

沉淀上百亿元 滨江欲再造一金字招牌

让更多品牌企业投身长租公寓,承担社会责任,有利于推进租购同权

本报记者 史一方

滨江集团掌门人戚金兴又一次展现出了他的智慧。

近几年的杭州土地市场,开发商为了拿到土地,自持房源成为常态。当不少房企视自持房源为累赘之时,戚金兴却顺势而为,推出滨江旗下的长租公寓品牌——“暖屋”。

继滨江房产、滨江服务之后,戚金兴欲将“暖屋”打造成滨江的第三块金字招牌。

尽管暖屋占用了上百亿元的资金,但戚金兴算的却是社会责任和品牌影响力的大账。

滨江已自持 100 亿元资产 回报率低,社会价值却大

这几年,滨江重仓大本营杭州,成为拿地最多的房企。

杭州土地竞争激烈,优质地块的争夺往往会进入拼自持的环节。于是,滨江拿的地越多,自持的房源也越多。

据戚金兴透露,算上5月份杭州首批集中出让的地,滨江的自持房源已占用100亿元资金。这部分资产不能拿来出售,只能用来出租。

那么“暖屋”的回报率有多少呢?以上品暖屋为例,地价、建安成本、精装软装成本、运营成本等加在一起,上品暖屋的成本高达5.5万元/㎡。而上品暖屋的单位租金约140元/㎡/月。满租状态下,上品暖屋的回报率约3%。

这么低的回报率,连普通理财产品都跑不赢,而且占用了大量的流动资金,看上去长租公寓并不是一门好生意。但戚金兴认为值得。

与房屋销售的大笔现金流相比,长租公寓的现金流的确微不足道,但是杭州在限房价的同时,地价也设了上限。自持房源虽不能销售,资产却在不断增值。以上品暖屋所在的南星桥板块为例,周边次新房的价格已突破10万元/㎡,这么一算,上品暖屋的资产价值几乎翻了倍。

滨江在杭州的自持房源大多地段优越,这些优质资产将伴随城市的发展持续增值。

不过,戚金兴更看重“暖屋”的社会价值。在他看来,“暖屋”是滨江对“房住不炒”、“美好生活”的践行,可以作为“杭州人才房的补充”,让源源不断涌入杭州的人才,让留在杭州的大学毕业生,在暂时买不起房或者创业的人生阶段,依旧能够住上好房子,让全家过高品质的生活。

戚金兴告诉钱报记者:“暖屋”的租金必须小于等于市场价。”

已经运营的御江南暖屋颇受滨江区年轻人的喜爱,不少房源的月租金仅4000元,对于高学历的人才而言,这样的租金不会对生活造成压力。

租客与业主共享小区配套 “暖屋”体现了租购同权的精神

在记者看来,“暖屋”的很多理念,彰显了戚金兴再造一块金字招牌的决心。

“暖屋”开始运营才半年时间,戚金兴明确要求“暖屋”在品质、服务和管理上,“起步必须行业领先”。

他的自信,显然来自于滨江“暖屋”有另外两块金字招牌作为依托,即滨江房产的产品品质和滨江物业的服务品质。“暖屋”出租房源的产品品质,与滨

江的商品房无异,也同享滨江物业的服务,此外还增加了“暖屋”的管家服务。

与杭州市面上的散租型长租公寓以及包下写字楼改造的集中式长租公寓不同,“暖屋”的另一优势在于它的社区型长租公寓模式。

有的房企会将自持房源与商品房隔离开,但滨江按照政府部门相关要求,不做物理隔离。

滨江“暖屋”的租客,与商品房业主共享园区内的一切配套。如上品暖屋,无论是经典的滨江园林、蓝宝石泳池、地下恒温泳池、健身房、架空层的阅读空间等等,租客皆与业主共享。

正是因为这种社区型长租公寓的特性,滨江“暖屋”提出了“好房东、好品质、好服务、好配套、好邻居”五好社区的理念。

这种共享的理念,是难能可贵的,更是“租购同权”的体现。

日前发布的《中共中央 国务院关于支持浙江高质量发展建设共同富裕示范区的意见》明确表示,要加快完善长租房政策,使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。

租购同权是大势所趋。让滨江等有实力的品牌企业或机构成为房东的好处在于,若租购同权,租房也能享受同样的教育资源,那么个人房东有可能大幅提升租金,品牌企业却需要承担社会责任。

也就是说,除了增加保障性的租赁住房,让更多品牌企业进入长租公寓领域,做机构房东,有利于推动租购同权的真正实现。

租滨江的房子,同样能过上美好生活,这是戚金兴的理想,也是社会责任的体现。“暖屋”的社会价值为滨江品牌加持了一道光环。

在戚金兴看来,体验过滨江的产品和服务品质,租客还可能转化为“滨粉”,日后可能变成滨江的业主,形成正反馈,助力企业长久发展。

临安抢手品质住宅,均价两万出头

临安锦北品质住宅



项目咨询: 17367065983(赵先生)

项目区域: 临安区(锦北新城)

交付时间: 2023年5月30日

销售楼幢: A1、A2幢,住宅(高层)

户型面积: 96㎡

销售价格: 22800元/㎡

项目简介: 本项目近邻地铁16号线临安广场站,可与地铁3号线、5号线无缝换乘。宝龙广场、苕溪时代广场、万华广场均在项目附近;医疗、教育配套齐全,有杭师大附属西林小学、锦城二中、锦城三中及临安区人民医院、临安中医院等。

临安杭师范附属小学旁住宅



项目咨询: 15068722786(费先生)

项目区域: 临安区(锦北板块)

交付时间: 2022年12月30日

销售楼幢: 18、19幢

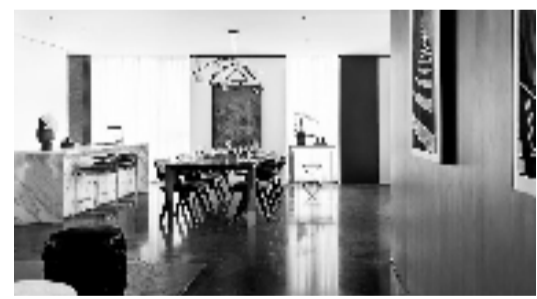
户型面积: 89㎡、112㎡、125㎡

销售价格: 22000元/㎡

物业类型: 住宅

项目简介: 本项目附近有地铁16号线临安广场站,周边商业繁华,还有诸多临安重点教育资源环绕,医疗配套有临安区人民医院(距离项目1公里)等。

中海·望庐



项目咨询: 0571-86870688

项目区域: 拱墅区

户型面积: 约310㎡

物业类型: 大平层公寓

交付时间: 2023年6月

项目简介: 项目位于文晖板块,紧邻在建的地铁5号线杭氧站,周边生活氛围成熟,教育、医疗、商业配套齐全,项目旁为总规划约70万m2的城市之星综合体。中海·望庐大平层室内设计风格独特,空间布局巧妙,板块内同类型产品十分稀缺。



“找好房”微信群客服
扫码加好友入群



来电咨询400-688-8117转“1#”
更有机会享额外优惠



扫码关注公众号
了解更多房源