

百强房企三成在抢滩长租公寓



北京、上海、广州、深圳租房需求强劲,与春节前半个月相比分别增长了179%、188%、253%和283%。

广州中原地产近期也抽查了天河、越秀、海珠、白云、番禺五个核心区的租房交易数据,结果发现一季度这些地区抽样板块每平方米平均月租为50.33元,以90平方米计,10年租金不到54万元。当然,在租金最贵的珠江新城板块,这个数据可能是翻倍。实际上,在紧邻珠江新城的天河员村板块,工薪一族还是可以租到性价比相对较高的房子。根据中原地产提供的数据显示,一季度,员村楼梯房一房和二房的平均租金分别为每平方米27.54元和27.55元。

“由于现在广州城市轨道交通已经相当发达,在一个小时车程以内的地方,还是能够找到性价比不错的房子。”在珠江新城上班的工薪族小李对记者说,因为她是与室友在东圃合租,每月1000多元的房租还是压力不大。对于广州深圳这样的全国人口流入最多的城市来说,目前的租金还可以接受。

资本抢滩推高价格

根据有关机构调研,2017年中国住房租赁市场交易总量约1.2万亿元,租房人口1.94亿人,占全部人口的13.9%。预计到2025年,租金总量将有望超过3万亿元,租赁人口增至2.52亿人。

正是瞄准这块巨大的市场蛋糕,从3年前开始,以万科、保利、龙湖和碧桂园等为代表的大型房企纷纷提前布局长租公寓市场。根据记者的不完全统计,截至目前,全国的百强房企

当中,已经有超过30家在长租公寓领域有所动作。譬如,万科自2014年起启动长租公寓业务,截至2017年12月末,泊寓(青年公寓)业务累计获取房间数超过10万间。而另一家较早进入租房市场的龙湖集团2020年长租公寓可能超过20万间。

但是,市场目前的利润率并不高。就拿日前引起关注的万科翡翠书院项目来说,尽管“10年180万起”的叫价,在一般社会大众看来已经非常昂贵,但是来自万科方面的说法显示,地价109亿元,其它资金和建安成本50亿元,这两块地目前的总成本已经高达160亿元,这还没有考虑到配套、长期经营成本以及维新成本等,即便是按现在的租金定价,项目NOI(净营运收入)回报率不超过3%,相比其他项目可以说是“不挣钱的”。

记者私下从万科、龙湖等企业的运营人士了解到,当前租房产品的平均净利润率也就是在3%~4%。一位大型房企的负责人告诉记者,至少目前,他们进入租房领域,并非抱着赚大钱的目的,但不赚大钱并不意味着企业可以亏本运营,尤其对上市房企来说,首要考虑的是项目的可持续运营。

至于资本大举入局是否在事实上推高房租,上述负责人称,这么多资本和大品牌企业进入同一个市场,无疑会加剧市场的竞争。“只听说过竞争会平抑价格,哪有竞争拉高价格的说法。”

融资政策助力企业入市

有业内人士分析称,相比于传统住宅开发,长租公寓现金流回速度

慢、利润率较低,目前大部分收入主要依赖租金,所以长租公寓的房租往往会比周边其他房源要高。

张先生近期在五羊新城一个泊寓项目租住了一套合租间,15平方米的面积月租2190元。同一时间,他还看过自如旗下的一些距离更远的房源,面积大一些,价格在2000元左右。在他看来,相比周边由中介提供的分散房源,大品牌长租公寓的确会贵一点,但也不会贵很多。一位泊寓的经理说:“实际上,为了给居住提供更舒适的环境,我们投入了较高的成本进行装修设计,但是价格只是比市场平均价格多一点点。”公开数据显示,长租公寓普遍开出的租金对比同地区的普通住宅高20%左右。

今年以来,随着抢滩租房行业的资本越来越多,可以预见企业间的竞争也会日益激烈。

面对租房市场当前激烈竞争下的微利状态,碧桂园集团有关负责人此前曾表示,作为上市公司,在尽社会责任的同时,肯定会对股东负责,把盈利空间进一步扩大。

近日,国家关于推进住房租赁资产证券化的政策落地,则有望掀起一股企业发行长租公寓REITs的融资热潮。记者了解到,从2017年开始,业内便出现了多项以长租公寓为标的的资产证券化产品,包括租金收益权ABS、类REITs、CMBS、ABN、房地产基金、信贷等。而据不完全统计,目前,住房租赁专项REITs产品规模已达500亿元。业内人士称,融资政策也在助力企业入市。

(据新华网)

