

一年一度毕业季 沪上租赁市场迎来一波“小阳春”

# 25岁 25m<sup>2</sup> 成为长租公寓主流



本报记者 杨玉红

随着毕业季临近,沪上租赁市场迎来第一波“小阳春”行情。日前,记者走访多家长租公寓看到,25岁左右的年轻人成租赁市场的主力军,有独立卫生间的一居室最受欢迎。

## 长租公寓

· 是指规范化、标准化地对房源进行系统装修和家具家电配置的房屋租赁方式,租期一般超过半年,又被称为白领公寓、青年公寓

· 2018年 快速增长期  
获得近百亿元融资  
· 2019年 调整发展期  
出现发展新趋势

## 专家建议

- 需要充分发挥政府租赁信息平台作用
- 强化租赁合同登记备案
- 规范租赁双方权利义务
- 建立有公信力的租赁信息发布体系

· 全国各品牌长租公寓约 200 万间  
· 占全国城市住房租赁总市场 2% 左右  
· 上海、北京等一线城市的长租公寓房源在当地租赁市场占比约 10%

## 提高供需匹配程度 补齐租赁市场短板

伴随房价上涨和首次置业门槛提高,越来越多年轻人选择租房,家电齐全、装修时尚、价格合理的长租公寓备受青睐。

目前,全国已有 18 个城市获批开展利用集体建设用地建设租赁住房试点,

2018 年,公寓运营商获得近百亿元融资。一线城市的人口吸附力和各地“抢人大战”,都助推了长租公寓市场的快速发展。

“长租公寓的最大价值是通过提高供需匹配程度,解决住房租赁市场存在

大量供需错配等问题。”上海交通大学中国城市治理研究院嘉华教授、上海市房地经济学会副会长陈杰分析道,专业化、机构化的长租公寓企业不仅可以丰富住房租赁市场的供给主体,还盘活了存量市场、增加了有效房源供给,补齐了租赁市场的“短板”,市场前景广阔。

## 进入调整发展阶段 呈现全新发展趋势

经历了快速增长期,2019 年长租公寓业进入调整发展期。目前,全国各品牌

### 趋势一:长租公寓成租赁市场“刚需”

气温升高的同时,申城租赁市场也日趋转暖,租赁房源挂牌量、租客看房量明显升高。哪些人群是租赁主力军?他们对居住有哪些需求?以长租公寓 V 领地青年社区累计服务的 5 万名租户为样本的调查显示,25 岁左右的年轻人逐渐构成一线租房市场的主力客群。

根据 2013—2018 年教育部统计数

### 趋势二:独门独卫一居室受青睐

在租赁市场,哪些房源更受青年人才的欢迎?调查显示,25 平方米左右的拥有独立卫生间的一居室成为租户首选。这类房源也以高坪效(单平方米日租金

### 趋势三:距离和租金关乎租客幸福感

距离远近也是租客选择房源的重要考虑因素之一。记者从沪上多家长租公寓获悉,大多租客选择地铁上下班,希望通勤时间半小时左右。为此,青客公寓、魔方公寓、V 领地青年社区等沪上多个长租公寓运营企业选择地铁上盖、地铁站周边、产业园区附近的闲置物业进行

据,全国应届生人数平均年增长 3.2%,2018 年达到 820 万人。上海等一线城市对高校毕业生的吸引力较强,也为租赁市场持续输送新增客源。除了外地生源的毕业生留沪需要租房,近年来,上海户籍毕业生、海外求学归来青年人也纷纷入住青年社区。本地户籍的青年人租房是向往独居生活,而“海归”租房则为了扩大自己的朋友圈、积累人脉。这些刚走出大学校园的青年人,在租房过渡期也

乘以出租率)为运营商奠定了较好的盈利基础,日渐成为长租公寓市场的主流。

位于共和新路的 V 领地青年社区改造自三栋闲置厂房。这里每间公寓面积只有 25 平方米,房间内被软性分割成多个功能区:家用电器操作区,独立卫生

改造,提供更多有效房源供应。

距离近,房租也要合理。房租支出占可支配收入的比重与租客的幸福指数高度负相关。“房格尔系数”是指房租支出占可支配收入的比重,如房格尔系数过高,生活的幸福指数必然降低。

行业专家称,租金在工资收入的 25% 以内较为合理。V 领地青年社区调查显示,2018 年 15 个城市的白领收入 3

城市的长租公寓房源在当地租赁市场占比约 10%。目前,行业竞争正逐渐转向资产投资管理和专业服务等核心竞争力的较量,并出现了一些新的发展趋势。

不愿降低生活品质。私密性好、配套全、安全系数高、服务个性化、社交成本低的长租公寓正在成为他们的“刚需”。

为满足租客的社交、运动等多元化需求,在 V 领地青年社区的公共活动区域,设有健身区、会客区、K 歌区等服务设施;在长租公寓——魔方公寓一楼大堂,工作人员会定期组织弹唱、看电影、旧物置换等主题活动,为租客交流搭建更多平台,丰富租客的居住体验。

