

# YOU+北京店欠费千万退出当地市场 广州部分项目以“不加租”吸客

长租公寓曾经是各大资本看好的阵地,然而近两年,行业陷入震荡,随着空置率的上升和经营成本的压力,部分长租公寓企业脆弱的资金链浮出水面。近日,长租公寓“You+国际青年社区”在成立十周年之际传出“资金吃紧”消息,You+在北京苏州桥社区拖欠千万元物业费用等,遭产权方强制清退。记者走访了广州某You+门店,目前门店依然在正常运营中,但运营人员坦言市场大不如前,并以“合同期内不加租”吸客。

■新快报记者 何璐诗 文/图



## 1 YOU+拖欠千万费用,产权方收回租赁物业

在北京、上海、广州、深圳、杭州等城市都有社区项目运营多年的“You+国际青年社区”,在十周年之际经营陷入震荡。在“You+”于北京唯一布局的社区——北京苏州桥社区,产权方三浦教育投资有限公司张贴了一份《致三义庙2号院全体优家租户告知书》(下称《告知书》)。《告知书》称,截至2022年

6月18日,北京优家已拖欠相关费用合计约1340.14万元,且今年2月、3月、4月发函要求支付租金后至今未获响应,故决定解除租赁合同,收回租赁物业。拥有接近400个房间和1000平方米的公共空间的北京苏州桥社区,被要求立即腾房,意味着“You+”将暂时退出北京市场。记者查阅“优家”

小程序发现,目前北京苏州桥社区依然显示于小程序中,但拨打相应的咨询电话,拨叫回复为“用户已关机”。

记者联系到“You+”联合创始人、广东省公寓管理协会及广州市房地产租赁协会会长刘昕,截至截稿前,刘昕并未就“You+”北京苏州桥社区停止运营的问题作出回应。

## 2 广州店正常运营,部分社区“不加租”吸客

遭遇现金流吃紧的“You+”,成立于2012年,根据官网资料,其业务布局了八个城市,共运营21个项目。广州是大本营,共有6店,是目前开拓城市中,社区最多的城市。来自克而瑞的数据报告显示2022年2月,广州TOP10集中式公寓中,“YOU+国际青年社区”排名第六,共有1560个房间。

记者在“You+”凤凰社区看到,

目前依然正常营业。对于有社区“被强制清退”,凤凰社区运营人员表示,“如果有社区停止运营,我们通常会把租客分流到周边的其他社区。如果租客不想住了,我们会赔付租客违约金。社区这一两年是困难时期,我们也想了不少办法来维持运营。”

“这里133间房,以前都是100%满租的,现在最好的时候也就95%

左右,市场跟以前比差了好多。”运营人员表示,40多平方米的大房间比较满,但20平方米左右的就要想办法找客户,目前合同期内可以不加租。“最近跟企业谈了个单,大概20间小房型,我们一签就签了五年。”运营人员坦言,“要不然空着也是空着,最近终于熬过来了,有120多间租出去了……”

## 3 曾被资本多次青睐,个别社区设施较为老旧

长租公寓曾一度成为各大资本看好的新阵地,多家企业轻松拿到资本的投资。“YOU+”也率先获得了资本的支持,最有名的一笔资金莫过于来自小米雷军的1亿元。

在“You+”官网中所呈现的发展图中看到,“YOU+”曾获得多次青睐。2011年,“YOU+”创始人刘洋、刘昕在广州海珠区凤凰街道,签下了原高露洁牙膏厂房,开始了长达10个月的产品改造;2012年,“YOU+”广州凤凰社区营业,一个月内133间房间全部满租;2013年,“YOU+”接受杨辉、张叮叮、张殿雷、李姝萱四人的第一笔天使投资;2014年,车库咖啡创始人苏菂加入“You+”成为联合创始人,同年雷军旗下的顺为资本领投A轮融资,策源创投跟投;2015年,“YOU+”总计3000多间房间将投入到北京、上海、广州三地;2016年,“YOU+”北京苏州桥青年创业社区正式开业。

