

揭秘普通住宅如何变身长租公寓

由中介公司顶手做长租公寓租金未必大幅提高,广州租赁市场相对理性

文/图 羊城晚报记者 甘韵仪 实习生 袁嘉慧 李嘉慧 张婉清 伍咏言

A

公寓托中介放租 几天就被“资本”盯上

今年上半年,张小姐(化名)将自己一套复式小户型房子交给楼下中介公司放租,小区位于天河公园附近,为万科某公寓楼盘,月租定为3900元/月。

一个星期不到,她便接到中升物业与链家自如业务员的电话,都希望“顶手”她的房子做长租公寓。张小姐说,对方开出的条件确实很诱惑:租金与市场相差不大,甚至比市场价要高,业主可以一次性收几年租,不需自己费心打理,不用担心租不出去,还“免费”帮业主装修房子。

B

从业主手中租房 收房价格相对不高

“最终签约的企业,是一家银行与某集团组建的第三方公司,专门做长租公寓。据介绍它只收广州中心5区的房源。按市场价收房,合同签3-10年,对方一次付清几年租金,相关业务经银行办理。”张小姐说,她那套35平方米的复式公寓,当时该小区同类楼盘的租金均价是3900元/月,银行评估后给出的租金是3600元/月,不仅比预期低,还比市场均价低,但她一次性拿到了40多万元租金。

“银行委托评估公司上门评估,然后给出租期不同的报价单,最后我选择了签10年。”她说,租金虽然比市场价低一点,但一次性拿到一笔比较大的租金,不仅可以解决很大一部分房贷压力,还可以省去自己放租和管理的麻烦,而房子还是

C

公寓散落居民小区 经营成本相对会低

目前张小姐的房子还没有出租,据说对方会根据租客的喜好进行再装修。可以确定的是,越来越多的长租公寓(房间)出现在小区内。

过去,许多长租公寓从“三旧改造”中来,旧宿舍、旧厂房、旧村居等被整栋盘下来,通过加装电梯、精致装修,文化植入,提供管家服务等,打造年轻人社区,由此成就公寓品牌,投入成本较大。例如热衷于在旧城区租地经营以降低成本的YOU+,2012年6月1日,全国首家YOU+国际青年社区在海珠区凤凰新村开业,之后几年时间,YOU+已经遍布北上广。

记者调查发现,如今分散式的公寓越来越流行,出资方直接将不同小区、大厦的套间收归麾下,借助成熟的小区环境与硬件设施,降低成本,但社交功能同时被消减。

例如红璞。2015年红璞长租公寓项目在广州落地,据了解目前在广州拥有10万套房源。记者从其公众号中获悉,红璞公寓分布在众多小区,例如天河区的嘉怡苑、金海花园、远洋明苑、东方新世界、美

“中升物业可以签2-5年,每年45天免租期,按月付我租金。链家自如价格稍微高一点,报4000元/月,而且每年上涨3%。如果按月付租金,每年25天的免租期,总租期外再加2个月免租装修期;如果按年来付租金,则每年45天免租期,总租期外再加2个半月免租装修期。”

由于租期年限较短,并考虑到出现纠纷时装修费与违约金难以清算,她均放弃了与上述两家企业合作,而是选择去与银行合作,去银行“存房”,并在今年6月正式签约。

在自己名下。并且,合同里也写明,虽然租期内会根据租客的喜好装修,但最后还房的时候,会保持房子的原貌,“还是非常划算的”。

据了解,银行对此业务并没有大肆宣传,然而还是有很多业主愿意主动“存房”,张小姐就是自己主动找上门去的。“长租公寓领域,广州有竞价,但总体感觉比北京理性很多。”她说。

有邻居甚至说,她有一套与张小姐类似的复式公寓,位于天河岑村,银行给出的估价,已从4月份的3300元/月降低到2500元/月。另外,天河区金融城附近某在售住宅楼盘,售价过5万元/平方米,有刚收楼业主一套90多平方米的房子被某长租公寓看上,业主收到的平均月租也才3500元/月,比普通出租还要略低。

