

SWOT Analysis of Development Strategy of Centralized Long-Term Apartment

Yuncui Fan, Yuanyuan Li

College of Economics and Management, Jilin Jianzhu University, Changchun Jilin
Email: 1044072011@qq.com

Received: May 24th, 2019; accepted: Jun. 6th, 2019; published: Jun. 13rd, 2019

Abstract

Promoting the development of housing rental market is an important factor to promote the smooth operation of China's real estate market. Driven by national policies, various domestic industries have launched an in-depth exploration of long-term rental apartments. This paper takes the centralized long-term rental apartment as the research object, and analyzes the internal advantages, disadvantages, potential opportunities and threats of the operation enterprise of long-term rental apartment with SWOT analysis method. On this basis, these measures are proposed such as increasing policy support, further expanding financing channels, strengthening legal system construction, and constructing special supervision mechanisms.

Keywords

Housing Rental, Centralized Long-Term Rental Apartment, SWOT Analysis

集中式长租公寓发展的SWOT分析

范云翠, 李园园

吉林建筑大学经管学院, 吉林 长春
Email: 1044072011@qq.com

收稿日期: 2019年5月24日; 录用日期: 2019年6月6日; 发布日期: 2019年6月13日

摘 要

促进住房租赁市场的发展是推进我国房地产市场平稳运行的重要因素。在国家政策的推动下, 国内各行

业纷纷展开了对长租公寓的深入探索。以集中式长租公寓为研究对象, 结合SWOT分析法对长租公寓运营企业的内部优势、劣势以及潜在的机会、威胁深入分析, 以此为基础提出加大政策扶持力度、进一步拓宽融资渠道、加强法制建设、构建专项监管机制等对策。

关键词

住房租赁, 集中式长租公寓, SWOT分析

Copyright © 2019 by author(s) and Hans Publishers Inc.

This work is licensed under the Creative Commons Attribution International License (CC BY).

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



Open Access

1. 引言

自 2015 年 1 月住建部提出《住房城乡建设部关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》以来, 国务院、住建部等政府部门相继出台了有关住房租赁市场合理发展的政策法规, 社会中各行业也纷纷涉足租赁市场的发展浪潮。在此背景下, 房地产市场的一个新兴行业——长租公寓应运而生。2019 年 3 月 12 日, 在全国政协十三届二次会议中再次提到: “坚持住房定位——房子是用来住的, 不是用来炒的”。这一举措再次将长租公寓的发展推向风口浪尖。长租公寓是由房地产开发商以自持土地开发建设或由运营公司整合业主房屋进行二次改造, 旨在以单间形式出租给需求者的新型物业。集中式长租公寓作为一类快速成长的特殊长租公寓形式, 是指产权集中、平均租期半年及以上、由租赁机构统一运营管理并且提供基础服务的市场化租赁型公寓。与分散式长租公寓相比, 集中式长租公寓以其集中式管理、运营成本低、经营相对稳定的独特优势备受青睐。

从我国租赁市场及长租公寓的发展现状出发, 通过 SWOT 分析法深入挖掘集中式长租公寓的内部优势(Strengths)、劣势(Weakness)以及潜在的机会(Opportunities)、威胁(Threat), 并为我国集中式长租公寓探索阶段的稳步发展提供思路, 这对完善我国住房供应体系、促进我国房地产市场平稳运行具有重要的现实意义。

