

配套完善提供管家服務 滿足創業工作需求

一度爆雷、聲名狼藉的長租公寓，歷經過市場沉澱後目前步入穩定發展期，有業界經營者正積極探索並實踐新的商業模式。有長租公寓圍繞青年人才生活交往需求，從居住、文化、商業、辦公、社區等領域着手，為創業和生活提供全方位空間，使得租賃房滿足租住需求之餘，也成為具濃厚生活氣息、特色文藝範兒和商業辦公配套的新型居住社區。有業內人士接受香港文匯報記者採訪時表示，創新目的在於推進長租公寓健康發展，或有助減輕運營方成本，隨著「房住不炒」持續推進，長租公寓在租房市場仍佔據一席之地。

◆文／圖：香港文匯報記者 孔雯瓊 上海報道

香港文匯報記者近日來到一處位於上海寶山的長租公寓，看到這裏幾幢整潔美觀的樓房，配有地下停車場，社區中央還有大面積的綠地公園。不少年輕人在公園裏跑步、運動，還有推着嬰兒車的年輕父母帶着孩子在散步曬太陽。在樓房的地下層，還有閱讀區、台球房、自助廚房，每個區域都有年輕人在做着的事情，一切都生機勃勃，充滿生活氣息的样子。和其他項目明顯不同的是，這裏還有一座商務樓，樓內還有一個超大型的會所，這在傳統長租公寓裏是非常罕見的。

多種公寓迎合不同人才

這裏是首創旗下長租公寓創新品牌WePark芳草寓，除了提供租賃房，在這裏還能做其他更多的事情。據項目負責人向記者介紹，芳草寓項目總面積超23萬平方米，包括7幢租賃式住宅、1幢高端商務辦公樓。在7幢租賃住宅裏，除了有建築面積為35至55平米的白領loft公寓，更有滿足高端人才居住的50至120平米的輕奢型服務式公寓。

「你可能很難在傳統的長租公寓項目裏看到有辦公樓和其他配套，但在我們這裏租戶既能租房也能生活甚至可以創業工作。」上述負責人表示，芳草寓目標不止步於提供良好的居住環境，更要定位打造上海24小時青年創新生態社區示範標杆，圍繞青年人才創意交互、工作交流、生活交往需求，從居住、文化、商業、辦公、社區等五個領域着手，打破傳統長租公寓的局限，為青年創業和生活提供全方位、多功能的空間。

為了更好地打造創新生態居住區，芳草寓最近還引進了知名文化創意產業園區首創郎園做運營。芳草寓負責人說，「朗園一方面可以給項目注入文化基因，比如未來會給這裏帶來博物館、圖書館、餐廳等。同時郎園海量大數據孵化器正式入駐芳草寓，為高校科技成果轉化和產業化項目提供承載空間、創業指導和資金支持，意味着這裏將成為一個可以進行創業工作的社區，幫助年輕人創業。」

組織青年活動增歸屬感

實際上，頭部房企進行長租公寓業態創新已經成為行業的一個發展趨勢，記者了解到，碧桂園文旅旗下青年白領公寓品牌碧家國際社區近期也有類似的動作，將長租公寓打造成一個社區產品，並嵌入商業、辦公等板塊。萬科泊寓最近也在深圳的南頭古城店為一名租戶提供了約50平方米公區，支持其在社區服務中開啟創業。

另外，值得一提的是，因長租公寓多為年輕人租住，社群活動也變得必不可少，不少項目也都在此發力創新。芳草寓最近就嘗試了一場「2022未來青年生活大賞活動」，活動匯集了青年論壇、播客沙龍、詩歌馬拉松等，吸引很多租戶參與，另外芳草寓還孵化了10多個青年社群，可以讓租戶在社群氛圍中更有歸屬感。除了首創芳草寓外，碧桂園文旅長租公寓、萬科泊寓、龍湖冠寓近期都在社群運營方面發力。



