

# 北京城市更新走向成熟

本报记者 陈雪波 卢志坤 北京报道

今年3月,北京发布的《北京市城市更新条例》(以下简称《条例》)正式实施,北京成为全国首个实行“减量发展”的超大型城市。

近日,《中国经营报》记者走访了北京部分城市更新项目发现,这些项目在建设完成后的后

期运营十分顺畅,也获得了周边居民和机构的好评。

作为一座历史悠久的城市,北京的城市更新更需要在保护历史遗迹的同时,满足现代生活、生产需求。与此同时,在经历了多年探索之后,北京的一些城市更新项目已经实现自循环,后期运营的利润可以逐渐覆盖前期改造成本。随着《条例》的实施,北

## 上新了,老城

在北京的历史文化区域的多数改造中,都尽可能保留了原有建筑的功能和设计,并在此基础上进一步升级改造。

在有斑驳锈迹的铁轨旁散步,在绿皮火车车厢旁拍照,北京市民休闲娱乐现在有了新去处。京张铁路是历史上第一条由中国人自行设计和建造的干线铁路,如今京张铁路已经变成了“京张高铁”,且进入了地下,而京张铁路的遗址,能够以另外一种面貌继续服务于城市。

在位于北京知春路附近的京张铁路遗址公园一期C区可以看到,一座遍布铁路元素的新公园已

经呈现。公园里能看到沿着铁轨铺设的游步道,也有市民在公园里的运动场上踢足球、打篮球。公园里还设置了能够在铁轨上活动的“移动盒子”,这些彩色的集装箱盒子将来可以用作小卖部、咖啡屋、展览室等功能。

“移动盒子”设计师舒斌龙告诉记者,公园的设计充分考虑了京张铁路遗址的文化特征和周边居民的休闲需求,以公益性服务为主。其中的“移动盒子”可以做

## 微利可持续

城市更新项目要推动改造对象有质的提升,项目的后期运营表现也就非常重要。

城市更新的建设资金投入往往不是一笔小数目,后续运营同样需要资金注入,如何实现可持续运营成为城市更新的规划者们需要考虑的问题。

孟祎指出,北京的城市更新是减量、高质量的城市更新,具有资金投入大、回收周期长、盈利空间有限的特点。总结一句话,前期投资资金筹集难,运营期资金动态平衡难,以及退出期限在风险导致回款难。

今年4月,北京城市更新联盟联合北京城市规划设计研究院、戴德梁行共同发布《2022北京城市更新白皮书》。其中指出,北京的城市更新现在更加突出运营导向。城市更新正逐步从物质空

# 集中式长租公寓渐成租住市场新趋势 供应量持续攀升

本报记者 吴静 卢志坤 北京报道

近年来,针对机构化住房租赁市场的政策支持力度逐

步加大,行业规范不断理清,运营质量日益受到市场各方重视。集中式长租公寓凭借产权集中、标准化运营和管

理、配套设施和服务完善等优势,日渐成为行业发展的主流趋势。

据机构统计,随着保障性租

赁住房(以下简称“保租房”)的大量入市,集中式长租公寓的开业规模持续增长。而在资本市场上,国内长租公寓投资已经逐

渐摸索出一套较为成熟的流程,租住市场活跃的核心城市相关交易增多。

在此背景下,部分长租公寓

运营商积极布局核心城市,通过加盟或轻资产输出模式扩大规模,同时挖掘市场需求开拓宿舍型公寓等新产品线。

## 供应量快速增长

《中国经营报》记者了解到,集中式长租公寓主要以传统的商业地产运作模式,利用自持土地开发或楼宇整租改造方式进行运营。

由于集中式租赁提供的稳定性、安全性和多元化服务,近年来,集中式长租公寓市场快速增长。

据市场机构克而瑞统计,今年一季度,TOP30集中式长租公寓累计开业规模92.40万间,同比增长7.58%,环比增长0.14%。

据了解,近两年,保租房的大量入市是集中式长租公寓在总体租赁供应中占比不断攀升的重要原因。在保租房的供应中,大型租赁社区是主要产品类型,随着不少国央企参与建设运营的租赁大社区项目集中入市,大大增加了市场上集中式租赁住房的供给量。

以北京为例,据研究机构IC-CRA统计,截至2022年年底,在北京已有机构化运营的集中式租赁住房项目282个,房间规模为61900套(间)。其中,随着在新增供地上建设的租赁式社区项目陆续开业,该类产品占比由2021年的1.6%上升至20.51%。