2. 市场发展现状

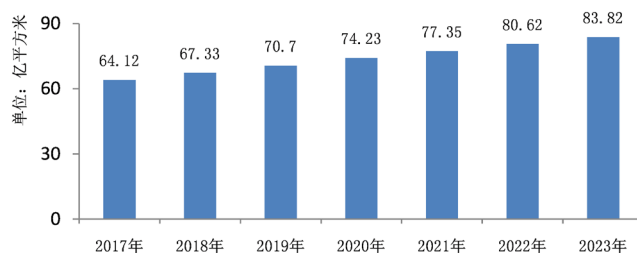
2.1. 租赁市场

据国家统计局统计, 截止到 2018 年末我国总人口数达到 13.9 亿。迈点研究院 2018 年上半年数据显示, 我国租赁人口约 2 亿人, 仅占总人口数的 15%。而同期美国、日本、英国等发达国家租赁人口占比均在 35% 以上, 相较于国外成熟的租赁市场, 我国租赁市场规模存在较大的增长空间。目前我国房地产市场已由增量市场过渡为存量市场, 房屋销售市场供给大于需求, 房屋空置率逐年升高, 相反房屋租赁市场却供给小于需求、供需结构严重失衡[1]。北京存有 731 万租赁人口, 而租赁房屋数量仅 300 万(间)左右, 租赁缺口达到 431 万(间)。预计至 2023 年, 我国房租租赁总面积将达到 83.82 亿平方米(如图 1), 租赁房屋数量将呈现逐年增长趋势。

2.2. 长租公寓

从供给端来看, 通过仲量联行对北京、上海、广州、深圳、杭州和成都六个城市的调研数据显示, 截止至 2018 年上半年, 以上六个城市长租公寓的总存量约为 13.5 万套。预计至 2022 年底, 新竣工并进入租赁市场的长租公寓预计达到 75.6 万套(如图 2)。供给规模的迅速扩张将有效缓和我国住房租赁市场供

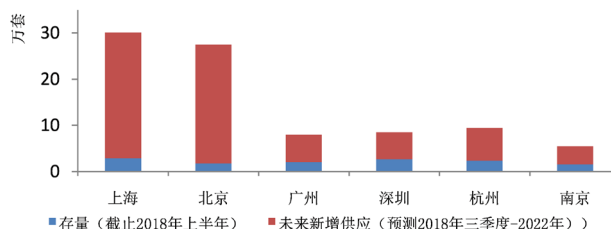
给结构严重失衡的现状。从需求端来看, 由于政策推动、房价涨幅巨大、居住观念改变等客观因素, 租房已成为部分人口的最佳选择, 其中以白领、90后以及刚就业大学生等单身青年为长租公寓的主要客源[2]。至2023年, 预计我国租赁人口将达到2.48亿人, 但处于快速发展期的长租公寓关店率高达3.6%, 可见经营风险高是集中式长租公寓急需克服的发展障碍。



资料来源: 智研咨询。

Figure 1. Rental area of China's housing rental market from 2017 to 2023

图 1. 2017 年~2023 中国房屋租赁市场租赁面积



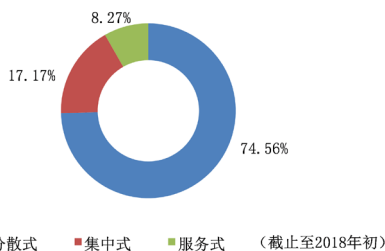
资料来源: 仲量联行 2018 年中国长租公寓白皮书。

Figure 2. Long-term rental apartment stock and future supply in six cities

图 2. 六个城市长租公寓存量和未来供应

2.3. 集中式长租公寓

我国公寓市场大体分为集中式长租公寓、分散式长租公寓、服务式长租公寓。根据迈点研究院数据显示, 截止至 2018 年初, 按公寓数量统计集中式长租公寓仅占 17.17% (如图 3)。相较于分散式长租公寓的规模, 加快扩张集中式长租公寓供应规模已是发展租赁市场的重要任务之一。目前集中式品牌公寓主要分布于北京、上海等一线城市, 同时在杭州、成都等人口流量大及经济发展较快的二线城市呈迅速扩张趋势, 其中魔方公寓门店总量达到 228 家, 间数达 37437 间, 泊寓等其他公寓品牌也在逐步扩大发展规模。集中式长租公寓以其集中式物业管理及健全的周边服务等优势占据广阔市场, 已成为一种新型居住方式, 尽快拓展供应规模已是稳定房地产市场平稳运行的必然选择[3]。