景花园、春江花园、翠拥华庭、天河广场、旭景花园、盈彩美居、华景新城等,以及一些回迁房,例如海珠区的琶洲新村、南田路回迁房等。

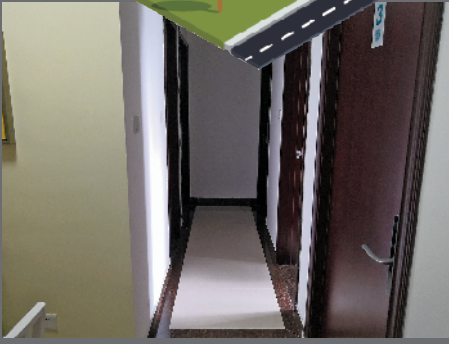
一些小众品牌也开始瞄准长租公寓市场。房东Kiki自称在天河南一路小区、六运小区、育蕾小区均设有“偶遇公寓”,她一般通过中介与熟人放租。其实,“偶遇公寓”虽然挂着公寓之名,却更像是二房东整合了多个出租房,其中不乏间隔房。市民阮小姐从2015年搬到六运小区,三年租金从1300元/月涨到1500元/月,在周边算比较低的价格了,“刚开始搬来的时候,被周边的小资氛围吸引,房间也经过一定设计,布置比较精致。住下来之后,才发现房间与客厅之间的墙是塑料板,才醒悟这个房间是客厅间隔出来的,至此已经当了三年‘厅长’。”阮小姐说。

然而,据Kiki透露,房间的装修多是上手业主留下,作为房东其实投入很少,“来这里住的,基本都是有小资情怀的白领,而且收入比较高,所以对自己的租住质量要求比较高,会自行布置。”



制图/陈炜

软硬件设施经过改造 租客租金相差不大



普通套房被改成了多个单间

“我们租金高,还帮你免费装修,5年积累下来最高有8个月的免租期,把房子租给我们做公寓吧……”眼下,资本“圈地”打造长租公寓的现象引发热议。然而广州张小姐接触下来,发现其中的好处,并不包含“大赚一笔”。

今年8月,一名网友发帖说,自己位于北京天通苑的120平方米三居房要出租,心理预期租金价位是7500元/月,遭链家自如和蛋壳公寓两方争抢,最终蛋壳给到10800元/月的价格,付11个月租金。自此,警惕资本“圈地”抢占长租公寓的声音,此起彼伏。

然而,广州中原研究发展部统计称,7月广州市二手房租赁租金仅为48.7元/平方米,环比微降1%。中国房地产测评中心的《2018年7月中国城市租赁价格指数报告》也显示,深圳、北京两市的租赁价格指数同比持续呈现上涨态势超19个月的时候,上海和广州均出现下跌。广州的长租公寓,是怎样从业主手上走向市场的?为何并未拉动租房价格上涨?



长租公寓出现在一些小区内

红璞公寓东方新世界负责人称:“我们这里是小区房,一般都满房。”经过两重门禁卡,记者进入到住宅楼。房间位于27层,进门首先看到厨房,抽油烟机、冰箱、橱柜、洗衣机一应俱全。该工作人员说:“这些配套设施都是我们公司提供的。”室内约70平方米,三室一厅,能用的空间都已利用上。他承认房间经过改造:“小区里的合租房肯定都是改造过的,你看那大厅那么小,但你放心,我们这都是经过消防检查的,大公司没有什么安全问题的。”

不过记者未看到房间内有灭火器。记者目睹卧室有十几平方米,阳台上还有榻榻米,视野很好,装修虽然简约但也精致,书架、小桌、衣柜、床很有整体感。安全、隐私方面,房屋大门和各自房门均有密码锁,红璞的工作人员只有大门的密码。房租押二付一,半年租的话是1800元/月,一年租则是1700元/月,加上水电费、网费、卫生费、物业管理费等,需加收房租的10%。当记者询问该小区还有没有其他房源时,回答是要到稍远一点的粤园小区了。

