

# 房企变“房东” 卖房变“租房” 房企加码布局长租公寓

## 1 房企在长租公寓市场动作频频

作为房地产相关业态的延伸领域，长租公寓已逐渐成为房企的新业务维度，最近，不少房企均动作频频。近日，万科、龙湖皆携带长租公寓品牌进军杭州市场，其相关负责人均表示，并非玩票性质，而是认真的。资

料显示，截至2016年底，万科长租公寓品牌“泊寓”已经在全国实现18个城市的布局。在万科定位于城市配套服务商打造的“热带雨林”全生态体系中，长租公寓占据重要一环。似乎预示着新的市场趋势，不久

## 2 存量时代的下一个增长点

行业趋势表明，长租公寓将成为存量时代的下一个业务增长点，不少房企也做好了全面备战的准备。甚至，一位业内人士向记者表示，增量市场萎缩形成的挤出效应，将导致租赁市场变为下一个圈地的

业务新领域。而从目前经营长租公寓的三类企业来看，相比酒店和互联网创业企业，房地产企业无疑具备诸多优势。同策咨询研究部总监张宏伟认为，做长租公寓对开发商而言基本没有太多门

## 3 长租公寓的痛点待挖掘

各方资本的竞相角逐之下，长租公寓的市场前景充满了想象，也布满未知数。据知，目前中国长租公寓品牌超500家，除专业运营机构外，房企逐渐壮大为另一支市场力量，目前已知有万科、远洋、龙湖、金地等房企已迈入该行列。竞相角逐之下，市场秩序不规范、规模参差不齐、盈利模式欠成熟等随之而来的“圈地”综合症似乎不可避免。早前伟业我爱我家集团副总裁胡景晖曾提出，小规模、大概念的长租公

前，碧桂园也宣布，碧桂园上海区域已成立长租公寓管理部和产城发展部，并计划在沪拓展业务。此前，碧桂园集团总裁莫斌曾表示，碧桂园要深耕上海市场，在上海投入加码，不仅仅继续推进住宅开发业务，还要成立长租

寓肯定不赚钱，他甚至认为，没有足够的资金支持，长租公寓市场的小鱼在一年之内就会慢慢消亡。长租公寓的市场反应究竟如何？面对调查，有开发商向记者表示，许多公司或多或少、或显性或隐性地在做类长租公寓项目，但实际租售很大一部分是靠“内部消化”，或者干脆做成了变相的员工宿舍，“长租公寓离真正的市场化检验似乎还需要时间”。上海易居房地产研究院总监严跃进认为，上述做法与长期发展长租公

寓和产城发展部、商业管理部等，在房地产行业的多个领域发力，深拓碧桂园在沪发展的业务深度和广度。业内认为，单独辟长租公寓管理部，足以证明其在碧桂园未来长期战略中的布局明确性和重要性。

“对开发商来讲，长租公寓意味着资本的另外一条出路，当拿地开发模式增速不再那么高的时候，通过租赁管理，一方面获得经营的租金和服务收益，另一方面资产本身的价值也获得增长。”张宏伟进一步解释道。

“对开发商来讲，长租公寓意味着资本的另外一条出路，当拿地开发模式增速不再那么高的时候，通过租赁管理，一方面获得经营的租金和服务收益，另一方面资产本身的价值也获得增长。”张宏伟进一步解释道。换言之，长租公寓的痛点仍待挖掘。“房企投入长租公寓面临几个问题：一是对这块业务不一定很熟；二是即使做了，能不能盈利还是未知；三是卖出去是不是统一经营和管理还是很大的问题，如果是整体持有，开发商统一管理还好，一旦散售出去除非签订统一管理协议，不然后续会有很大的问题。”张宏伟告诉记者。（据新华网）

# 房地产投资增速提高 分析称：系前期市场延续效应

## 北上广深等城相继调控 商办项目： 不得擅自商改居

继北京之后，广州、上海、深圳等热点城市陆续出台了针对商办市场的楼市调控措施，虽然管控力度强弱有别，但均明确商办项目不得挂钩居住属性，且部分城市还探索在建筑、设计方面的管制方式，力图从产品开发一端，降低商办项目转向居住用途的可能。

3月26日，北京住建委发文调控商办市场，一句“商业、办公类项目（以下简称商办类项目）应当严格按照规划用途开发、建设、销售、使用，未经批准，不得擅自改变为居住等用途”，彻底改变商办市场规则。北京上述政策，既阻断了个人购买未建、在建、在售商办项目的渠道，同时为个人购买二手商办房屋也设置严苛门槛。时隔四日，广州提出加强商办类房地产项目管理。“房地产开发企业销售商办类物业，销售对象应当是法人单位；法人单位购买的商办类物业不得作为居住使用，再次转让时，应当转让给法人单位”。

