



紅璞公寓的配套一應俱全。

傢俬配套齊全 主打即租即住

內地房地產市場去年在「去庫存」下房價持續暴漲，為避免地價高溢價率對交易市場產生影響，愈來愈多一二線城市加大租賃市場的培育，增加房源以解決供需矛盾。去年6月3日，國務院辦公廳正式發佈《關於加快培育和發展住房租賃市場的若干意見》，旨在規範住房租賃市場發展，促進內地住房市場由以售為主向租售並舉的轉變。今年5月20日，住建部推出《住房租賃和銷售管理條例（徵求意見稿）》，其中在租金、租期和承租人居住權利保障等方面作出規定，規範和促進租房市場發展。近日上海市更推出兩幅「只租不售」性質的地皮。在許多城市加快調控樓市的前提下，開發商和中介等為爭取政策紅利，開始拓展長租公寓的步伐。

清潔保安維修一條龍

內房企龍頭萬科相關人士接受香港文匯報訪問時表示，該公司早在去年5月正式進軍長租公寓市場，推出「泊寓」。長租公寓是萬科新十年戰略之中非常重要的拓展型業務，亦是「萬億大萬科」願景重要的組成部分。目前，萬科在深圳福永、南山和坂田開設了長租公寓，房間裝修氣派，傢俬家電齊全，清潔、保安和維修等服務一應俱全，租客可即租即住。其中開業超過半年的南山科技园店和坂田星火店的出租率長期保持在90%以上；新開業的寶安福永店，在開業兩周內出租率已超過50%。

相關人士指，泊寓的產品價格一般較項目周邊小區低，在原特區內的項目價格一般在3,000元（人民幣，下同）以內，原特區外項目的價格在2,000元左右，這是一個在租房市場上非常有競爭力的價格。目前泊寓在深圳已獲取房源約3萬間，今年將推出約5,000間共10個項目，未來3年至5年將在深圳獲取10萬間長租公寓，並逐步推向市場。

談及全國的拓展，到2016年年底，泊寓已經進入了內地18個城市，開展44個長租公寓項目。泊寓正在北京市籌劃準備的長租公寓項目達13處，計劃投資上百億元，目前累積投入了20多億元。萬科泊寓計劃到2018年拓展45萬間公寓房源，預計年租金收入94億元；遠期規劃則計劃提供100萬套公寓，年收入達到155億元，為一半以上城市新進入者提供長期租住空間及服務。

企業紛擴充搶頭啖湯

與萬科類似，深圳中小板上市公司、地產中介世聯行近年來亦大力拓展長租公寓。該行總經理朱敏表示，長租公寓既符合國家政策，又滿足了許多租戶的需求；看好其巨大的需求，去年公司投資20億元，在廣州、武漢、杭州和成都等地拓展長租公寓業務。今年公司在廣州、武漢、杭州和成都四市的長租公寓將分別增至5萬間、3萬間、1.5萬間和1萬間，合計新增約10萬間，並在鄭州、濟南、南京和合肥等25個城市拓展業務，簽約租期十年以上。她稱，未來三年公司長租公寓目標是100萬間，2018年可能走品牌加盟路線。

深業集團同樣推出了長租公寓產品，在2016年年底推出3,000套長租公寓，力爭3年左右完成在深圳推出2萬套。其他從事長租業務的如魔方公寓在全國實行連鎖經營，僅在深圳東門、坂田、景田、萬眾城等就設有眾多連鎖。YOU+國際青年社區和微家公寓同樣正在爭奪深圳和全國許多一二線城市的市場。

目前深圳居住人口高達2,000萬，其中逾千萬人沒有住房，深圳租房市場已是千萬元級別，全國許多一線和二線城市市場需求亦極為龐大。業內分析人士認為，長租市場規模至少將逾萬億元，吸引大量開發商和投資機構紛紛爭搶。