大资本入局将导致租房市场租金水涨船高?近期,位于北京五环外的企业自持租赁房项目——万科翡翠书院,推出90平方米精装小三居和180平方米大四居,由于标出“10年180万起”的昂贵一次性付清租金,引发市场高度关注。不过,记者了解到的最新消息是,万科翡翠书院目前还只是处在市场测试阶段,这实际是一个超高端的产品,对整个租房市场来说并无代表性。

有机构预测,到2025年,国内住房租金总量将有望超过3万亿元。面对巨大的市场蛋糕,近年全国百强房企中三成已在抢滩长租公寓业务。随着供给的增加,一线城市的房租收入比有望拉低。

广州一季度抽样板块每平方米月租均价50元

春季是租房市场的传统旺季。58安居客房产研究院发布的《2018年一季度住房租赁市场报告》显示,3月,

商务品质瑞风 R3 七座家用车欢迎试乘试驾

□记者 杨运栋 戚团结 侯国防

本报讯 在4月25日瑞风R3媒体试驾交流会上,周口龙耀邀请新闻媒体、新老客户试驾首款家用MPV——瑞风R3。瑞风MPV有着16年的发展历程以及75万的口碑积淀,被誉为“MPV制造专家”。

瑞风R3作为瑞风MPV系列中首款针对家用需求研发的车型,完整继承了瑞风MPV的商务级品质,以商务级舒适、商务级安全、商务级做工三大优势,为家庭用车市场提供了具有真正MPV基因的新选择。

江淮瑞风R3宣布以6.48万元~8.08万元的价格启动预售。目前瑞风R3已经陆续到店,并提供了赏车试驾的体验活动。在实拍体验的过程中,瑞风R3很好展现了“商务级舒适”、“商务级安全”、“商务级做工”的核心亮点,并留下了深刻的印象。

在全面放开二胎政策两年多以来,新生代大家庭的出行需求不断增

多,宽敞空间成为主流用车需求。作为瑞风MPV进军家用市场布局的重要车型,瑞风R3拥有4750×1835×1773毫米、轴距为2760毫米的车身尺寸,超大空间领先同级。在超大空间的基础上,瑞风R3还提供了2+2+3/2+2+2灵活的座椅组合,多种座椅组合完全可以满足全家的出行需求,而且第二排两个座椅的设计使得进入第三排更加方便,足以让大家家庭的出游舒适愉悦。

此外,面向家庭市场的瑞风R3,在舒适性上达到了商务级别的水准。瑞风R3采用的是轿车化五星底盘设计,再加上针对家用特性的整车NVH控制系统,在实际驾驶中整车的舒适性与静谧性都表现优秀。同时,瑞风R3更有多处人性化的细节考量,进一步加强了驾乘的商务舒适性:大功率独立后空调,充分照顾了第二、第三排乘客的需求;全智能语音交互系统,轻松唤醒想要的车载功能;中排隐私遮阳帘在保持商务隐私特性的同时也兼顾了家用的舒适性。

宋MAX 6座版 周口地区上市发布会成功举办

□记者 杨运栋 戚团结

本报讯 4月25日上午,周口弘祥比亚迪4S店在店门口举办了“驭”见未来提前放“价”暨宋MAX 6座版周口地区上市发布会。比亚迪汽车新老客户及新闻媒体记者共同参加了新车上市发布会。

据了解,为顺应市场消费需求,宋MAX幸福加推6座车型。继大美内饰曝光后,备受期待的参数配置也揭开了神秘面纱。从曝光的参数配置来看,宋MAX 6座版将首推两款自动挡车型,新增电动背门、行车记录仪、主副驾驶座椅通风加热、高保真9扬声器、环绕立体音响等配置,为全家出行带来更多轻奢体验。

宋MAX 6座与7座的车身尺寸无异,长宽高4680×1810×1680毫米,轴距2785毫米,采用“2+2+

2”宽适座椅布局。6座版第二排两个独立座椅加装可调节扶手,带来更具包裹性的支撑效果。第二排中间通道宽至190毫米,用户可更加从容地“出入”第三排,打造“MAX幸福座上席”。此外,第二排座椅可前后移动倾斜、第三排座椅可折平,满足多场景用车选择。

配置方面,宋MAX 6座版主打轻奢舒适。电动背门可遥控开启或关闭后备箱,更优雅从容;行车记录仪不仅方便取证,还能记录沿途的美丽风景;副驾驶座椅4向自动调节体现了宋MAX的人性化升级,再加上前排座椅通风、加热功能,把炎炎夏日和凛冽寒冬阻挡在车窗之外,非常贴心。此外,支持智能网联系统的12.8英寸高清CarPad和65英寸全景天幕等配置无一缺席,让家与世界紧密相连。