间,迷你学习办公区,休息区。由酒店改造成的魔方公寓内,大部分房间也是 30 平方米的一居室,室内的家具多采用多功能折叠式设计,包括隐藏壁柜床、可升降茶几台、伸缩自如沙发等,满足租客的居住、工作等多方需求。

年复合增长率平均值约为 8.0%,租客们的租金承受力在不断上升,租赁产品消费呈升级趋势。

年轻租客们在自身经济实力允许的情况下,也愿意承受适当的房租来维持生活品质。以 V 领地为代表的公寓运营商打造 2000—4500 元/月的租赁房源,满足更多 95 后年轻租客的居住需求,提升了他们的居住幸福感。

反对恶性竞争,反对形成局部垄断;长租公寓行业涉及主体多,需要政府牵头,推动在租赁合约和租金定价等议题上建立多方对话机制。

长租公寓行业健康有序地发展,还需要充分发挥政府租赁信息平台作用,强化租赁合同登记备案。上海师范大学房地产经济研究中心主任崔光灿建议,所有租赁信息需要纳入统一的平台进行管理,规范租赁双方的权利与义务,建立有公信力的租赁信息发布体系。

## 警惕行业盲目扩张 走上良性循环轨道

未来,中国住房租赁市场,尤其一线城市租赁市场还有很大增长空间,其中,长租公寓的社会需求和发展潜力都很大。如果持续健康、有序发展,长租公寓行业将能发挥更好的社会服务功能,并创造更大产值。

近期,国内多个长租公寓品牌相继宣布获得新一轮融资,加速融资扩张。业内人士表示,长租公寓不能盲目扩张,需要从运营着手,

增加物业附加价值,提升利润空间,从而让长租公寓企业更快地走上良性循环的轨道。

“长租公寓行业是新生行业,既要管,也要扶持。在可控前提下,仍然要鼓励企业创新融资模式,不能过多依靠风险投资。”陈杰建议道,长租公寓行业需要尽快成立行业协会,主动加强与运营企业的沟通交流,及时掌握市场全面信息;通过行业协会来引导企业理性发展,

## 精准定位特色运营 持续稳定造血功能

日前,胡润研究院发布《2018 胡润大中华区独角兽指数》,榜单结合资本市场独角兽定义筛选出有外部融资且估值超 10 亿美金的优秀企业,数据截止日期为 2018 年 12 月 31 日。V 领地青年社区上榜,位列长租公寓第一。

据悉,V 领地青年社区已估值达 70 亿,现已完成 2 亿美元 A 轮融资,获得近 50 个签约项目,总房量 20000 间,累计已为 5 万余名年轻人提供服务。V 领地青年社区 CEO 周君强用

“精、特、稳”来概括盈利的三大绝招。

不同于多数长租公寓玩家全国遍地式的撒网布局,V 领地青年社区专注深耕上海市场,精准定位租赁刚需客群(毕业五年内的年轻人),开发 2000—4500 元/月的中低价位小户型,匹配庞大的中低收入人群的租赁需求。周君强分析了全国市场,短期内仅上海、北京、深圳的人口基数和吸附力能够支撑集中式公寓的蓬勃发展,高性价比租赁房源破解了一线城市年轻人、新市民的住房痛点。

以经营大体量单店为特色,1000 间以上的单店就有 10 家……在国内,V 领地青年社区首创集中式公寓的“泛社区”模式,通过大社区带小社区、多社区联动、客源集中管理、共享分流,覆盖和吸引各层次客源入住,有利于集约化管理,降低运营成本,提高管理效率。

长租公寓行业长期发展的核心是要有稳定的造血功能,强化收益管理,以更低的成本,获得更高的收益。收入提升方面,V 领地青年社区以坪效指导设计为理念,注重坪效产出,开发“小房间+大客厅”的社区产品,设计建筑面积 25 平方米左右的单间小户型,可以获得稳定的出租率和超出市场水平的租金坪效表现。以静安片区、外高桥片区为例,V 领地项目的动态坪效比周边的品牌公寓高出 30% 左右。同时,V 领地构建租赁需求的周期性研究方案,具体根据季节因素,来推导租赁市场的淡旺季需求。通过长租+短租+日租的长短租模式,开展租期管理,提升全年的平均入住率以及单房利润。2018 年 V 领地青年社区的单房利润比去年同比提高 10% 以上,单平米 EBITDA(税息折旧及摊销前利润)平均达到 1.8 元/天,所有的成熟期门店均实现盈利、全年出租率达到 93%。