交通方便 裝修精美

由於公寓設於小區之內，環境尚算不錯。房間裝修精美，抽油煙機、煤氣爐、床、沙發和櫥櫃等一應俱全，頓時讓張先生眼前一亮。管家還帶他逛了小區的運動設施配套，

樓價癩 置業難 長租公寓冒起



去年以來，內地一二線城市的樓價暴升，許多人尤其是年輕一代轉租房觀望後市發展，住建部最近亦推出《住房租賃和銷售管理條例（徵求意見稿）》，鼓勵發展租房市場。開發商、地產中介和投資機構等因而看好長租市場的發展潛力，紛紛斥巨資搶先機。如萬科旗下泊寓計劃到2018年拓展45萬間公寓房源，遠期則計劃提供100萬間公寓；世聯紅璞未來三年亦擬發展100萬間公寓。業內分析人士認為，內地長租公寓市場是新興的藍海，規模高達萬億元，預期將吸引更多資金湧入。

文／圖：香港文匯報記者 李昌鴻 深圳報道

國策鼓勵發展 規模料達萬億



泊寓租客方先生與女友在房間內閱讀。



世聯行在廣州推出的紅璞公寓受到許多白領的歡迎。

長租公寓發展歷程

- 一：「長租公寓」又名「白領公寓」，是近幾年房地產三級市場一個新興的行業，主要將業主房屋長時間租賃過來，進行裝修改造，配齊傢俬家電，單間出租給白領上班族，租期至少一年以上；
- 二：2014年10月至2017年3月，內地一二線城市樓價狂飆，許多白領難以置業，安全、衛生和舒適的租賃市場需求強勁，吸引萬科和世聯行等開發商、中介和投資機構紛紛爭奪長租公寓市場；
- 三：2016年6月3日國務院辦公廳發佈《關於加快培育和發展住房租賃市場的若干意見》，推出一系列鼓勵和規範住房租賃市場政策，尤其是允許改建房屋用於租賃；
- 四：2017年5月20日，住建部下發《住房租賃和銷售管理條例（徵求意見稿）》向社會公開徵求意見，旨在「建立購租並舉的住房制度，規範住房租賃和銷售行為，保護當事人合法權益，保障交易安全」；
- 五：萬科、世聯行和魔方等在深圳、北京、上海、武漢和杭州等全國數十個城市爭相拓展長租公寓業務，萬科泊寓擬2018年拓展45萬間公寓房源，遠期規劃則計劃提供100萬間公寓，世聯紅璞擬未來三年發展100萬間公寓；
- 六：2017年7月，上海市土地交易市場發佈公告，涉及浦東張江和嘉定新城兩幅國有建設土地出讓。值得關注的是，兩幅土地出讓年限均為70年，但土地用途為「租賃住房」，不能出售。

整理：香港文匯報記者 李昌鴻



萬科泊寓福永店舉行租客聯歡活動。



紅璞公寓租客李小姐（左）與胡小姐合照。

一線城競爭大 優質服務取勝

租賃住房配套比較

由於看好長租公寓巨大的前景，目前，包括萬科、世聯行、魔方和微家等眾多地產龍頭、中介和投資機構掀起激烈的市場爭奪戰。除了實力和策略競爭外，各方還在服務方面下功夫，以更有效吸引客人。

世聯行總經理朱敏表示，目前長租公寓行業的競爭十分激烈，尤其是想獲得好的項目十分難。例如公司在深圳獲得優質的大面積租賃資源，由於市場競爭激烈，經過多方面努力，終於在深圳坂田和平湖等奪得三個租賃項目。項目正在裝修，總計2萬平方米，7月至8月投入營運。與深圳一線城市類似的是，北京和上海目前也難以獲得較大規模的公寓，加上市場競爭激烈難以獲利，世聯行只會在適當的時機再出手。

住房類別	價格	安全程度	裝修	配套
長租公寓	價格適中	有多重安全保障	裝修精美	公共廚房、書吧、咖啡吧、健身室、早班車
小區房	較長租公寓貴兩三成	有多重安全保障	中等或裝修精美	小區商店、餐館、健身室和公共交通設施
農民房	較長租公寓便宜三五成	安全缺乏保障	簡單裝修	缺乏公共配套

整理：香港文匯報記者 李昌鴻

萬科泊寓相關負責人亦表示，像北京這樣房價收入很高的一線城市，獲取物業的成本較高，長租公寓的營運效率要求亦相應提高，出租率至少達到90%以上才算及格。空置率較高則難以忍受，競爭之下獲客成本也在增加。

