

买不了住宅不如买公寓？想清楚再出手

楼市政策不断调整、严查经营贷、部分板块库存耗尽……对于持币待购的买家而言，退而求其次买公寓的声浪，又开始涌起。“低首付，带返租，双匙、四匙、甚至六匙……”此类公寓产品，作为婚前过渡居住使用或返租出去看上去没什么不好。不过，多位专家指出，性价比和出租回报要计算清楚再出手，而高回报的“包租”通常买家也需承担一定程度的风险。

■新快报记者 何璐诗



■资料图片

1 限购限贷政策升级，部分资金转向公寓

“等到我有购房资格，可能我都买不起了，或者贷款批不下来，要不要想想公寓？”随着人才政策、贷款政策调整以及热门板块的较高人气，不少持币待购的买家出手的心情更为迫切。一旦热度持续上升，因能承受的总价有限，选择和竞争难度，都会进一步加大。对于资产配置的方向，又重新看向了公寓。地产经济学家邓浩志表示，“住宅限购政策升级，有部分资金肯定会来到公寓。”在邓浩志看来，近期的楼市政策为公寓带来了机会，目前住宅价格的升温，让公寓的性价比有所显现；另外，贷款政策收紧，亦令到公寓在贷款上更具备优势。“公寓贷款政策与住宅房贷不同，用的是商业贷款，所以不受目前政策影响，审批放款速度也正常。”

合富大数据录得3月公寓成交量为90804m²，同比去年同期上升

36%，环比2月上升77%；供应力度较弱的情况下，整个一季度对比去年同期翻番，显示市场回归正常状态。来自广州中原研究发展部数据显示，上月表现突出的是番禺区的金山谷创意产业园、增城区的誉山国际以及总价160万元起的海珠区越秀星汇海珠湾高层公寓。此外，番禺区恒大冠珺之光上月推出7.5折限时优惠，公寓跑量98套。天河区天河云商汇推出春天集市活动吸客，荔湾区岭南V谷也进行了价格调整。

合富辉煌(中国)商业地产总经理潘耀曦指出，3月除了内部关联交易支撑成交外，散售的成交也较为亮眼，随着针对开发商及客户的资金政策不断收紧，近期公寓市场的供应也相对放缓，为进一步吸引客户及市场关注，部分项目趁机推出优惠促销活动，加快项目货量去化，同时加速项目的资金回笼。

2 与住宅市场分化，公寓整体成交依然未回高位

即便是公寓，至少也是能够遮风挡雨的不动产。不过事实上，由于土地使用年限、无法落户、交易税高等原因，公寓的成交整体来说仍未重回高位。

根据克而瑞广州数据显示，一季度，广州一手公寓成交4152套，相比去年受疫情影响的同期同比大增72%，但与2019年一季度相比减少了46%，其中刚过去的3月份成交1627套，基本与去年全年的月均成交水平相仿。

克而瑞广佛区域首席分析师肖晓向记者表示，“由此可见，尽管去年下半年以来广州住宅市场明显升温，公寓市场的行情走势却较为独立，表现平稳，远未及市场好的时候。月均2000来套的成交水平。市场成交平淡，也导致了公寓市场库存从去年同期的2.2万套增加至目前（3月

末）的2.6万套，而去化周期则从10.7个月上升至16.6个月，市场去化压力增大。”

肖文晓指出，“本质上，过去一年多公寓市场与住宅市场的分化，主要原因还是在于公寓市场自身出现了一些新问题，一方面是市场租金不涨反跌导致回报率进一步下降，另一方面长租公寓品牌的爆雷事件也影响了小业主对公寓的投资信心。”肖文晓说，部分公寓的租金回报率比贷款利率还低，而公寓又不像住宅那样有很多的升值题材，令部分买家却步。