◆社群活動成為長租公寓吸引年輕人的亮點。受訪者供圖

長租公寓

浴火重生

變身年輕人社區



◆芳草寓白領公寓內配套齊全。



◆芳草寓長租公寓的學習區。



◆不少長租公寓提供公共廚房，可自己煮飯。



◆對於不想自己煮飯的，可用門口的快遞外賣櫃收取外賣。



◀芳草寓內具有大型綠地公園，社區內還有辦公樓和地下停車場，這在其他傳統長租公寓裏是較為罕見的。

租客有話說：性價比高 有安全感

據芳草寓管家向記者介紹，白領公寓面積33至55平米區間，按照朝向、樓層等，月租金大致在4,000至6,600元（人民幣，下同）不等，很多戶型即使臨近春節亦處在滿租狀態。

租客褚先生告訴記者，今次特意趕在春節前就敲定了這裏一套長租公寓，準備租一年。他表示長租公寓其實性價比高，熱門戶型一直需要「搶」。「我明年工作要調動到附近一個科技園，在附近已經看了很久的房子了，因為這裏臨近上海著名的新江灣城富人區，很多年代久遠的普通居民住宅，50平米左右的一個月也要5,000至6,000元，甚至開價7,000元的都有，而且不提供額外服務，最後就選擇了長租公寓。」

褚先生稱，相較周邊老房，這裏是2019年新造的房子，而且社區裏環境優美，有公園綠地，有健身房等，很多房型還有景觀露台，陽光充足，更重要的是提供管家式服務，這些都是普通租賃房裏都不具備的，因此最終選擇了長租公寓。

安保措施勝普通民宅

還有在附近創業公司上

班的女生馮小姐告訴記者，因為公司處在創業階段，經常要加班，因此選擇租賃房尤其看重安全性，「附近普通的民宅小區安保措施不太好，豪宅區雖然安保到位但房子租金卻是天價，還好找到了長租公寓，有24小時的安保巡邏，而且對外賣、快遞有嚴格管理，就算加班到深夜回家也有安全感。」馮小姐稱現在一個人租一套35平米的公寓4,600元，因為公寓樓層高，房內分上下兩層使用面積超過50平米，設施齊全，住得很舒服。

另外，由大量小業主委託中介平台運營管理的分散式長租公寓，目前租金和周圍其他租賃房價格並無明顯差別。在上海寶山租借自如長租公寓的孫先生告訴記者，「分散式長租公寓和其他普通租賃房的房租一般並沒有很大區別，以我租住的寶山通河板塊為例，一般都是一個平米100元左右的租金，無論是品牌長租公寓，還是個人房東直租，一般都是這個報價。」

需繳服務費包保潔維修

「收費的區別在於，分散式長租公寓每個月會收取房租10%左右的服務費，包括上門維修設備、一個月兩次保潔等。」在孫先生看來，每月幾百元的服務費說多也不多，但可以買個安心。「以前租個人房東直租的房子，遇到漏水、馬桶堵塞等，房東還不一定肯來解決，都要自己搞定，很煩的。」因工作繁忙，孫先生寧願每月支付服務費，讓長租公寓來幫他進行房屋的維修、管理、保潔等。

協助翻新舊房 盤活「老破小」

目前市場上的長租公寓，大致分為房企集中式公寓系和中介服務的分散式長租公寓系。除了集中式公寓在社區生態上的創新，分散式長租公寓亦在不斷摸索創新路。

記者了解到，分散式長租公寓多為個人房源委託中介長期出租，其中很大一部分為「老破小」房型，也就是房齡老，裝修破敗，面積小等房源。

這種房源普遍面臨空置率高的痛點，租客往往挑別看不上，導致房東遲遲無法順利出租，一方面造成房源空置的浪費，另一方面亦導致市場需求得不到滿足。

定價透明 業主放心委託

自如在此種情況下，順勢推出一種全新的「增益租」模式來盤活存量閒置房屋資產，增加高品質市場供給。自如方面負責人接受香港文匯報記者採訪時表示，「『增益租』通俗點理解就是給原有的租賃房增值，當房東將一套房子委託我們後，我們會有專門的設計、裝修團隊，對房子進行煥新改造，之後才將房源掛牌出租。」