资料来源: 迈点研究院。

Figure 3. China's apartment market share by category

图 3. 我国公寓市场分类目占比

3. 集中式长租公寓发展的 SWOT 分析

3.1. 内部优势(Strengths)

3.1.1. 经营成本低

与分散式运营模式的长租公寓相比,集中式长租公寓存在诸多优势条件。集中式长租公寓运营企业多以自持物业、整租、或整体托管的方式获取房源。房源多为一栋或几栋楼房集中式分布,运营企业后期发展中管理成本低、人力成本低的成本优势由此显现,由此间接减轻运营企业的资金压力。同时集中式长租公寓的平均租期均为半年及以上,在不考虑违约的情况下,其租赁期的相对稳定性为企业后期持续的资金流入奠定基础,为资金链的稳定运行提供相对保障,有效降低企业运营风险。

3.1.2. 品牌效应与规模效应显著

集中式长租公寓运营企业获取房源时多以整栋或几栋楼房为一个租赁单位,根据市场需求或自身品牌定位对其翻新改造,易于运营企业提供标准化服务、提升品牌知名度、打造特色品牌。房源的集中利于吸引投资者打造以物业为中心的周边商业服务圈,为租客必要的生活起居提供便利条件。通过提升周边商业服务的量与质从而吸引更多客源,推动运营企业扩大经营规模,在产生规模效应的同时提升产品溢价能力。

3.2. 内部劣势(Weakness)

3.2.1. 资金压力大

根据运营企业对于资产的持有方式不同,集中式长租公寓分为重资产运营和轻资产运营两种运营模式,无论是以自持方式拿地且资金实力雄厚的重资产运营,还是主要以包租方式租赁物业的轻资产运营,都存在前期投资成本过高的内部劣势。其中土地出让金、建造(改造)物业费、租金成本占据项目总预算的比例过高,影响企业后期发展中对资金的充分利用,严重阻碍资金的流动性。前期投资成本过高不仅增加了资金难以收回的投资风险,而且为运营企业前后期发展带来巨大的资金压力[4]。2018年下半年开始长租公寓频繁出现倒闭现象,杭州鼎家、恺信公寓、苏州乐栈、好租好住等公寓接连出现资金链断裂。2018年10月,寓见公寓被爆出资金链断裂、不退租客押金、拖欠业主房租的情况。运营企业盈利模式与市场环境不符、盈利空间有限、投资回收期长、经营管理不善等多重因素共同增加了其资金链断裂的破产风险。资金压力大严重阻碍运营企业资金的正常运转,是集中式长租公寓运营企业中普遍存在的内部劣势。

3.2.2. 运营企业自身能力不足

优越的地理位置及健全的周边服务决定长租公寓对需求者的吸引力,运营企业在获取房源时应综合考虑其房源的优缺点,准确定位其日后的盈利方向。但长租公寓在我国发展年头尚短,房源供应市场发展尚不完善,运营企业定向搜寻房源能力较弱,可见运营企业存在获取合适房源难的内部劣势。另外市场中房源的存在及交易是否合法也值得考究。运营企业建造(改造)物业的能力是影响租客满意度的关键因素。集中式长租公寓是以单间形式提供给需求者的单身公寓,其主要客源为对居住条件要求较高白领、白领、蓝领等单身青年。部分中小型运营企业建造(改造)物业能力不足,建造(改造)效率低、耗材多且无法满足租客多样化的需求。同时长租公寓甲醛超标问题也屡见不鲜,已成为长租公寓行业的通病。运营企业通过提升自身能力改善内部劣势进而促进长租公寓的稳定发展已是必然选择。

3.3. 外部机会(Opportunities)

3.3.1. 国家政策支持

我国集中式长租公寓的发展仍处于成长期,公寓产品的不确定性有所下降,市场的不确定性反而上升,得益于宏观环境中诸多机遇使得集中式长租公寓得以快速发展。自2015年住建部首次提出加快培育

