

长租行业遇瓶颈 “房租不炒”路在何方

□本报记者 江钰铃

“谁也没想到,长租行业会以这种形式火爆起来。”谈起近日长租行业的风波,某房企高管李明(化名)20日对中国证券报记者表示。随着一线城市房租价格短期过快上涨等因素影响,长租行业再一次被推上舆论风口,也引来监管部门对于长租行业的首次约谈。8月17日,北京市住建委联合北京市级多部门集中约谈自如、相寓、蛋壳公寓等主要住房租赁企业负责人,对抢占房源、哄抬租金,以及扰乱市场等提出明确要求。

业内人士在接受中国证券报记者采访时表示,长租行业作为房地产行业适应新形势发展的必然方向,近年来备受资本青睐,一些房地产相关企业也将此作为转型的重要支点。但监管力度不足、行业自律缺位,以及缺乏稳定的盈利模式,是长租行业发展到现阶段的瓶颈所在。“房租价格不断推高是事实,但行业站上舆论风口也未必是坏事,可以让大家都来思考行业的发展方向。”李明表示,长租行业未来怎样做到“房租不炒”、“租有所居”,还需要各方共同出招。

亢进:资本助推之下

“细数一下,这两年进来的资金,来路相当丰富。”从事类REITs(房地产信托投资基金)发行业务的券商人士明涛(化名)对中国证券报记者表示。

2017年至今,明涛操刀多宗类REITs发行业务。“去年(2017年)主动来找我们咨询的企业就比较多。去年之前,基本上都是我们去主动宣介。”明涛说。

据中国证券报记者不完全统计,2017年10月首单长租类REITs产品发行以来,截至6月底,国内市场长租类REITs产品发行规模超过200亿元。

不仅是类REITs业务风生水起,银行贷款、创投资金也不吝额度投入这个行业。“去年年底,我们长租公寓项目谈了两家大型国有银行,都表示很支持,授信额度在几十个亿左右。”在谈到银行支持长租公寓项目的授信力度时,北京某房企人士表示。

近日,由中再资本与相关企业打造的,拟通过保险私募基金投资的长租住房项目,总投资额约80亿元,项目建成后可为南京提供超过4000余套租赁房源。

易居中国研究院研究总监严跃进表示,对于当前长租公寓项目来说,金融方面的支持力度明显加大,会引导一部分人积极进入。此次被约谈的蛋壳、自如、相寓等规模较大的分散式长租公寓品牌,无一不是资本催生的产物。

以蛋壳公寓为例,2017年6月,完成

超亿元人民币的A+轮融资。今年2月,蛋壳宣布获得1亿美元B轮融资,高榕资本、华人文化产业基金等知名基金联合领投。今年6月,蛋壳已完成7000万美元B+轮融资。近日,蛋壳公寓发行分散式长租公寓租金收益权公募ABS在上交所挂牌,发行规模为2.035亿元,产品期限为3年。

资本堆叠之下,势必造成行业竞争标的价格水涨船高。李明表示,相比于通过自建公寓、整体租赁筹集房源的集中式长租公寓,分散式长租公寓要面对众多的持有人,议价的市场化程度更高。“像自如这样的长租品牌,每一套房子都有不同的房东,房东可以选择租给任意一家长租品牌。而为了房源数量迅速扩大,扩张品牌影响力,在资本弹药充足的情况下,价格战自然不可避免。”李明分析。

显而易见的是,各家长租品牌都把持有的房源数量作为行业龙头的重要标尺。自如相关数据显示,2018年上半年,其管理的公寓已超过70万间。今年2月,蛋壳在北京、深圳、上海、杭州、天津、武汉、南京及广州等8个城市,管理房间规模近8万间。

8月19日,上述被北京市住建委约谈的长租品牌,亮出了存量房源储备。在北京市房地产中介协会的相关座谈会上,参会企业明确承诺,不涨租金且拿出手中全部存量房源投向市场,总计约12.57万套(间)。

钱景:盈利模式难寻

即便拥有数万甚至数十万房源储备,但当前长租品牌仍难言盈利。达人嘉公寓创始人徐诗亮接受中国证券报记者采访时表示。“长租公寓盈利难的主要原因是成本太高,从占租金收入的比重来看,拿房成本是大头,一般占到55%-65%;装修是一次性投入,按照5年进行摊销,占12%-15%;运营成本占比在20%-25%。此外,还有税费、折旧等成本,如果成本稍微控制不好就几乎不赚钱甚至亏损。”

Soho创始人潘石屹表示,长租公寓项目一定会有银行贷款,如果用银行贷款建成公寓租出去,回报率最高超不过1%。“相对于不断上涨的成本,长租公寓的租金收入实际偏低,但对于租户而言,这样的租金又偏高。租金高低与居民收入水平息息相关,所以很难在短时间内通过提高租金来提升盈利水平。”伟业我爱我家高级研究员孔丹表示。