作为较早设立公共空间、提出社交概念、进行青年社群培育的长租公寓品牌,“YOU+”选择的位置交通都较为便利,而且有一定的设计感,租客多为年龄相仿的年轻人,着重社交氛围。记者走访所见,社区内配备不少公共空间,拥有包括共享厨房、桌球台、洗衣房以及天台花

园等配套设施。以10年老店凤凰社区为例,多个房间采光都比较充足,但洗手间等设施较为老旧,部分房间更不配备座厕。公共大厅有WiFi,但房间需要租户自行报装宽带。除了基本的租金,需要150元的物业费,水电费用也比一般的住宅高出一截。



## 4 “入局企业亏损,多是由于前期投入成本较高”

不仅是“You+”,一些创业系长租公寓品牌近年来陆续经历洗牌。此前,2020年国内首个上市的长租公寓壳遭遇资金困难,青客公寓也因连续亏损进入破产清算程序……长租公寓企业的盈利能力受到多方关注。有业内人士指出,长租公寓行业目前大多并未解决自身的长期稳定收益问题,即使形成一定规模也面临着夹缝中的竞争局面,往高做有服务式公寓的下探,往低做有经济型酒店的上移,从房源获取上甚至还要面临月子中心这样的竞争。对于今年长租市场的总体情况,刘昕坦言,“今年量价齐跌,很多企业都发展缓慢,内部调整比较多。”

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,目前长租公寓赛道的经营压力依然较大,行业运行表现也并不乐观,包括此前出现的一些企业资金链断裂事件,也说明很多人局企业的经营问题依然很大,只是目前没有暴露出来。“从租赁业务的角度来讲,长租公寓是一个现金流稳定的行业,很多入局企业之所以会亏损,是由于前期投入的成本比较高。”

## 5 保障性租赁住房 成公寓企业探索新方向

事实上,近年多个类别的企业聚焦集中式长租公寓赛道,包括国企类、房企系、酒店系、中介系、创业系、城中村二房东类等等。与前几年创业系、酒店系占据主流的时代不同,目前来看,市面上的租赁社区更多以房企或者国企为背景的运营商运营。克而瑞租售数据显示,“全国管理规模榜TOP30”的企业中,房企系公寓管理规模约是创业系的3倍。

刘昕表示,“确实这几年房企系和创业系的比例差距会越来越大。房企从上游就开始介入了租赁的市场,形成一个闭环,对于行业很有影响。”虽然两者差距拉大,但刘昕认为,“市场份额足够大,也没有说头部企业大规模进入,大家就不做了。”在刘昕看来,“目前把全部品牌公寓加到一起,才占总体市场份额的10%-20%,广东来说城中村板块市场份额尤为明显。”

对于创业系的商业模式,刘昕告诉记者,最初前十年一直属于摸着石头过河。“其实房企也走过创业系这条路,包括旭辉的瓴寓、碧桂园的碧家等,这几年他们也在快速调整,基本上房企系现在主要是以自己项目为主以及帮政府做一些租房项目。”

克而瑞租售数据显示,2022年第二季度TO30租赁企业管理规模122.45万间,相较于上一季度,管理规模环比增长1.20%,受宏观经济环境影响,增长速度持续放缓。公寓增量不如往年,市场正探索新路,其中保障性租赁住房成为了国家在租赁市场方面的重要导向。2021年7月,国务院办公厅发布《关于加强保障性租赁住房的意见》,将加快保障性租赁住房。同年9月,广州市政府办公厅发布《关于进一步加强住房保障工作的意见》指出,到2025年,广州全面完成66万套保障性住房建设筹集任务(含公租房3万套、保障性租赁住房60万套、共有产权住房3万套)。

据记者了解,“YOU+”在去年8月便参与运营广州首个“工改租”的保障性租赁住房项目,“YOU+”继园东项目成为了广东省首个政银企协四方联合项目。刘昕表示,“把工厂正式改成租赁,这是国家倡导和鼓励支持的一个方向,利用存量物业,做出一些品质升级。在继园东社区后,‘工改租’这块已经跑出一条路来,将按这个模式往前推。”



扫码了解广州楼市最前沿动态