我国住房租赁市场以来,我国政府大力支持住房租赁市场的发展,渗透回归住房居住属性的概念,直接为集中式长租公寓的发展提供了契机。为缓解住房租赁运营企业的资金压力,2018年4月24日住建部在《中国证监会住房城乡建设部关于推进住房租赁资产证券化相关工作的通知》提出,加快资金回收、提高资金使用效率、鼓励发行住房租赁资产证券化产品,明确了国家在政策层面对于住房租赁领域资产证券化的支持力度。由此可见,租赁市场政策利好的新形势是集中式长租公寓运营企业新发展的新机遇。

3.3.2. 融资渠道广泛

在我国经济快速发展的大背景下,随着经济发展水平快速增长、金融业迅速扩张,同时在政策利好的推动下金融业为集中式长租公寓提供了多种融资渠道。针对集中式长租公寓而言,主要存在以下几种融资模式:重资产运营下的CMBS、类REITs,轻资产运营下的租金收益权ABS以及传统商业贷款[5]。其中类REITs融资模式与集中式长租公寓紧密相连,以信托制度的破产隔离功能为依托,进一步拓宽了长租公寓的融资市场,摆脱其资金端匮乏的困境[6]。

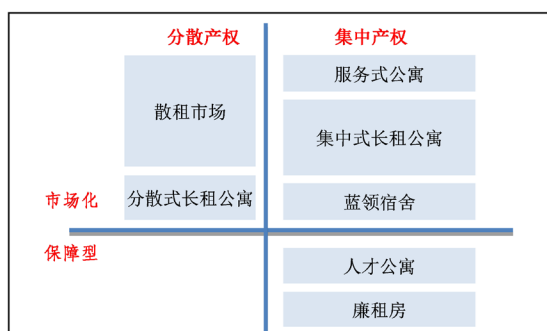
3.3.3. 市场需求激增

2017年我国流动人口高达2.5亿,经济发达的一、二线城市流动人口增长趋势明显,预计租赁规模将逐年扩张。据了解,房价涨幅过高是居民选择以租房为主要居住方式的主要原因,其中刚就业且无法负担高额房价的90后95后为租房主力军,集中式长租公寓已成为他们的最佳居住选择。社会就业率与人口流动量的逐年上升推动租赁市场规模快速发展。随着现代居住观的转变,年轻人的居住观念已由传统的买房优先逐渐过渡为租房优先,并且大部分单身青年目前并无购房计划。大规模的市场需求推动供应市场扩张,为运营企业提供更广阔的盈利空间与发展机会。

3.4. 外部威胁(Threat)

3.4.1. 市场竞争激烈

我国住房租赁市场根据产生方式不同分为保障型租赁和市场化租赁。市场化租赁按产权不同划分为分散产权与集中产权,集中式长租公寓指产权集中的市场化租赁型公寓(如图4)。从市场化租赁层面看,散租市场多为居民个体将空置房产转租以获取薄利。经营简单、无约束、成本低、损失风险极小等优势使之成为集中式长租公寓发展的最大竞争对手。此外,分散式长租公寓、服务式公寓等其他租赁形式也无形为集中式长租公寓的发展带来威胁。



资料来源: 仲量联行。

Figure 4. Housing rental market segmentation

图 4. 住房租赁市场细分

3.4.2. 相关法律长期缺位

集中式长租公寓市场需求逐年增大,其未来发展潜力可期。在政策利好的推动下各行业纷纷涉足集

中式长租公寓的发展, 此时以争取最大市场份额为战略目标的运营企业必会产生激烈的竞争。但我国尚无关于住房租赁的专项法律, 现行的《城市房地产管理办法》、《城市房地产开发经营管理条例》等主要针对房地产交易市场, 而关于租赁市场的法律却长期缺位[7]。对运营企业的经营管理缺乏强制性约束, 致使投机取巧的运营企业以不正当手段谋取不法利益, 长此以往对其他运营企业显失公平, 进而严重破坏租赁市场的利好环境。例如国家政策大力支持长租公寓资产证券化的发展, 但有关法律的长久缺失将导致运营企业资金端缺失立法保证, 对运营企业来说无疑是一个不可控的外部威胁。