记者获悉,东方新世界附近长租公寓房源租价多在1800元/月-2000元/月,普通租房三室一厅约4500元/月-5500元/月,粗略算,平均每间房1500元/月-1800元/月,比长租公寓便宜300元左右。

随后,记者又联系了红璞在琶洲的负责人,去到琶洲新村3栋A座,只见已有两家酒店式公寓“西尔曼”“私享家”在大堂设了前台,红璞没有设置前台,负责人直接将记者带到7楼和21楼,看到的房间均为三房一厅一厨一阳台一公共厕所,基本保留房间原有格局。一个15平方米的房间租金1850元/月,另收10%服务费。

琶洲新村三房一厅的长租公寓房租租金约1850元/月-2200元/月,而普通三室租金普遍6000元/月以上,由此可见与长租公寓也相差不大。

同场加映

城中村居住体验升级 住村屋也有打拼情怀

“广州有上万一个月租金的公寓,比如在天河区珠江新城,也有几百块钱的出租屋,比如在海珠区的城中村,两者相距可能只有三五公里远。更有众多小区房、公租房,可以满足不同人的需求。选择多元,配套完善,高大上的公寓没有备受追捧,或许和广州的务实精神是有关的。”天河区一位房产中介说。

毕业就居住在员村“村屋”的李先生说:“城中村也有打拼情怀,聚集了许多创业人士、白领一族,是很多人梦想开始的地方,所以不一定所有人都追逐高大上的公寓。”广州拥有众多城中村,三线改造、智能门禁、河污整治……随着一系列整治措施的推进,城中村的居住环境正在逐步改善,越来越成为打工一族的聚居地。为了管理好出租屋,广州各区也想了很多办法。

例如在广州市海珠区,针对“村改居”社区出租屋普遍存在管理不规范、卫生差及安全隐患多等问题,在2006年底探索成立专业中介服务公司,开展出租屋托管服务。瑞宝街石溪村最先试点,在业主和住户“双自愿”的前提下,出租屋实施第三方代管服务模式。近年来,代管出租屋刑事、治安案件发案率较其他出租屋大幅降低,入住率大幅提高。

而在番禺区,出租屋评分已经与积分入学挂钩。据了解,番禺区推出《番禺

出租屋安全星级管理实施办法》,相关细则,“星级安全出租屋”以“消防”“治安”“结构”“卫疫”4项安全和1项诚信为标准,从低到高划分一至三星级出租屋,积分入学申请人只要合法租住在三星级的“星级安全出租屋”,经来穗办门核定后,最高将获得20积分。以此激励承租人与出租方更规范管理出租屋。

白云区更将出租屋的管理细化,对电动车停放及充电、自动空气开关和漏电保护器配备、烟雾探测报警装置安装、灭火器配备、紧急逃生出口设置等都有具体、明确而严格的规定。而随广州市城中村“微改造”步伐的推进,广州城中村的居住质量将进一步提高。

·甘韵仪·

广州不会出现“垄断房源”

值得一提的是,自从国内一

些城市传出租赁机构大幅提高市场租金的消息后,不少人担心广州也会出现这种情况。

对此,业内人士刘之宇告诉记者,某些城市此前集中清理拆除违建公寓、群租房以及隔断房等不符合消防安全的租赁住房,导致市场上低端租赁房源减少,这在一定程度上会推动其租金的上涨。而在广州,有大量城中村,想要左右整个租赁市场,至少要有租赁市场一成以上的份额,而目前中介机构所掌握的房源有限,以自如为例,其目前在广州有15000套房源,所占份额不足1%。

广州链家研究院院长周峰也表示,广州肯定不会出现所谓“垄断房源”的情况,目前广州的存量房屋(商品房+房改房)大概有310万套,若加上城中村的房屋,总量应该超过400万套。粗略估计在租赁领域内长期流通的房源数量大概有120万套左右,即使目前长租企业的库存量达到6万套,占比也仅是5%。大多数的房源仍旧在私人业主手上,未来2-3年,广州的房租水平还是会