在明涛看来,价格的感受来自于消费观念的分歧及价格差异化不明显。“对于上班族而言,房租支出占到

可比收入一定比例时,有相当部分比例的消费者会牺牲一定的居住舒适度,而转向更为便宜的房源。”明涛指出,如果存量房源不足以提供价格差异化充足的房源,消费者体验自然是市场价格普涨。

“不管是分散式还是集中式,管家服务、拎包入住、设施齐全、交通接驳成了行业标配,而这些都需要大量的成本。如果要提高资金回报率,只能拉抬租金价格。”李明表示。

当市场解决不了价格差异化时,规模发展似乎成了行业前进的必由之路。旭辉集团CEO林峰表示,长租公寓虽然毛利率不高,但当规模做得足够大时,利润是可观的。同时,如果采用重资产模式,可能还有一块来自物业增值的利润。

万科A董事局主席郁亮表示,泊寓能够达到1%-2%的回报率就已经很满意了。龙湖集团旗下的长租公寓品牌冠寓CEO韩石今年也称,龙湖集团更关注的是把产品做好,三年内不考虑盈利问题。

发展:运营方式待创新

目前行业面临着一个新的课题:如何面对监管。“这是每一个新业态都会面临的。第三方支付、共享单车等发展到一定阶段,都在谈监管。”明涛表示。

梳理去年以来的政策面,更多的是在鼓励长租行业的发展。2017年,住建部等九部委发布《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》表示,要多渠道增加新建租赁住房供应,要培育机构化、规模化住房租赁企业。

有资深地产分析人士告诉中国证券报记者,此次约谈后,今后长租行业的政策环境或许将向有效监管倾斜,也不排除相关监管行为被纳入目前整体的房地产行业调控机制中。

但就监管而言,约谈也是构建长租行业监管的第一步。上述分析人士表示,

存量租赁房源管理、租赁房源备案、价格调控等,都需要庞大的数据梳理,“完善的监管需要较长的周期。”

但在一部分房地产人士看来,监管仅是行业发展的一个环节。更重要的是,行业内部的发展必须找到一条可行的盈利之路。

中原地产首席分析师张大伟认为,租赁市场最大的问题依然是租售比悬殊,目前依然没有一家企业能摸索出租赁直接盈利的模式。全国大部分城市租售比水平还比较高。这种情况下,住房租赁处于全行业亏损状态。

严跃进表示,长租公寓机构运营需要有各类创新,这很关键。甚至需要积极去和一些外部经营机构合作,比如积极把房源挂靠在政府租赁监管和运营平台上等方式。



■ 记者手记

长效监管机制亟待建立

□本报记者 江钰铃

被监管部门约谈后,相关企业迅速反应。8月20日,蛋壳公寓发表声明表示,不哄抬租金抢占房源,2018年8月至12月,北京地区蛋壳公寓租金环比7月不减。在此之前,据媒体报道,北京等一线城市房租持续上涨。根据相关数据显示,以2018年8月6日至12日的整租租金为样本量,北京的整租平均租金同比增长15.5%。

一时之间,租赁品牌和房屋中介机构压力山大。监管部门第一时间约谈相关住房租赁企业负责人,对相关企业提出明确要求:不得利用银行贷款等融资渠道获取的资金恶性竞争抢占房源;不得以高于市场水平的租金或哄抬租金抢占房源;不得通过提高租金诱导房东提前解除租赁合同等方式抢占房源。

长租行业发展其来有自。在政策上,党的十九大报告提出,坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度,让全体人民住有所居。相关部门也陆续表态,要促进房地产租赁市场的建设发展。长租行业迎来良好的政策环境,资本入局者如过江之鲫。

多位业内人士受访时表示,在此次约谈前,行业内更多关注地是房源和租客资源上的“跑马圈地”。企业获得资本投入后,更多关注的是扩大房源,增加产品的服务属性,提高品牌的附加值。“说实话,我们更多的关注到何时能够收回成本。”某长租品牌人士对中国证券报记者表示。

然而,最关键的价格因素被企业忽略也是不争的事实。怎样在合理的价格区间,保证行业发展的动能也成为众多房屋租赁企业的思考所在。监管对于行业的关注是及时且必要的,有业内人士表示,监管介入对于无序奔跑的竞赛者来说,可以歇口气,冷静下来认真反思。

但也有业内人士呼吁,对于房屋租赁的监管应该形成长效机制。根据2017年《北京住房和城乡建设发展白皮书》显示,2017年全市住房租赁市场累计交易246.8万套次,同比增长22.3%。相关机构研究报告也显示,目前我国房屋租赁市场规模已超万亿元。

不可否认,我国已经在公共租赁住房、廉租房以及保障房建设方面,取得了长足发展,也有了共有产权房、存房制度等制度创新与探索。但就目前的现状来看,仍有相当部分需求要通过市场化房屋租赁交易来实现。长期来看,市场化的房屋租赁交易仍是解决一部分人“住有所居”的手段。