3.4.3. 监管机制不健全

我国目前尚未建立关于集中式长租公寓的专职管理部门, 缺失完备的信息登记系统。互联网上虚假信息得不到监管部门的有效核实, 租赁双方违约、毁约等违法乱纪行为层出不穷, 双方权益均无法得到合理保障。同时整个市场尚未建立一套全面的征信体系, 承租方无法判断长租公寓运营企业的真实可靠性, 运营企业也无法预测承租人的违约风险, 双方信用缺失、市场契约精神不足严重威胁了长租公寓运营企业的良性发展[8]。

4. 集中式长租公寓的发展策略

基于集中式长租公寓发展 SWOT 分析矩阵的结果, 总结出我国集中式长租公寓的发展策略应由以下几个方面组成。

4.1. 加大政策扶持力度

目前, 我国租赁市场的需求增长趋势较为明显, 需求市场激增要求与一定规模的供应市场相匹配, 逐步扩大集中式长租公寓供应市场规模已是必要选择。政府应利用市场需求端的优势为集中式长租公寓的发展创造有利条件, 从如下两方面着手加大政策支持力度。首先, 我国虽存在以自持方式取得土地使用权, 其自持部分不得转让、出售的土地政策, 但这不足以弥补集中式长租公寓的供应缺口。建议政府规划租赁专用土地, 逐步增加租赁土地供应量, 建立公开透明的租赁用地竞争渠道。为运营企业获取土地使用权创造公平且便利的条件, 致力于解决运营企业获取房源上的难题, 同时适当降低土地出让金, 以金融扶持方式为运营企业创造盈利空间。其次, 运营企业按国家税法规定应缴纳房产税 12%、增值税 6%、企业所得税 25%、其他教育附加税不到 1% 的高额税负。政府应制定宽松的税收政策, 细分运营企业, 满足限定条件的可暂时执行部分税收减免或者减半征收的税收政策, 从税收政策端为运营企业减负[9]。

4.2. 进一步拓宽融资渠道

针对我国集中式长租公寓存在多种融资渠道, 其中重资产模式的类 REITs 与其相辅相成。但我国类 REITs 与西方的 REITs 仍存差距, 类 REITs 限制信托基金在二级市场流动, 存在双重赋税、退出机制不健全的弊端。我国类 REITs 的发展进步空间广阔, 应尽快消除类 REITs 的局限性、进一步拓宽融资渠道。政府应根据我国资本市场现状, 借鉴欧美等国成熟的 REITs 体制与法律条文, 构建我国特色 REITs 体系。此外, 目前互联网金融业在我国发展迅猛, 政府可大力推行与类 REITs 同为证券化属性的互联网众筹融资模式[10]。通过合法的方式进行群众募资, 以其简便的操作模式迎合年轻一代的投资理念, 将房产打造为接近群众的理财产品。这不仅为运营企业减轻前期资金压力, 资金的持续输入还降低了后期资金链断裂的破产风险。通过互联网金融业的繁荣发展为租赁市场长期提供资金支持, 反之为互联网金融业带去发展新机遇[11]。

4.3. 加强法制建设

首先, 应以法律的形式保证集中式长租公寓承租方的权益不受侵害。政府可借鉴德国等发达国家在

保护承租人权益方面的经验, 出台针对集中式长租公寓的法律法规或条例。按质量、地段、面积不同等明确规定租金涨幅标准, 切实保障承租人的租房权益。同时严控租赁双方肆意违约行为, 以法律条文的形式公平保障双方权利均不受侵害。其次, 制定关于集中式长租公寓房屋装修及建造的行业标准。强制性规定其建材质量标准, 根据面积不同对甲醛等有害化学物质的用量作出明确规定, 通过硬性标准间接督促运营企业改善其建造(改造)物业能力, 并规定新房于建成后至少通风 45 天才准租出, 保障承租人的 人身安全不受损害。最后, 针对集中式长租公寓资产证券化市场, 政府应出台具有针对性的融资专项法律与规范。除特殊情形外, 明确禁止项目运营中后期融资机构肆意违约, 避免由资金周转不畅导致运营企业资金链断裂的破产风险升高。