在一个相对比较窄的空间内波动,不会大幅攀升的。

中介公司青睐哪里的房源

记者查询采访了解到,在广州,蛋壳公寓、优家青年公寓等相关中介机构目前的房源主要集中在海珠、白云、天河、越秀等中心区。

相对于其他中介,自如在广州的房源分布似乎更广一些。自如的许嘉莹告诉记者,该公司的房源集中在天河、越秀、海珠、白云、荔湾、番禺以及黄埔这七大区域。许嘉莹表示,自如布局上主要基于该公司的目标人群——白领一族的通勤路线,以附近地铁站步行10分钟以内的品质小区为主。

业内人士分析表示,上述公司之所以选择在中心区布局,主要是在中心区租房的人群经济基础相对会好一些,对于价格高一些的房源也更容易接受一些。此外,中心区房源相对于外围,其资源有限,发生空置的几率也会低一些。而地铁沿线,则是一些白领到外围区域租房的首选,比较容易对外出租。

·甘韵仪·

值得一提的是,自从国内一

底价种植体2980元/颗,“种好牙·享口福”公益补贴即将结束

“高龄多颗种牙专项特诊”限量预约,半口全口种牙半价补贴,电话 020-89888807

七八十岁还能种牙吗?该如何选择种牙方案?日前,广州某知名医保定点医院主办的“种好牙·享口福”第5批公益种牙补贴已进入尾声,进口种植体最低只要2980元/颗,半口、全口种牙半价补贴。同时,“高龄多颗种牙专项特诊”限量50名正在预约中,报名可享三甲名医一对一亲诊,报名电话020-89888807。



刘叔种牙前后

四大种牙技术突破高龄种牙难题 即拔、即种、即用 4-6 颗恢复半口牙

相比普通缺牙者,高龄老人种牙更复杂、困难更多。四大种牙技术的应用,突破高龄种牙限制,七八十岁也能轻松种牙。一是All-on-n桥式种植:少量植体就能恢复多颗牙,半口缺牙仅需种4-6颗,费用省一半;二是微创无痛种植:仅3-4毫米微创切口,出血少,舒适麻醉不疼痛;三是骨增量种植:数字化导板引导下植入,大大减少植骨量。四是即刻种植,只要口腔条件合适,拔牙、种牙、戴牙冠一次性完成,当天种牙当天用。

广州老街坊刘伯是本次专项特诊的受益人之一。此前,73岁的刘伯患有重度牙周炎,上颌仅剩3颗重度松动牙齿,面部明显坍塌。报名参加特诊后,全口植入12颗植体,仅1小时就重新拥有一口好牙,人看起来年轻了十来岁。

“种好牙·享口福”第5批援助即将结束 报名专项特诊享底价种植体2980元/颗

文/ 记者 陈秋月

作为“种好牙·享口福”公益第五批援助的一部分,主办方同步启动“高龄多颗种牙”专项特诊,针对性解决高龄缺牙老人缺牙多、种牙难度大等问题。特诊专家团队均来自公立三甲医院,临床经验超过20年以上。

如潘广嗣院长在公立三甲口腔医院从业超过25年,苏凯主任成功种牙病例超过2万例,谢晖主任在公立三甲医院从事种植牙工作超过20年。

报名参加特诊活动即可享受公益种牙补贴:底价进口种植体2980元/颗,半口全口种牙半价,全球顶级瑞士ITI种植体每颗直降6000元等。特诊活动仅限本月、限量50个名额,想要看好牙、又想享受种牙优惠的市民,需要抓紧时间。

2周年院庆即将结束 错过再等一年

1	“种好牙·享口福”公益第五批援助启动
	特价进口种植体2980元/颗
	瑞士ITI种植体直降6000元/颗
	1000颗进口植体免费送(两颗起种)
	半口全口种牙半价援助

2 牙齿矫正全线8折,金属矫正6800元起

教师、学生凭证件最高再减2000元

报名热线: 020-8988 8807