據悉，在上海虹口區域地段，一套小戶型房源通常房東需要承擔的裝修費用在人民幣10萬元左右。雖然房東付出了一筆裝修成本，但自如在收房時即與房東商定出房價，實現租金透明，並在自如流量的賦能下讓房屋可以實現快速出租。

「翻新後的房子出租率大增，極大降低空置率。」自如方面表示，而且「增益租」簽約模式更靈活，之前個人房東委託中介的長租公寓都要好幾年一簽，而「增益租」可以一年起簽，這也使得業主更願意將房屋進行委託，使得很多原本空置的房源能夠「物盡其用」。

另據記者了解，此前市場上很多分散式長租公寓，收進房源後會承擔全部裝修成本，使得背負的資產過重，而且之後在租金方面也並不向房東公開。這樣的弊端顯而易見：一來重資產運營風險過高，二來價格不公開導致市場不透明。

自如的「增益租」顯然能讓運營方輕裝上陣，而租金公開也營造起一個更加透明的市場環境。如此來看，分散式長租公寓的盈利模式清晰又直接，且具備長期穩定運營的基礎。

「房住不炒」長租公寓有活力

隨著「房住不炒」持續深化，長租公寓在歷經過前幾年的大起大落後，再次被鼓勵和看好。2022年伊始就有地方發布政策鼓勵長租公寓，1月1日山東正式實施《關於促進和規範長租房市場發展，切實保障租房者基本權益的指導意見》，明確了對租客的基本公共權益的保障，涉及戶籍、教育、醫療和就業。易居研究院智庫中心研究總監嚴躍進認為，政策發布進一步說明當前發展長租公寓市場、落實租售同權的政策導向。

其實，去年亦有政策開始轉向長租公寓。嚴躍進表示，財政部等去年7月26日發布的《關於完善住房租賃有關稅收政策的公告》具有重要導向，其一就是充分體現了對於長租公寓企業降低稅費負擔的導向。他指出，本身長租公寓企業經營壓力比較大，通過此類減稅，能真正促進企業更好發展，尤其是增

強了後續租賃業務開發的信心。他還告訴記者，「去年年中上海、杭州等地的長租公寓都開始運營了，如保利杭州的租賃住房，12幢樓裏5幢是長租公寓，若是年年減稅，那麼稅費能夠減少很多。這樣可以扭轉租賃市場的形勢。」

疫情無礙出租率 運營穩定

長租公寓在疫情中也表現出具有韌性的一面，無論出租率還是收益率都開始日趨穩定。

克而瑞研究中心近日發布《2021年中國房地產企業運營收入排行榜》顯示，大多數房企的租金收入都佔到運營收入較大比例，其中內房企比例85.3%，外資房企則為93.4%。不少企業也因而繼續加大長租公寓布局力度，如龍湖冠寓2021年上半年已布局30餘個高量級城市，開業房間數達9.4萬間，租金收入實現10.7億元（人民幣，下

同）。

據仲量聯行《中國長租公寓市場白皮書》，包括泊寓、冠寓、朗詩寓、有巢、壹間、方隅等在內的10家市場頭部長租公寓品牌的存量房源總數已從2018年底的35.6萬套增長至2020年底的73萬套；開業6個月以上的長租公寓門店平均入住率可達89%至95%，其中龍湖旗下冠寓出租率為93%、中駿旗下方隅89%、朗詩寓95%，萬科旗下泊寓95%。

酒店行業在疫情中亦涉足長租領域。據華住酒店集團財報顯示，2020年華住旗下酒店整體入住率71%，同比下降近10個百分點；但集團旗下長租公寓卻逆市上揚，入住率達95%。攜程有調研顯示，相較酒店傳統銷售模式，長租能涵蓋更多的生活需求場景，包括異地求職、就醫看病、探親訪友、考試培訓等。