

万科泊寓、龙湖冠寓 21世纪OPEN家…… 长租公寓 在甬城悄然试水



万科泊寓港隆店实景图。

十九大报告提出加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，“租售并举”成为热词。在宁波，21世纪、南天、诚发、万科、龙湖等多家企业已开始布局长租公寓长远发展计划，万科泊寓、龙湖冠寓、21世纪OPEN家等长租公寓纷纷进入甬城租赁市场，抢占先机。

市场表现

5家门店近2500个房间落地宁波 泊寓在宁波的房间储备量仅次于杭州

“2015年万科集团推出长租公寓，万科旗下长租品牌泊寓2016年正式落地宁波，目前已成为我们的核心业务。现在，宁波泊寓的5家门店已储备了近2500个房间，覆盖海曙、鄞州、北仑、镇海四区，开业的已有1000间，房间储备量在华东地区仅次于杭州。”宁波万科房产开发有限公司副总经理丁宁说。

据了解，泊寓品牌目前已在上海、杭州、深圳等29座城市开设了近200家门店，总计开业3万个房间。至于进军宁波，丁宁表示，首先，宁波是外来人口大市，房屋租赁市场的需求旺盛；其次，宁波是“中国制造2025”试点城市，又是“一带一路”建设综合试验区，同时结合宁波的“抢人才”行动以及新出台的落户政策，都将吸引一大批外来人口到宁波发展。

有别于散户房源，万科泊寓更倾向于批量操作。“散户房源有个很大的弊端就是没有公共空间，统一管理的难度较大。”丁宁说，“去年年底，我们在港隆广场的300间长租公寓正式对外启租。今年2

月，海曙芝士公园的200个房间也已入市。我们今年的目标是把手头上的近2500个房间全部推向市场，在此基础上再储备6000个房间。”

除万科泊寓外，龙湖冠寓的长租公寓也已经在宁波落地，主力目标客群锁定20-35岁的年轻人，打造的是温暖便捷的青年社区。

龙湖冠寓相关负责人告诉记者，由于看好长租市场的发展，2016年下半年公司设立长租品牌“冠寓”，作为继地产、商业、物业后的第四大主营业务。目前在全国有15个项目，宁波的项目是去年12月落地的宁波冠寓南环路店。

“冠寓南环路店共有房间317个，位于鄞州万达北800米。我们根据年轻人喜爱社交的特点，设置主题活动区，如健身房、影音室、公共厨房等。”该负责人说。

据了解，在泊寓、冠寓进入宁波之前，宁波租赁市场上已有世联红璞公寓、乐租、爱租、智家等长租公寓运营商入驻。

全新精装修、拎包入住 租金略高，但租客挺认可

“去年年底，我们立得股份旗下的OPEN家正式启动，开启一站式全程房屋租赁托管模式，主营住宅、公寓的租赁托管和房屋银行等业务，让业主简单安心做房东，租客安心租好房。”21世纪不动产宁波区域副总经理汪海波说。

从去年年底开始，OPEN家托管了多套住宅，进行设计装修，采购新家具、家电，力求打造高品质的租住空间。“我们和房东签订了5年托管合同，给房东的承诺是5年内，不管房子有没有空置，租金照付，让房东租金收益稳定，省了不少心。”汪海波说。

“例如天沁家园一套97平方米、三室一厅的房子，我们将毛坯房进行了装修，装修风格为清新文艺风，品牌家电一应俱全，直接可拎包入住。对外招租没多久，就以3300元/月的租金被租走。”汪海波说，“洋江水岸一套82平方米的学区房，周边有蓝青学校、鄞州中学等多所学校，也深受陪读家长欢迎。”

“跟传统租房相比，OPEN家的租客不需要跟房东直接接触，只需要跟中介签

租房合同就可入住。每套房子都有专属管家，水电缴费、家电维修等琐事，随时随地可呼叫管家。同时，我们的管家都是90后，他们阳光、年轻、负责，而我们的租客也大多是80后、90后的青年人，这样沟通起来更容易，也能让我们的管家服务更有温度。”

OPEN家设计师洪炜告诉记者：“目前OPEN家已推出工业复古风、清新文艺风、现代简约风等多款装修风格，但无论是哪种风格，都让在城市打拼的年轻人有了更多的租房选择。”

“家具、家电、装修都是全新的，再加上贴心的管家服务，价格虽然比周边房源高出三五百元的月租金，但入住体验明显好很多。”OPEN家的租客陈女士说。

汪海波表示：“对托管的房子重新装修后再出租，前期资金压力较大。虽然目前没有盈利，但仍会考虑这么做，主要是抢占市场先机，等别人都入市我们再做就晚了。我们的目标是到今年年底，推出200套装修一新的租赁住宅。”

业内声音

长租公寓自身优势已凸显 今天的租客或许是明天的业主

业内人士称，2017年被称为房企租赁住宅元年，不少房企都推出了自己的长租公寓战略。

南天房产副总经理郑桂良说：“长租公寓本身有其独特优势。传统的散户托管，房东期望值较高，且存在短期内卖房等租期不稳定因素。而长租公寓租期一般为5年甚至更长，有利于企业在2-3年内回本。”

“宁波目前的租赁市场，需求不饱满，供需关系不完全平衡，现状是松散型的个人租赁模式，质量、档次参差不齐，性价比较低，市场对集约型、质量和档次更高的长租公寓需求强烈。”宁波诚发房地产信息有限公司副总经理王惠珍说，品牌房企打造的长租公寓除了房源真实、价格公开透明、合同明晰外，有些还自带物业进驻。虽然长租公寓的租金比市场行情略高，但随着居住观念的升级，在收入和租金相匹配的情况下，追求高品质、美好生活的客户群体越来越多。

“长租品牌公寓通过规模化的运作，房源质量有保障，租期稳定，可以享受公寓化的安全管理服务。在区域布局上，长租公寓更靠近产业集聚地，交通生活便利，社区化优势明显。”诚发副总经理费志强说。

也有业内人士指出，房企进军长租公寓有其战略考量。从短期来看，长租公寓租赁业务与房产销售业务可以产生联动，共享客户资源，进行联合营销，从而加快销售项目的去化速度。通过长租公寓，培养起一批未来的潜在购房客户，今天租房的年轻人，今后或许会成为该品牌房企的业主。

延伸阅读

我市加快住房租赁 监管平台建设

去年7月，住建部等九部委发文，要求在人口净流入的大中城市，加快发展住房租赁市场。广州、深圳、南京、杭州、厦门等12个城市入选首批住房租赁试点城市。虽然，我市未列入全国首批住房租赁试点城市，但我市对租赁市场发展早有谋划。记者从市住建委获悉，目前我市有关租赁市场发展的政策起草工作已经启动，以政府主导的住房租赁监管服务平台也正在加快建设。

下一步，我市将着重在拓展房源、多主体供给上给租赁市场提供政策支持，培育国有的住房租赁企业，引领我市住房租赁市场健康发展，扶持各类民营企业、公司共同参与我市住房租赁市场建设；依托平台建设，建立健全住房租赁企业和住房租赁合同备案，推行租赁当事人实名认证机制，住建部门的住房租赁管理系统和公安部门的出租登记系统将实施有效衔接，实现房与人的信息数据自动对接，建立起覆盖城乡、房与人统一的监管服务体系。同时，按照“开放、共享”原则，实现与监管部门和机构的业务系统、市场化网络租赁平台的衔接，规范住房租赁信息发布和应用，为承租人依法申请办理公共服务事项、获取租赁信息和服务、金融信息支持提供方便。

记者 周科娜 通讯员 廖鑫 戎柯琼 朱怡