為了更有效吸客，許多長租公寓在安全和服務等方面下工夫。萬科泊寓相關

負責人表示，旗下所有門店均是24小時保安管理，在門禁管理上，從小區到房間，租戶一共要經過3道智能門禁；配套則有公共健身房、公共客廳和早班巴士服務等。最重要的優勢在於泊寓不僅提供「住」的空間，而是吃、喝、玩、樂、食、住、行一體的年輕多元生活方式。正是完善的配套和便捷的出行等服

務吸引了許多租客。

全日提供保安 定期免費清潔

朱敏亦表示，紅璞公寓提供每兩周一次的免費清潔服務，還有公共廚房、書吧、咖啡吧等綜合配套，正是這些別具特色和溫馨的服務，可以吸引和滿足許多白領租客的需求。

不定期辦活動 助租客增交流

歸一屬一感一增 由於長租公寓裝修精美且傢俬家電齊全，配有保安、清潔服務和公共活動空間等，既可即租即住，又可確保安全。儘管較農民房等貴了三五成，但一些白領租客認為價錢上還是不錯的。在廣州珠江新城從事設計工作的張先生表示，去年12月他開始尋找合適的房子，卻一直未能如願，要麼一些花園小區房價太貴，要麼農民房便宜卻髒亂差。後來他聽朋友介紹世聯紅璞公寓和家園，因臨近地鐵口，交通非常方便。

感覺居住很方便。一房一廳租金約2,400元，租期一年，較一些花園小區要便宜數百元；比農民房貴了三五成，但乾淨、安全、整潔和有公共空間。張先生於是租了一房一廳，還在公寓裡認識了一群「瑣客」，大家皆是年輕人，平常相處融洽，亦經常組織私下活動。偶爾誰家做個大餐，還會邀請張先生和他的女朋友去「聚餐」，讓人感覺很溫暖。公寓平常也會組織一些活動。

在萬科泊寓深圳科技园店居住的劉先生接受香港文匯報訪問時表示，自己在科技园一公司從事通訊技術的研發工作，附近小區房價貴，一房一廳租金約3,000元；寶安西鄉房租雖然便宜，但交通費時。今年初當他獲悉泊寓就在附近有房出租後，看中其裝修精美，家電傢俬等一應俱全，且提供公共廚房、公共健身房、公共客廳和



世聯行表示，紅璞公寓在3年後將力爭發展100萬間。

早班巴士等給租戶免費使用，租金卻僅為2,300元，立即簽約租住。房租較在南山與其他人合租小區約人均3,000元便宜700元。此外，泊寓還不定期在公寓內和公寓外組織租客舉行多種節日活動和體育比賽，讓他有一種家的歸屬感。

前期投入巨大 回本需時數年

投資一預算 要承租一整棟樓很花時間，加上裝修和購置傢俬家電等配套的投資非常巨大，要在全國眾多城市開展連鎖業務，無疑需要數十億元（人民幣，下同），甚至上百億元資金的投入，且數年後方可獲得收益。

一棟大型公寓成本數百萬

世聯行總經理朱敏表示，旗下包租一整棟樓進行裝修，房間裡配置全新的TCL彩電、海爾空調和洗衣機等品牌家電和傢俬，並配有公共廚房、保安、清潔服務、維修、自動售貨機和無線連接等，投資額巨大，租約通常是10年至15年。一棟大型公寓從改造、消防、裝修

和購置家電傢俬等，耗時數個月，耗資數百萬元。如果一個城市有十幾家公寓連鎖，全國數十個城市擴展同樣的連鎖業務，其資金投入至少逾10億元。

因資金投入巨大，公寓通常第一年是投入期，剛開始沒法賺錢，第二年現金流才會回正，大概需要3年至4年才能收回成本。

萬科泊寓相關人士表示，現在公寓行業缺少規範，包括可改造物業屬性、消防、稅收，前期一筆過裝修改造投入，獲取物業成本較高。為了節省成本，旗下物業的裝修改造是通過集中採購，每個長租公寓項目均需要做好投資預算，由萬科集團層面統一投入及提供融資支持。