅样本平均价格指数环比涨幅呈全面回落态势。

值得一提的是,10月热点城市密集出台调控政策并取得初步效果。11月以来,上海、深圳、武汉、南京、杭州、福州、成都、天津、石家庄等城市进一步出台各类政策平稳市场预期,楼市调控效果得到巩固并不断深化。从需求端来看,重点城市住宅成交量继续呈现环比下行态势,部分城市降幅扩大。从供给端来看,房企推盘规模也有所减少,新推项目定价继续低于预期水平。从价格来看,11月百城整体价格环比涨幅回落至0.88%,多数城市价格更趋平稳。该机构预计,年末市场交易规模有望继续回落,加之政策调控效果持续显现,房价走势将进一步趋稳。

### 全国首套房贷平均利率4.45%

融360近日发布的房贷报告显示,从全国首套房贷款平均利率走势来看,11月全国首套房贷平均利率为4.45%,是一年来首次回涨,但比去年11月的4.64%仍下降0.19%。在融360监测的35个城市中,平均利率最低的为天津的4.13%,最高为乌鲁木齐和海口的4.85%。全国房贷利率年内首次回升,显示楼市调控政策处于收紧状态。

融360统计数据显示,本月,全国共有450家银行提供优惠利率,相比上月减少5家。分城市来看,上海和北京在银行数量上依然占绝对优势。提供优惠利率最多的城市依次为上海、北京、深圳、广州、苏州、南京、天津、重庆、大连、无锡、杭州、青岛、成都、佛山、武汉和石家庄。从一、二线城市的房贷利率对比来看,一线城市的优惠力度依然具有优势;二线城市中,天津、青岛、重庆、成都的优惠幅度较大;三线城市的平均利率则普遍要比一、二线城市更高一些。可见,在楼市比较火热的一线城市,各银行对房贷客户的争夺竞争更加激烈。



本报记者 金雷

## 存量时代·2016 楼市扫描系列

# 长租公寓发展前景 考验市场耐心

### 互联网运营商 规模化运营 平衡物业高成本

房价不断攀升,人口结构改变,为长租公寓提供了迅速成长的土壤。目前国内有14.6%的独居人口,单身人口为1.8%;一线城市中20至30岁的租房族占到76.4%,租金占月收入的30%到40%;过去十年里,30岁以上的未婚女性增加了20%。上海的租房市场早在2013年就突破1100亿元大关,日均5.5万人找房租房,成为全国第二大公寓租赁市场。

在传统的租赁市场,租客基本依靠中介或街头的租房信息找房,因为信息不对称导致被骗时有发生;而租客管理、租期不稳定、房屋基础设施维护等问题也一直困扰着房东。正常情况下,除了租房和退房,租客与房东基本上不会碰面。长租公寓针对年轻租住群体,通过移动互联网模式解决租客的居住需求。一个简单的手机APP中包含租房合同、账单收支统计查询等功能,同时提供维修、缴费、保洁、洗衣、用车等服务。

很多长租公寓圈定租客的范围,如年龄40岁以下、单身无子女、大学本科学历以上等。公寓选址靠近地铁轨道,周边生活配套设施齐全,并在硬件上下了工夫。记者在北京的新派公寓看到,公寓门前有地理式脚踏垃圾桶,走廊铺设透水石,房间铺设全地暖。尽管相比周边分散的出租房源价格只高不低,但因其健康、舒适的居住体验,长租公寓成为很多年轻租客的

选择。新派公寓CEO王戈宏透露,不少租客都是海归,层次较高,“公寓楼下的无人超市,购物付款全靠租客自觉,我们调查后发现,自觉付款比例达到100%。”因为租客中很多是单身人士,新派公寓开展了不少带有社交属性的活动,比如爬楼比赛、代送鲜花和红酒服务,让租客对公寓产生归属感。

在一、二线城市,精英人群的居住呈现向都市回归的现象,即更愿意回到市中心、CBD居住,因为这里有更丰富的生活内容、更好的社交资源。不过,城市中适合改造成集中式公寓的楼并不多,这对长租公寓运营者拿房带来压力。为了降低运营成本,长租公寓都选择集中房源的运营模式,运营者通过将现有的工厂用房或商办项目改造后整体推向市场。像YOU+青年公寓最初在广州就选择将高露洁的旧厂房改造成600多间公寓。

