

规模连锁化 增值服务化 房产证券化

长租公寓如何盈利？

市场上多家房企推出了酒店式管理的长租公寓，租价普遍高于周边普通租赁房价，但房企运营此类长租公寓盈利前景仍不明朗。为此，北京晨报记者采访了多位业内专家和房企代表，请他们为房企经营长租公寓如何盈利出谋划策。

长租公寓初期难盈利

“长租公寓对于房企来说是一个不动产运营项目，与一般的房地产开发、销售模式不同，因此房企在进入长租公寓领域时，并无太多经验优势，要做好长租公寓的运营是一个不小的挑战。”克而瑞研究中心分析师沈晓玲对北京晨报记者说，目前，房企推出长租公寓主要分为两种模式，第一种是重资产自持模式，第二种是轻资产包租模式，通过整租一栋大楼进行改造，运营期一般在10年以上。

链家研究院院长杨现领表示：房企进入长租公寓领域难以

盈利的重要原因，是重资产模式需要承担前期拿地的成本。而现在的线城市地价成本仍然过高。”

亚豪机构市场总监郭毅分析说：房企采用轻资产包租模式也存在盈利困局。因为此类企业往往是收购一些烂尾项目、便捷酒店等，进行升级改造，他们投入的收购费用、改造费用、装修费用等前期费用比较高，分摊到每一间公寓的租金里，尚不足以支撑。与房地产开发的快周期运营不同，房企做长租公寓是慢周期运营，需要较长的时间，才有可能获得盈利。”

从三方面入手提升盈利空间

房企经营长租公寓，如何获得盈利？业内专家、房企代表各抒己见，给出了一些专业性的建议。易居智库中心研究总监严跃进说：房企做长租公寓，要发挥品牌效应、规模效应。比如房企在大城市中打造长租公寓，要建立一个品牌，竖立较好的口碑，再加上通过连锁经营扩大规模，才能在一定程度上降低成本。”

除了提升品牌和规模以外，房企还要注重提供增值服务。郭毅

和严跃进均认为，房企通过长租公寓可以获得租金收入，还可以开发增值服务。也就是说，基于长租公寓吸引的客群产生的流量，衍生出对于娱乐、社交、餐饮、零售等多方面需求，房企可以通过自营，或是引入第三方公司合作，提出增值服务，获取额外收入。

熊猫公寓 CEO 创始人王玺龙表示：熊猫公寓将结合房地产上下游业务，实现租购合一，同时在消费场景等业务领域实现流量变现。目



▲万科泊寓实景图 ▶熊猫公寓实景图

前，熊猫公寓已经在尝试通过 APP 手机端联系租户，提供租赁以外的多种服务。未来，衍生服务将会成为长租公寓的新盈利点。”

“长租公寓后期运营需要搭建起成熟的管理机制和框架，配备专业高效的运营人员也能大大缩小成本，从而缩短回报投资的期限。同时房企可以尝试通过房产证券化（REITs），探索出一种新的盈利方式。”杨现领说。

北京晨报记者 武新



楼市
动态

金科·天玺开启奥北温泉墅新时代

北京晨报讯 9月8日，金科·天玺“建极”全球启幕暨铂金名流尊享归真之旅于项目实景区落下帷幕。金科·天玺的诞生从此开启了奥北温泉健康墅

新时代。金科地产北京公司天津公司总经理刘宏兵表示：“金科·天玺，承载了金科集团对于华北地区的战略厚望，也展现了金科公司为提供高端人居的

美好愿景与不懈努力。”金科·天玺作为奥北核心区的典藏巨作，将助力金科集团拉开跨越式大发展序幕。

（许干慧）

TBD·住总万科天地亮相

北京晨报讯 9月7日“致敬时代创变者”，北京万科京北智慧产城创新中心——TBD·住总万科天地项目发布会，在 TBD 智创展厅盛大举行。TBD·住总

万科天地项目地处双轨交汇、TBD 科技商务区黄金十字核心位置。项目的产品形态包括重点打造的智创办公、居住产品，并以造城的姿态配有 4 万平方米

城市级中央商业广场，打造京北智慧产城创新中心，希望成为 TBD 商务核心区崛起的引爆点和增长极。

（武新）

《2017 中国创新创业报告》发布

北京晨报讯 9月9日，由优客工场、标准排名主办，时尚集团联合主办第二届全球 INS 大会在京召开。标准排名城市研究院和优客工

场联合发布了由腾讯研究院等提供大数据支持的《2017 中国创新创业报告》。在此次报告中，IDG 资本、AA 加速器、无界空间、腾讯众创

间、东湖高新区、昌发展、竹海科技、坤鼎集团、和谷创新产业园、磨坊工场等 10 家机构分别当选 2017 中国最佳双创服务商”。（赵佩欣）

“重构理想家”白皮书全球首发

北京晨报讯 8月31日“重构理想家”北京金茂府产品白皮书发布会举办。来自北京、天津等七大城市的金茂府营销负责人汇聚一堂，共同见证产品白皮

书发布。产品白皮书全面透彻地解读了北京金茂府的城市运营观和健康人居理念。以“理想的街区”、“理想的健康”、“理想的居住空间”为核心内容，产品白皮书

表达了北京金茂府作为中国金茂转型城市运营商后的首个在京落地项目，实现 CITY+HOME”的城市理想。

（赵佩欣）



楼市
关注

四房企销售商品房未明码标价受处罚

日前新华社记者从北京市发改委获悉，北京 3·17 房地产新政”实施近半年的时间，北京市价格执法部门为保障房地产市场秩序规范、秩序平稳有序持续进行检查巡查，至今已出动 1698 人次，检查在售楼盘和中介机构共 1462 户；“超级蜂巢”等楼盘项目因违反商品房销售明码标价等相关规定受到相应处罚。

据介绍，北京市价格执法部门日前就“超级蜂巢”北京

大洋基业投资有限公司)和“荷塘月色”(北京创展房地产开发有限公司)两个楼盘项目的价格违法行为，分别发出行政处罚决定书。加上此前公示的“橡林郡”(北京鑫一德房地产开发有限公司)和“上林溪”(北京上地房地产开发有限责任公司)两个楼盘项目，已有 4 家企业因为违反商品房销售明码标价相关规定被公示。

点评：房企还需严守法规，提高自律意识。

（孔祥鑫）

前 8 月房地产契税收入 414 亿

据财政部于 9 月 11 日公布的 8 月份财政收支数据报告显示，今年前 8 个月全国一般公共预算收入同比增长了 9.8% 至 12 万亿元。同期房地产契税收入 414 亿，增速回落了 3 个百分点，同期国有土地出让收入则增长 37.3% 到了 2.7 万亿。其中，受经济

运行平稳、价格上涨等因素推动，月内税收收入为 8907 万亿，涨幅 16%，增速相比上半年及 7 月份均有提高。同期非税收入则为 1745 亿元，同比则减少 22.5%，增速下降原因来自于去年同月基数较高。

点评：土地收入仍占大头。