4月21日，成都多部门联合发布《关于进一步加强商业、办公类建设项目管理的通知》，要求商业、办公类建设项目严格按照规划用地性质及规划许可开发、建设、销售、使用，严禁擅自改变为居住用途。同日，上海要求土地出让合同中应明确办公用地不得建设公寓式办公项目，商业用地未经约定不得建设公寓式酒店。深圳也于5月12日发文限制商办转性，未来5年，商业办公、研发用房转公寓、偷面积、改建将被严格限制。“新政出台后，此类设施将更多的服务于办公需求，即不太可能服务于居住的需求。”易居研究院智库中心研究总监严跃进分析称，这对后续深圳商办项目有利空效应。至此，北京、上海、广州、深圳、成都等多个城市落地了针对商办项目的调控政策，从城市类型看，基本集中在一线城市和部分热点二线城市。无论从政策内容篇幅，还是发布时间、后续配套举措来看，北京对商办项目的管控实属最严。“3·26后的一个多月时间，北京商办市场实际成交大幅下跌。”中原地产首席分析师张大伟直言，堪称历史最严的商办限购政策，对此前过热的商办市场打击明显。（中新）

国家统计局近日发布了4月份主要宏观经济数据，其中，房地产投资增速提高引发关注。在全国多地加码楼市调控的背景下，房地产投资增速为何有所加快？投资领域出现了哪些趋势性变化？数据显示，1至4月份，全国固定资产投资同比增长8.9%，增速比一季度低0.3个百分点，但房地产开发投资同比增长9.3%，增速比1至3月份提高0.2个百分点。专家分析，增速加快主要是前期房地产市场的延续效应。国家统计局新闻发言人邢志宏分析，去年，全国商品房销售面积同比增长22.5%，房地产市场出现了比较强的景气局面，很多房地产企业加大了投资力度，很多在建项目仍在进行。“投资项目有周期性，一旦开工需要延续一段时间。所以，目前房地产投资的增长可以说是这种周期性的延续。”邢志宏说。

今年3月以来，全国超过50个城市出台限购、限贷、限价、限售、限商等措施，加码楼市调控。其中，北京、广州、厦门、杭州、深圳等一二线城市房地产调控政策强力升级，严堵政策漏洞；政策调控地域范围从一线城市和部分热点二线城市，扩展到一些三四线城市。中国人民大学国际货币研究所副所长向松祚说，从广度和深度来看，此轮房地产调控政策堪称“史上最严”，标志着新一轮房地产调控态势已然形成。国家统计局国民经济综合统计司副司长毛盛勇介绍，新一轮调控措施对房价和其他房地产相关指标的影响，可能在4月份以后陆续显现。下一阶段，房地产成交面积增速可能有所放缓，一定程度上将影响企业投资的积极性。而一些热点城市有计划地加大了土地供应，有利于推动房地产投资的增加。房地产投资增速

下一步还有待继续观察。事实上，房地产投资中的一些指标增速已经出现了回落。比如，房地产投资中占比超过60%的住宅投资，1至4月增速比1至3月回落0.6个百分点。同时，房屋新开工面积、商品房销售面积、房地产开发企业到位资金等指标增速也有回落。相比于房地产，基础设施和制造业在总体投资中占比更大。从4月份数据来看，投资总体增速虽然略有回落，但也保持了相对平稳，且内部结构正在持续优化。今年前4个月，房地产投资对全部投资增长的贡献率为20.1%，拉动投资增长1.8个百分点。同期，基础设施投资对全部投资增长的贡献率为48%，拉动投资增长4.3个百分点。1至4月份，基础设施投资高位运行，特别是在短板领域的投资力度进一步加强。其中，生态保护和环境

治理业、公共设施管理业、道路运输业等投资增速都超过20%。制造业投资方面，尽管1至4月份增速比一季度低0.9个百分点，但体现新动能的制造业投资快速增长。当期，高技术制造业投资同比增长22.6%，增速比全部制造业投资高17.7个百分点。值得注意的是，在投资总体平稳的情况下，民间投资出现短期波动。1至4月份，民间投资同比增长6.9%，尽管增速比去年全年提高了3.7个百分点，但与一季度相比有所回落。邢志宏说，去年国家出台了一系列促进民间投资健康发展的政策措施，但还需加大政策落实力度，继续深化简政放权改革。此外，要不断从融资环境、信用体系等方面给民间投资营造更好的发展环境，激发内在动力，促进有效投资的快速增长。（据新华社）