世邦魏理仕对北京近年来集中经营性建设用地、绿隔用地和F3用地交易整理后指出,2022~2024年期间,北京预计会迎来约1.4万套新建长租公寓及约1.1万套保租房。根据北京“十四五”期

间住房保障规划,北京“十四五”期间将筹集保租房40万套(间)。按照90%竣工率估算,预计至2025年底,北京市集中式长租公寓总房源套数(含保租房)将达到45万套。

其中,城市更新类的改造项目将是北京租赁住房供应的重要组成,尤其是在城市核心区域。

值得注意的是,今年多数省市租赁用地供给减少,不少城市转而鼓励地方国央企通过存量收并购来增加保租房供应,比如年初时中国人民银行设立租赁住房贷款支持计划,在全国范围内选择了福州、天津、重庆、成都、长春、青岛、济南、郑州8个城市开展试点,引导试点金融机构向试点城市专业化住房租赁经营主体发放长期限租赁住房购房贷款,用于收购存量住房转化为保租房和长租房供给。而其中多数城市对于此类收并购的要求中就明确提出必须为整栋房源,方便后续做租赁社区后的管理工作。

而在资本市场上,基于租赁基本面、资产流动性和可规模化三个方面的推动,集中式长租公寓正在成为最具成长性和吸引力的商业地产类别之一。

以租赁市场活跃的上海为例,据仲量联行统计,2022年上海投资市场完成的74单大宗交易中有15单为长租公寓,成交单数占比超过20%,仅次于办公业态。而在今年一季度录得的13

宗大宗交易中,长租公寓交易为3宗,仅次于产业园区和办公楼,成交额达28亿元,超过去年成交总额的40%。

标的可规模化是投资者判断市场投资潜力和进行资产配置的重要维度。据了解,近几年加速发展后,国内长租公寓投资已经逐渐摸索出一套较为成熟的流程。世邦魏理仕相关分析人士指出,从选址测算、产品设计、开发建设标准到运营管理的可复制、标准化路径将帮助投资者建立规模化的资产组合,并由此实现规模效益和品牌溢价。

今年以来,中央层面继续加大对住房租赁金融发展的支持力度,尤其对保租房REITs的支持政策进一步释放。尽管在户型、租金方面存在政策约束,但业内认为,保租房投资退出闭环的构建完成、政府对于“非改居”支持与保租房认定标准和流程的明晰将进一步提升长租公寓在大宗物业投资市场上的资产流动性。

据了解,随着各主要省市将租赁住房建设纳入“十四五”规划,国有和民间资本在金融、财税等政策引导支持下持续涌入这一热点领域,住房租赁市场的机构化程度将会快速提升。世邦魏理仕预计,2030年中国住房租赁市场的集中式长租公寓渗透率将有望超过12%,达到1200万套以上的规模。

据了解,国内的集中式长租公寓投资布局目前仍处于起步阶段,以机会型和增值型为主。存量资产的“非改居”、绿地开发、平台合作是企业进入这一领域的主要途径。

核心一线城市是企业布局重点。以北京为例,作为长租公寓品牌的必争之地,目前,商务氛围浓厚、交通通达性强以及生活便利性高的朝阳、丰台和海淀区已成为品牌布局的主要区域。

在户型分布方面,北京集中式长租公寓在供应结构上主要瞄准单身白领或者小规模家庭的客群。单间和复式户型最为普及,市场上多数项目设置这两类户型,同时,从租金坪效来看,单间和复式户型的租金坪效高于其他户型。

以近期二次递表的集中式长租公寓运营商魔方公寓为例,其在一线城市具有较大规模优势,是北京及上海最大的集中式长租公寓运营商之一,截至2022年年底其在这两个城市合计共拥有约35700套运营中公寓,在其总房源中占比接近一半。

5月20日,魔方公寓北京昌平沙河地铁站店正式开业,为区域内沙河·玖耀里(商业综合体)项目提供超过1800间精装全配的整租公寓,公寓房间面积从20平方米到35平方米不等,每个房间都有独立厨卫。据了解,项目紧邻沙河高教园区,辐射生命科学园、未来科技

城以及中关村软件园等核心区域,能够为华北电力大学、北京航空航天大学、北京师范大学等9所高校以及中国石化科学技术研究中心、中石化石油技术研究院等重点企业提供服务。

加盟和第三方托管模式是像魔方公寓这样的长租运营商过去几年规模快速增长的重要原因。据了解,2020~2022年间,魔方公寓直营公寓数量从31881套增长至2022年12月31日的50833套,复合年增长率为26.3%;而加盟管理和第三方托管公寓数量于同期由7149套增至25412套,复合年增长率为88.5%。