然而资源好一些的楼,价格便高出很多。回想起最初在成都找房的过程,优客逸家的CEO刘翔百味杂陈,“我们两个同事花了一个半月把成都全城都走遍了,但十几栋适合做集中式公寓的楼价格都下不来。”王戈宏也透露,新派公寓拿房的成本要控制在3至4元/平方米/天,但同样一幢楼整形医院可以出价9元,曾经有整形医院找他谈,报出10元的转让价格。

长租公寓的盈利要靠统一的管理和服务,培育专业化、规模化的市场,而资金压力大、规模扩张慢的现状制约着市场的步伐。王戈宏说,现在一个长租公寓项目拿房成本占70%,装修成本控制在15%,运营成本是10%,还有5%的

税,利润空间十分有限,而用服务来延伸产品价值,通过增值服务创造溢价能力,则囿于专业人才的匮乏。“缺乏空间设计,缺乏集采平台,也缺乏运营公寓的专业人才,市场上只有酒店运营人才。挖一个工程部的经理,对方在龙头房企的年收入有上百万元,问我能给多少?”王戈宏说。

传统拿物业租赁的方式非常难,盈利点覆盖不了成本,市场存在供应方和需求方两端都短的现象,对培育专业化、规模化的租赁运营机构不利。融资成为长租公寓继续发展的推动力之一。王戈宏期待国内的REITs早日推出,“上交所今年有一个类REITs推出。”还有一条路则是和房企合作,一方提供房源,一方负责运营。“今后的需求是住得方便,住得健康,满足身份的体现和情感的需要。”王戈宏说长租公寓依旧大有可为,“尽管租金比平均价贵了30%,但一年后整个项目增值1.8倍。”

### 开发商 盘活存量资产 需克服业主阻力

截至2015年,国内房屋租赁的交易额总规模达到8000亿元。目前,国内城镇人口约7.7亿人,按30%的租房率算,大概有2.3亿的人口需求。国务院办公厅此前发布《关于加快培育和促进住房租赁市场的若干意见》,从培育市场供应主体、鼓励住房租赁消费、完善公共租赁住房、支持租赁住房建设、加大政策支持力度、加强住房租赁监管等六个方面提出了培育和促进住房租赁市场的具体政策措施,其中,允许将商业用房等按规定改建为租赁住房令人尤为关注。

上月北京海淀、大兴4宗地块在新规下进行了竞拍,参与的几大房企绿地、龙湖、万科、保利、中铁

建等投建的自持比例均为100%,表明房企在为从“纯开发”向“持有+运营”的经营模式过度做积极的准备。“房地产已经从卖房时代逐渐向房产经营时代过渡,长租公寓和各类型的房地产项目有着互补优势。”沪上一家房企产品管理部人士告诉记者。

同时,长租公寓也成为房企盘活存量资产的手段。包括万科、旭辉、复地、景瑞、龙湖等大型房企都推出了旗下的长租公寓项目。其中,万科更是将旗下长租公寓项目的品牌统一为“泊寓”,列入企业“八爪鱼”战略版图中重要的一块。仅广州一地,2016年“泊寓”推向市场的出租房源就要达到1万套。

长租公寓正在成为一种去库存利器,但房企盘活存量资产改做长租公寓,不得不考虑来自业主的阻力。以深圳万科翰岭城二期为例,该楼盘二期90多套住宅装修后改为209个单间以“泊寓”品牌对外招租,引发运营商与业主争执。有业主质疑此举为“房中房”违建,存在消防等安全隐患,并损害业主在小区车位、绿地、休闲场所等公共资源的合法权益。

此外,长租公寓的租住体验也有待提高。曾在泊寓棠下租住的唐绍斌说,公寓里的公共洗衣房还不能用,厨房虽有电磁炉和微波炉,但炒菜锅要自己买,他住的月租金1550元的公寓,“厕所的抽风机功率太小,洗衣机甩干功率也不够,没有合适的晾衣服的地方。”

另外,如果楼宇为商住、办公用途,长租公寓也很难吸引计划在大城市落户的毕业生人群。“毕业后办居住证或暂住证,我都需要租正常的房子并且找房东办房屋租赁备案的。”在沪上一家外资银行市场部实习的金融专业毕业生钱蓉说,她的同学就因为租住在这类公寓里去街道办居住证遇到了麻烦,“我和房东签了两年,去街道办事处也是请房东一同到场的。”

