

租不出去的留用地写字楼变成热门长租公寓,还带火楼下商业
留用地土地成本低,有望提升租赁企业的投资回报率

闲置资产获新生,市场多了块大蛋糕



群岛旗下首个项目 MOMA,就是由留用地项目星耀鑫都汇写字楼改造而成。

留用地上不少写字楼闲置 以租代售酒店式公寓引纠纷

中豪国际营销总监余宙说:“杭州各个村在开发10%留用地上并非都是成功的。经营不下去,或者烂尾的案例也非常多。这就要看合作方的专业运营能力,其次也要看企业责任心。而且现在商业饱和度越来越高,如何做好产品迭代等,都是未来留用地项目的考验。”

的确,在探索过程中,杭州部分留用地项目并不成功。

目前的留用地项目,大多建成了写字楼、酒店式公寓和商业综合体。政策规定,留用地中51%是归村里集体所有,不可以拿来出售,而事实上不少开发商将属于村集体的部分长租,变相地“以租代售”,卖给购房者,纠纷和矛盾也屡屡出现。

就在今年4月,位于西溪板块的西溪9号漾LOFT就因为留用地的产权问题,至今未交付。事实上,开发商向村里承租51%非售房源的租期为20年,但开发商与购房者签订的却是“40年使用权”,换句话说,开发商一次性得到了40年租期收入,但20年租期到了之后,要么是村民的利益受损,要么就是购房者的利益受损。

一些郊区的留用地项目,没有因地制宜,盲目地建写字楼。而事实上,近几年,杭州写字楼租赁市场一直比较低迷,需求量并不大,郊区更是如此。结果盖了写字楼,却苦于租不出去,长期闲置,造成资源浪费,也影响了村民的收益。

变身长租公寓 留用地闲置资源得以新生

《试点方案》中一条“探索村集体10%留用地上建设租赁住房”,为杭州留用地的发展指明了新的道路。

“这次政策中明确了留用地上建设租赁住房,从某种角度来讲,让原来不能交易的这部分可以进行适度改造,用作租赁房源使用,村民收益有了保障;而原来闲置的写字楼项目,也允许进行改造,做成长租公寓,盘活闲置资产。”一位长租公寓开发企业负责人表示,这次新政顺势解决了以上两个突出的问题。

在杭州,已经有一些企业在进行尝试。

上市公司世联行在下沙将好几个留用地项目改造成了长租公寓。世联行旗下长租公寓品牌——红璞公寓,自2015年以来就开始在全国收项目,目前已经布局27个城市,共5万间公寓。在杭州,该公司也已经布局了10个集中式公寓和5个分散式项目。刚刚出台的租赁政策,让不少像他们这样的公司从幕后走向了台前。

“下沙我们三个留用地项目在运营,分别是中豪七格、亚马逊社区以及元成社区,例如中豪七格,我们以差不多每月每间成本1600元租了10年,现在差不多每间每月的租金是2600元,基本上5年可以收回成本。”杭州红璞公寓总经理查倩向记者介绍,“村里也要有风险控制,他们希望引进具备一定操作经验的品牌运营商,这样他们的收益也能得到保障。”

本土长租公寓品牌“群岛”旗下第一个项目群岛·MOMA,前身是滨江区的星耀鑫都汇,也是村留用地,接手之前,项目本身是写字楼,为了避免写字楼空置,就交给“群岛”,改造成了艺术系风格的高端长租公寓。

MOMA的名字,源于纽约现代艺术博物馆(MOMA),项目风格在长租公寓里独树一帜。“每一层几十套房源的户型完全不同,我们请了蜜桃咖啡的设计师来做我们的整体设计,风格偏北欧、工业风,同时配备近1000m²的公共生活空间,很受周边高新企业的年轻群体欢迎。”项目负责人介绍,平均月租金在3680元~5780元,在杭州整体长租公寓里,租金水平算是比较高的。

群岛·MOMA吸引了大量粉丝,294套房源,目前已经租出大半。“群岛”的运营不仅盘活了闲置资产,吸引来的租客能接受高租金,也意味着拥有较高的消费水平,这对鑫都汇的商业也带来利好。

“群岛MOMA的出现,在传统租赁升级和地产开发转型实践中,让市场和同行看到了存量不动产运营整个新兴行业未来发展的可行性。我们通过这个产品,不单把原本卖不出去的写字楼盘活,同时也打出了自己长租公寓的品牌。虽然不像原本卖房子那样来钱快,但长租公寓就是做长期效益,对村民和原本的承租方来说,都有持续的收益。”群岛项目负责人告诉钱报记者,租赁新政出来后,

的确可以实现多赢。目前群岛第二家店群岛·JUNGLE即将亮相九堡,群岛西溪复合型园区也进入设计阶段。

留用地较低土地成本 可以提高租金的回报率

事实上,今年是杭州的拆迁大年,租赁市场的需求显得格外旺盛。根据豪华世华邦的不完全统计,杭州今年以来市区的房租涨幅在20%左右,有小部分热门小区的租金涨幅甚至超过30%。而租赁新政的出台,未来无疑将增加租赁房源的供应,缓解每年大量的外来务工人员、需要安置的拆迁户以及员工宿舍等需求。

钱报记者采访相关专家,他们表示,新政对村集体、对相关开发运营企业来说是个很大的机会。因为,土地成本和税收成本相对较低,可极大地降低租房运营的前期成本,年化投资回报率可能超过5%,开发商会积极争抢这块蛋糕。

“政策的出台还需要时间沉淀,对目前的杭州租赁市场,起不到燃眉之急的作用。不过,从长远的眼光来看,肯定可以解决部分住房问题,尤其解决租赁市场的供需失衡问题。”浙报传媒地产研究院院长丁建刚认为。

浙江工业大学副校长虞晓芬表示,对开发商来说,集体建设用地用于建设租赁住房相较于传统住宅用地来说,拿地成本是非常低的。如果有好的经营方式,就有赢利点存在,相信未来也会有开发商陆续进入该市场。

“上海在7月份出让的两块纯租赁住房用地,成交楼面单价仅5568元/m²与5950元/m²,按照这样的拿地成本来算,做租赁开发商是有盈利的。假设在杭州,未来用于建设租赁住房的集体用地会达到这样的价格,那么应该会有开发商愿意选择。”丁建刚补充道。

留用地上建设租赁住房如此受人关注,那么杭州将从哪里展开试点?

杭州市国土资源局相关工作人员告诉钱报记者:“留用地探索建设租赁住房,届时会以区为单位选址规划,论证方案后,再报市政府批复同意,才会确定试点位置等。因为要考虑到未来,租赁居民如果也同时要享受医疗、教育等资源,那就要全局统筹。”



本报记者 孙晨 吴佳怡

在杭州留用地项目建设和经营的具体探索中,既有成功的案例,同样有失败的案例。

一些留用地项目以酒店式公寓的面貌入市,却在产权问题上出现纠纷;不少郊区的留用地项目建成大量写字楼,而市场根本负荷不了,导致大量项目处于闲置状态,造成极大的浪费。

而近日出台的《关于加快培育和发展住房租赁市场试点工作方案》明确,为盘活存量土地、用房,杭州将积极探索村集体10%留用地上建设租赁住房,换句话说,留用地未来有了新的探索方向——进入租赁的“蓝海”。那些闲置的资源,也获得了新生。



查房价,查学区
要爆料
扫二维码