庞大的租房人群,不断增长的市场规模。住房租赁正成为一个更具影响力重要行业,缺位的监管归位只是时间问题。但监管并非简单的约谈,和住宅交易市场的相关调控一样,房屋租赁市场也需要系统性、有效性、尊重市场以及消费者选择的监管体系,需要一个长效监管机制。

7月以来多地房屋租赁市场出台的政策

城市	时间	政策
武汉	7月11日	符合条件的外来务工人员每人每月可拿到240元租房补贴,领取补贴时间累积不超过36个月,每人累积补贴额度不超过8640元。
广州	7月31日	广州发文拟上调公共租赁住房收入线准入标准,将住房租赁补贴从25元/平方米调整为30元/平方米,家庭租金支出实行15%封顶制度。
佛山	7月12日	提出2018年7月9日前在建、已建、库存的商业、商务办公用房,符合条件的可申请改建为租赁住房。
天津	7月18日	规定自持租赁住房持有年限与土地出让年限一致,对外出租单次租期不得超过10年。
北京	8月19日	约谈自如、蛋壳、相寓等住房租赁企业负责人

本报记者江钰铃/整理



长租公寓获资金青睐

□本报记者 张玉洁

当前租赁行业尤其是长租公寓受到市场多方看好。链家报告显示,未来我国将有3亿租赁人口,租房市场规模达5万亿元。数据显示,目前已经有约1000家品牌运营商进入租赁市场,约30家房地产企业开始深度介入,约10家地产中介进入市场,此外还有约20家酒店在集中式公寓开始布局。中国证券报记者统计显示,今年以来,自如、蛋壳公寓、青客公寓、V领地、优客逸家、乐乎先后完成亿级人民币规模融资。其中,机构投资和公开市场融资成为企业融资主要途径。

投资机构活跃

PE/VC等投资机构目前在长租公寓领域颇为活跃。目前长租公寓领域最大的一笔股权投资投向是链家旗下的长租公寓品牌自如。今年1月16日,自如宣布完成40亿人民币A轮融资,由华平投资、红杉资本中国基金、腾讯3家机构领投,华晟、融创中国、泛大西洋投资、源码资本、海峡、新希望等机构跟投。

资料显示,自如2016年正式开始独立运营。截至2017年底,自如已进入9座城市,为超过20万业主委托管理50万间房源,累计服务120万租客,管理资产价值超过6000亿元。

据了解,本次融资完成后,自如计划继续深耕北京、上海、深圳三城的同时,开拓进入的城市包括杭州、南京、广州、武汉、成都、天津。蛋壳公寓股权融资方面也较为活跃。今年2月,蛋壳公寓完成1亿美元的B轮融资。6月,公司宣布完成7000万美元B+轮融资,由老虎环球基金领投,B轮投资方华人文化产业投资基金、高榕资本、愉悦资本、酉金资本、元璟资本以及BAI(贝塔斯曼亚洲投资基金)全部继续跟投。资料显示,蛋壳公寓成立于2015年1月,早期从分散式合租房源起步,目前已进入北京、深圳、上海、杭州、天津、武汉、南京、广州等8个城市,房源规模已超12万间。该团队表示,未来半年蛋壳公寓将在更多新一线城市加快布局速度,今年年底目标管理30万间公寓。

此外,公开信息显示,魔方公寓、贝客公寓、新派公寓等数十家长租公寓品牌均获得PE/VC等机构投资。

证券化助力发展

长租公寓业务有着前期投入大、回报周期长的特点。长租公寓机构房东往往要面临巨大的资金和成本压力,而资产证券化则被寄予厚望。目前我国长租公寓证券化模式主要有三类:轻资产的租金收益权模式、重资产的CMBS模式和重资产类REITs模式。

2017年10月,新派公寓权益型房托资产支持专项计划正式获批发行,拟发行金额为2.7亿元。据了解,新派公寓项目是国内首单长租公寓资产类REITs产品,也是国内首单权益型公寓类REITs。

自此之后,长租运营主体频繁发行与住房租赁相关的资产证券化产品,如保利、阳光城、碧桂园、招商局蛇口、越秀、旭辉等房企,以及魔方、链家自如等长租品牌,均通过CMBS、ABS、类REITs等不同模式实施了租赁产品证券化,获得资金支持。

业内人士指出,住房租赁的资产证券化既有利于促进租赁住房企业的规模化、集约化和专业化发展,还有助于盘活存量、为住房租赁市场注入活力,从而促进住房租赁市场的良性健康发展。

此外,银行和保险资金也在大举进入长租公寓领域。建设银行目前已经在广东、上海等地建立租房租赁平台尝试推出租赁及金融业务。



视觉中国图片
制图/王力