此外,随着租住市场需求细化,也有部分企业看到,在超大型城市全面提升治理能力过程中,有效落实大批新市民、青年人的安居问题,做好人才服务是重要一环,而以“一张床”破题的宿舍型租赁住房可以成为高效切入点。

据安歆集团创始人CEO徐早霞介绍,在集团宿舍型租赁住房产品线的打磨中,她发现运营商需要兼顾政府、企业、人才的多方诉求,做好多方价值的翻译器。对此,安歆采取“一园一策”模式,即从项目所在园区的人群结构和需求调研开始“以需定供”,通过系统分析落实到相应的单人间、双人间、多人间等多层级产品配套、公区功能配套,尽可能满足周边企业多元人才的居住需求。

此外,随着华为、哔哩哔哩、京东等企业拿地自建员工租赁用房案例的日益增多,业内预计未来市场将会上出现更多企业定制、售后回租等需求。

除了重资产和中资产模式外,保租房的大量入市,尤其是社区式保租房供应增加,也为以运营见长的轻资产运营商提供了更多业务发展空间。

克而瑞相关研报指出,轻资产模式门槛相对较高,但一旦突破规模、品牌以及运营能力的壁垒,后期经营起来总体风险较小,营收和利润的增长预期较好。

目前,行业内不乏轻资产运营商与各地政府及国企合作成功的案例。一位长租公寓运营商表示,

在轻资产输出方面,已有不少机构在市场调研、产品设计、规划、工程管理、产品营销、智能化等方面为保租房运营赋能。

另外,由于房源集中、标准化程度高,在增值服务方面,集中式长租公寓拥有比分散式长租公寓更多可以挖掘的需求点,不少运营商积极通过打造健身房、电竞室等具有社群属性的公区配套来提高居住体验,增加租户黏性。比如万科泊寓与万科旗下V盟用户增值服务合作,泊寓租户通过V盟可享受到与万科业主客户一样的服务,比如零食贩卖机、迷你KTV、移动充电宝、精致洗衣、多选择订餐、入户深度清洁等。



在京张铁路遗址公园城市更新项目中,保留了铁路文化元素,市民的休闲与铁路融为一体。  
本报资料室/图

## 从北京模式出发

北京作为全国首个“减量发展”超大城市,城市更新更强调坚持减量和高质量发展要求。

据记者了解,目前城市更新市场中,参与主体多为国资背景的公司,这样的平台往往担负着更大的社会责任,也拥有雄厚的实力,能为城市更新项目实现一以贯之的规划建设。尽管如此,北京已经开始期待更多类型的参与者入场。

在北京市今年正式实施的《条例》中特别提到:鼓励社会资本参与城市更新活动,投资建设运营城市更新项目;畅通经营主体参与渠道,依法保障其合法权益。经营主体应当积极履行社会责任。

《条例》同时明确了保护实施主体的收益权:实施主体完成直管公房申请式退租和恢复性修建后,可以获得经营房屋的权利。推进直管公房经营预期收益等应收账款质押,鼓励金融机构向获得区人民政府批准授权的实施主体给予贷款支持。

从目前的案例来看,社会资本也更加关注项目的运营。在这一方面,北京市已经不止于采用“租赁置换”模式了。北京市提出,实施首都功能核心区平房院落保护性修缮、恢复性修建的,可以采用申请式退租、换租、房屋置换等方式,完善配套功能,改善居住环境。

境。与此同时,北京的城市更新鼓励安排共有产权住房、保障性租赁住房、便民服务、商务文化服务、体育、教育、医疗、社会福利等功能。但是,改建项目应当不增加户数。

北京作为全国首个“减量发展”超大城市,城市更新更强调坚持减量和高质量发展要求。《北京城市更新白皮书》指出,北京要实现与“疏整促”的有效衔接,面临机遇也更具挑战。当前,北京全市存量建筑用地和存量建筑规模较大,建成区内需更新存量建筑约2.45亿平方米,其中中心城区约1.66亿平方米。

北京市规划和自然资源委员会总规划师、北京市城市规划设计研究院院长石晓冬也总结道,结合北京“减量发展”背景和存量特点,北京确立了以街区为单元,以存量建筑为主体,以功能环境提升为导向的更新工作思路,推进小规模、渐进式、可持续的城市更新。总体来看,近年来北京的城市更新呈现立足老城保护推动保护性更新、立足城市发展推动功能性更新、立足以民为本推动保障性更新、立足城市治理推动社会性更新等典型特征。