广州世联研究院副院长崔登科则认为，刚需一般不会考虑买公寓，公寓商水商电、没有学位产品劣势相对清楚。投资客则要看价格，性价比和出租回报要计算清楚再出手。

3 明显高出市场水平的回报率需格外留神

目前市面上部分公寓宣传十分亮眼，例如佛山禅城绿岛湖的某公寓自称“5万元首付，总价40万~50万元，带返租，包租最高可租3400元/月”，看似性价比不俗。肖文晓表示，高回报意味着高风险。“这类包租基本都不是跟开发商签的，而是跟第三方运营商签约，第三方运营商半途跑路的案例并不新鲜。”肖文晓提醒，如果是明显高出市场平均水平的回报率，需要格外留神。

区域方面，从一季度的成交结构来看，根据克而瑞广州数据显示，冠亚军区域分别为番禺和黄埔获得，分别成交了1021套和819套，远高于广州其他区域。在肖文晓看来，这反映了目前投资者的偏好，必须有产业和人口、轨道交通的支撑，因为只有这样才能保障公寓能在出租的时候有好的表现。“而对

于年轻人而言，公寓因为面积小总价低，也能满足居住的需要，所以作为婚前过渡居住使用看上去没什么不好，但是如果将来购买住宅的首付款需要将公寓卖一买一就要格外小心，因为公寓的交易税费高，其二手换手并不像住宅那么容易。”

虽然广州公寓价格还缺乏往上走的前提，但是核心地段的租金，不排除有涨价的可能。住宅租金在一定程度上能反映区域租赁市场相对活跃，出租、转卖公寓也会相对容易。

记者查看全市住宅租金情况发现，增城、黄埔、番禺租金均价环比上升较为明显。克而瑞广州数据显示，3月全市挂牌均价为56元/m²/月，环比小幅上涨4.7%。增城、黄埔、番禺三区均价环比2月上升幅度为4.16%、4.11%和3.48%。

4 租赁住房土地纳入今年供地计划，预计将冲击公寓市场

今年是十四五规划实施的第一年，住房租赁被写进国家战略规划，租赁市场将迎来前所未有的机遇和重大窗口期。4月8日，住建部约谈广州等5个城市建设负责人时，便有提及发展保障性租赁住房。住建部指出，“人口流入多的大城市要大力发展保障性租赁住房，规范发展长租房市场，单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，降低租赁住房税费负担，加大金融支持力度，尽最大努力帮助新市民、青年人等群体解决住房困难。”

在肖文晓看来，发展住房租赁市场，意味着将会新增很多租赁住房的供应，这个对现在打擦边球的商服公寓未必是利好，毕竟商服用地的地价比租赁住房的地价要高得多。

事实上，租赁住房在供给侧（土地端）的支持已经有所展现，租赁住房土地已纳入广州本年的供地计划。邓浩志认为，保障性租赁住房的落地不会太遥远。“今年拿到地，预计明年就会有相关项目亮相，年内对公寓影响不大，但明年大家

便会感受到。虽然保障性租赁住房很可能新建于非核心区域，但也不排除在市中心内收购部分旧的项目改造，这样对市中心或非中心的公寓都有机会造成影响。”

随着今年政策的推动，部分大型房企以提早布局租赁市场，试图发掘存量资产价值。据克而瑞数据监测，截至2021年3月31日，万科泊寓进驻城市33个，全国门店数量维持在364家，仍居于集中式公寓开发商首位。碧桂园在2017年曾正式对外发布了长租公寓品牌“BIG+碧家国际社区”，计划在三年内建设100万套长租公寓，目前距离目标进展略显缓慢。自如开辟新城市市场，分散式公寓规模依然稳居头部位置。

不过肖文晓指出，租购并举已经提出来了好几年，但目前除了在供给侧（土地端）给予支持外，其它例如资金筹措机制、市场退出机制、租购同权等方面，都还有很大的努力空间。但如果实现租购同权，相信会让年轻人群对不动产资产观念发生不少转变。