

乐凡国际青年公寓项目改建方案

一、改建物业背景情况：

乐凡国际青年公寓位于西安市莲湖区丰庆路 156 号御溪书院 8 号楼裙房底商 1-4 层，改建部分总建筑面积 5283.55 平米，房屋性质为商业。由于该项目所处地段尚有两条市政规划道路由于糜家桥村未拆迁，规划道路暂不具备建设施工条件，致使该项目周边交通通行不便，人流稀少，该物业自 2017 年竣工交付后一直处于空置状态。



改造前外部图片



改造后外部图片

二、项目改建思路：

“乐凡国际青年公寓”地处西安市传统的钟楼商圈、高新商圈、土门商圈的结合处，地理位置得天独厚，同时项目紧邻西北大学、西工大等著名院校，人文教育氛围浓郁，该项目周边租赁市场需求旺盛，是西安主城区内蓝领、大学生房屋租赁首选的区域之一。公司在充分

调研周边租赁市场的大背景下，分析认为该区域具备打造长租公寓的重要条件，且具有很强的可操作性。我公司将该项目定位为“城市品质青年公寓”，主力房型为一式精品单间，同时充分利用商业挑高高的优势，将部分房型打造成为 Loft 舒适一居室，合计房屋数量 102 间。同时在商业一层区域规划建设了 485.37 平米的共享服务空间，为住户提供书吧、娱乐区、影音区、共享厨房、健身房等功能分区。



