

系列政策支持下,长租公寓如何乘风破浪?

——解读龙湖冠寓“去孤岛化”租住生态

自2011年萌芽至今,长租公寓市场发展已近9年。近年来,国家多次强调租赁住房建设,出台一系列支持政策,要求进一步培育机构化、规模化租赁企业。业内有关专家表示,大型头部长租公寓企业迎来了新一轮发展机遇。

在成渝地区双城经济圈建设等多重利好下,越来越多的人选择留在重庆,为重庆带来源源不断的发展动力,为租赁住房发展提供广阔前景。龙湖冠寓秉承“去孤岛化”的租住生态,不断优化产品、运营、服务的质量,助力提升重庆人才吸附力,与城市共同成长。



龙湖冠寓社群活动

筑巢引凤 长租公寓让人才安居



重庆仙桃数据谷人才公寓

日前,在重庆仙桃数据谷工作的李女士解决了一件烦心事——租房。

在此之前,她看了许多房子,都不满意。直到听说可以申请园区的配套人才公寓,她毫不犹豫地报了名。“园区有补贴,每个月租金只要650元,上下班步行10分钟左右,装修风格也很时尚,拎包就能入住,而且还是龙湖物管服务,肯定住着顺心舒服。”

李女士提到的人才公寓,正是重庆仙桃数据谷与龙湖集团于2019年底合作打

造的菁英天地高端人才公寓。作为吸引高精尖人才入驻的重要平台,该人才公寓首期共推出400余套不同类型公寓,最低只需650余元就可入住,满足不同层次人才的需求。

除仙桃数据谷店以外,重庆龙湖冠寓开业门店已达12间,共约5000个房间,遍布解放碑、观音桥、礼嘉等热点城区,同时也覆盖了鱼嘴、万寿、水土等新兴区域,涵盖一房一厅、两房一厅、百变loft等不同房型,月租金从几

百元到上千元不等,让不少像李女士这样的租户在重庆找到属于自己天地。

在共建“一带一路”、成渝地区双城经济圈建设等重大机遇利好,以及人才引进政策的加持下,重庆近年来人口净流入量不可小觑。

龙湖集团重庆总策划师罗政表示,随着重庆城市不断发展,伴随而来的是人才升级和人才需求的升级。长租公寓能够对园区配套的人才公寓、公租房进行提档

升级,为住户搭建社交场景,从而给他们带来很强的归属感。

截至2019年底,龙湖冠寓已布局北京、上海、深圳、杭州、南京、重庆、成都等全国30余个城市,累计开业量约7.5万间。其中,在武汉、南京、重庆、深圳、天津等12个重点城市,冠寓与地方政府及相关企事业单位、国家科技园区等合作落地的项目近40个,提供人才住房超1.4万套。

“去孤岛化”让居住者更有归属感



重庆冠寓佳华北宸里店公区

越来越多的人选择留在重庆打拼,而长租公寓承载着他们的热情与梦想。

吴娟2014年来到重庆上大学,毕业后便一直在重庆工作,她在龙湖冠寓一住就是两年。

吴娟对这里最大的感受是方便、安全和有归属感,“协议签订、租金缴纳、水电结算……都可以在APP上完成,非常方便。”

“疫情暴发前,冠寓每月都要组织社交活动,召集租户一起聚会,学习插花或者咖啡知识之类,蛮有归属感的。”吴娟说。

说起龙湖冠寓给予租户的安全感,不得不提及它的智能化。各门店设置智能门锁等配套产品系统,在管理方面做到门店专属运营服务,保证租户需求得到及时响应。

“如果下雨忘了关窗,可以让运营官帮忙关窗。”冠寓的运营官们让吴娟印象深刻。他们是一群90后、95后,他们的工作日复一日、琐碎而具体,与水电、搬家、报修有关,与生日、生病、宠物有关,与活动、美食、交友有关。在背井离乡的大城市里,龙湖冠寓给予租户的不仅是服务,也是被人关心、照料的感觉。

在冠寓,每一家门店都设立了公共区域,有沙发、书籍、台球桌、健身器材等,既是锻炼、休憩的所在,也是交友、交流的平台。这正是冠寓所提出的CityHub(城市资源聚落)理念,面向年轻人群,倡导“去孤岛化”的租住生态。

吴娟的情况,映射着多数“渝漂”面临的租住问题。从合租走到集中式长租公寓,除了不一样的居住形态,更体现了年轻人的租房态度——追求舒适、独立、简单而高效的居住空间。龙湖冠寓力图贯通整个城市的生活资源为租户所用,让他们在这里生活独立、自在、无压力。

不难发现,重庆12家冠寓门店几乎都位于商圈繁华地段,周边配套完善,能够满足租客的日常生活物资需要。并且龙湖冠寓大多数产品都在地铁站500米之内,交通十分便利,深受年轻人喜爱。

正如龙湖集团冠寓发展部总经理张智聪所言,“长租公寓是一个面向未来、面向新时代年轻人、带有公益性质的业务,我们希望能给这个行业、给更多年轻人带来一些温暖和光芒,让他们在初入社会时感受到社会所传递给他的正能量。”

危中寻机 龙湖冠寓与城市共同成长



重庆冠寓仙桃数据谷店门头

2010年在国内萌芽的长租公寓产业,于2015年前后步入爆发期,近两年却又急速降温。

一组公开数据显示,2018年达到了长租公寓行业发展的规模巅峰。那一年,市场上的长租公寓品牌已超过2000家。长租公寓市场快速扩张的同时,“洗牌”也在同步进行。

尤其是到了2020年,受疫情影响叠加经济下行趋势,市场上各参与方之间的撕裂状态愈演愈烈,游离在业主与租客之间的长租公寓主体运营方生存维艰。

“长租公寓目前有托管、包租和重资产持有3种模式,包租模式是国内主流的长租公寓商业模式。目前的商业模式导致长租公寓企业盈利空间窄、灵活性较差,在市场热度较低、受到外部冲击的时候,更加考验长租公寓企业的运营能力。”贝壳研究院高级分析师黄卉认为,受疫情冲击,经营不善的尾部中小企业经营困难,更加考验长租公寓企业的经营能力和资金筹措能力。

在此背景下,冠寓背靠龙湖集团,针对不同性质项目,灵活调整轻、中、重三种资产获取模式,风险抵抗能力更高,运营

能力也更强。

近两年,国家大力鼓励长租公寓发展,从政策、金融、房源、税收等方面给予支持。2019年12月召开的全国住房和城乡建设工作会议再次提倡发展租赁住房,明确进一步培育机构化、规模化租赁企业。

一系列政策支持让龙湖冠寓对未来发展更具信心与勇气。

今年,龙湖提出了未来10年发展规划——打造“城市全要素中心聚集”。具体而言,就是在重庆这座天然多组团发展的城市,聚集人口、自然、公共服务、交

通、产业、商业、住宅等城市功能要素,为各组团打造中心化城市生活圈,为市民提供高效、多元、丰富的城市生活与公共服务。

作为大型头部长租公寓企业,龙湖冠寓将进一步发挥自己的优势,把更多的重心放在已有项目的产品、运营、服务的质量提升和优化上。未来,龙湖冠寓将继续与城市共同成长。

张婷婷
图片由龙湖集团提供