4.4. 构建专项监管机制

建立集中式长租公寓专职监管机制是其长效发展的重要保障。首先, 政府应建立住房租赁登记系统, 以登记备案的方式严控住房租赁交易, 规范运营企业的准入与退出机制。监管集中式长租公寓运营企业的 经营资格, 核实其租房信息的真实可靠性, 检测其租赁房屋是否符合行业标准以及是否存在肆意违约 现象, 并对违法违规的运营企业给予相应惩罚。其次, 筹划设立一套合理的多层行政监管体系, 加强对 集中式长租公寓监管机构工作效率与质量的监管。最后, 构建一套全面且公开透明的征信系统, 依托大 数据监控居民个人信誉。运营企业根据情况有权拒绝与信誉度过低的承租人签约, 降低运营企业的损失 风险。保证租赁交易的良好秩序, 促进集中式长租公寓的长效发展。

5. 结论

集中式长租公寓作为我国房地产租赁市场的新兴领域, 为实现我国房地产市场平稳运行提供了路径。 通过 SWOT 分析法提出的我国集中式长租公寓发展策略中, 加大扶持力度为关键、进一步拓宽融资渠道 为根本途径、加强法制建设与构建专项监管机制为重要保障。集中式长租公寓只有充分发挥其内部优势 改变内部劣势、抓住外部机遇挑战外部威胁, 才能摆脱其快速发展期的多重困境, 进而推进我国住房租 赁市场长效运行机制的实现。

参考文献

- [1] 金朗, 赵子健. 我国住房租赁市场的问题与发展对策[J]. 宏观经济管理, 2018(3): 80-85.
- [2] 高晓飞. 长租公寓行业现状及发展趋势研究[J]. 企业改革与管理, 2018(10): 202-203+215.
- [3] 王秀玲. 基于“SWOT”分析的房地产企业项目部战略管理研究[J]. 山西建筑, 2017, 43(22): 207-209.
- [4] 赖迪辉, 李娜. 天津市公共租赁住房 REITs 融资模式的应用可行性研究[J]. 城市, 2016(12): 54-60.
- [5] 李嘉. “租住同权”背景下基于信托制度的长租公寓融资模式[J]. 贵州社会科学, 2018(7): 116-124.
- [6] 王茜萌. 我国住房租赁 REITs 市场发展探析[J]. 新金融, 2018(3): 28-32.
- [7] 黄燕芬, 王淳熙, 张超, 陈翔云. 建立我国住房租赁市场发展的长效机制——以“租购同权”促“租售并举” [J]. 价格理论与实践, 2017(10): 17-21.
- [8] 朱仁友, 黄斯琪. 我国房屋租赁市场发展缓慢的制度原因及对策[J]. 企业经济, 2018(4): 124-132.
- [9] 贺晨, 孙杰. 美国、德国住房租赁市场研究及对中国的启示[J]. 北京金融评论, 2017(1): 11-20.
- [10] 张王飞. 租购同权背景下租赁住房融资模式研究[J]. 浙江金融, 2018(6) :3-8.
- [11] 杨炯. 互联网+背景下房地产网络营销 SWOT 分析[J]. 企业改革与管理, 2015(24): 38.

知网检索的两种方式：

1. 打开知网页面 <http://kns.cnki.net/kns/brief/result.aspx?dbPrefix=WWJD>
下拉列表框选择：[ISSN]，输入期刊 ISSN：2160-7311，即可查询
2. 打开知网首页 <http://cnki.net/>
左侧“国际文献总库”进入，输入文章标题，即可查询

投稿请点击：<http://www.hanspub.org/Submission.aspx>

期刊邮箱：mm@hanspub.org