乐凡国际青年公寓区位图

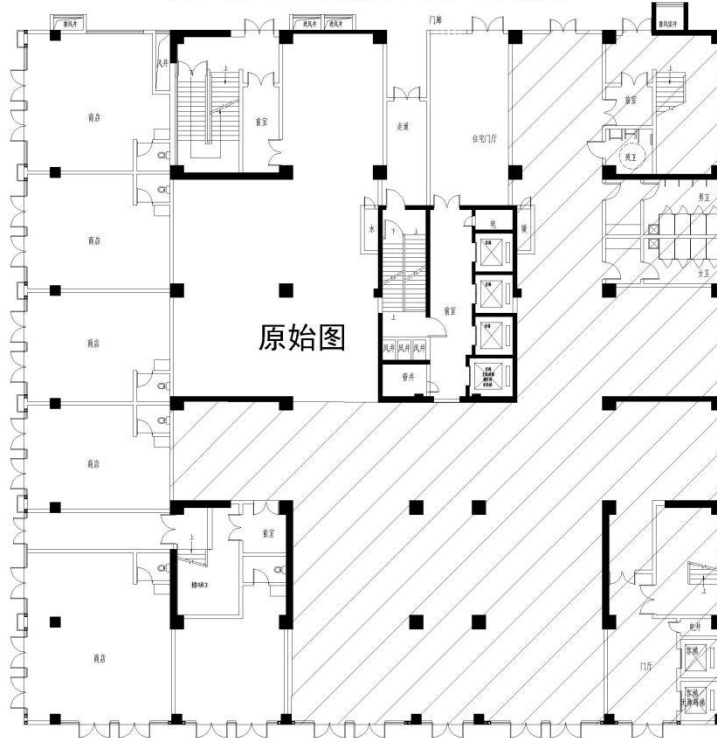
三、改建区域平面设计方案及现状展示：

1、公寓改造前现场照片

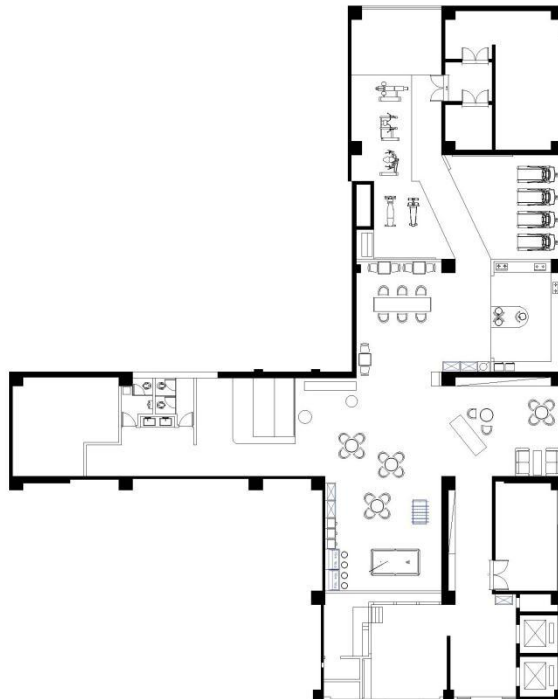


2、公寓一层公区改造设计前后布局对比及现状展示

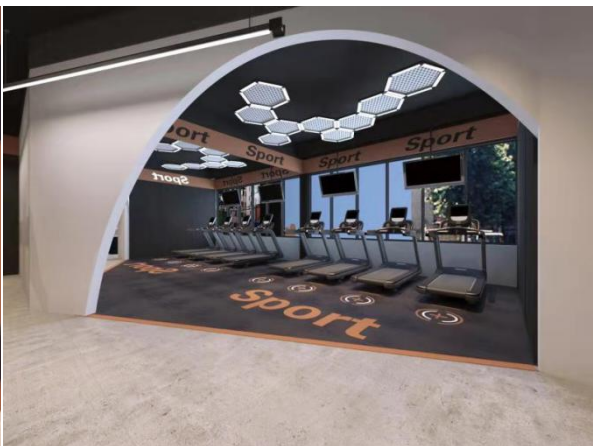
公寓一层公区改造前布局图（虚线部分）



公寓一层公区装修设计布局图



公寓公区设计效果图

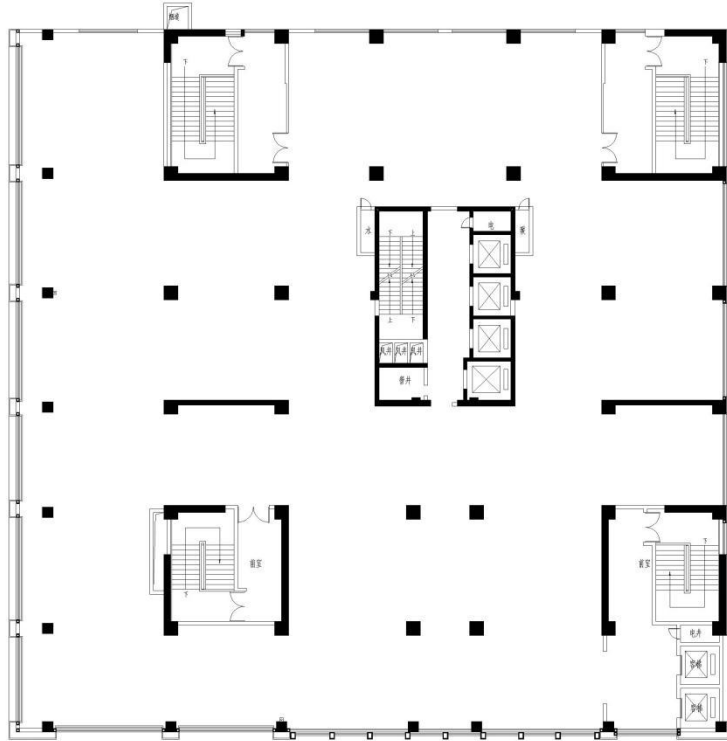


公寓公区实景照片展示



3、公寓 2-4 层标准层改造设计前后布局对比及现状展示

乐凡公寓标准层装修改造前布局图



乐凡公寓标准层改造后设计布局图



公寓房间样板间实景展示



四、项目运营改建资金来源证明：

该项目改建资金为企业自筹，由西安乐凡屋住房租赁有限公司投资并采取自主经营模式进行管理经营，运营周期 20 年。

五、项目投入成本：

5.1 项目前期投入：

5.1.1 项目改建成本投入：90 万（隔墙改造、水电路、消防改造）

5.1.2 项目装修成本投入：450 万（硬装投入）

5.1.3 项目软装饰成本投入：60 万（家具、装饰、家电）

合计投入：600 万

5.2 投资回报周期计算：

1、**租金收入：**根据 102 间房间，每间房间平均月租金 1800 元进行计算，全年满房租金收入：2203200 元，实际出租率按 90%计算，全年实际租金收入约为：1982880 元。

2、**物业费收入：**根据 102 间房间，每间房屋平均月物业费 160 元进行计算，全年物业费收入：195840 元，实际出租率按 90%计算，全年实际物业费收入约为：176256 元。

全年总收入：1982880+176256=2159136 元

3、**工资支出：**全年工资支出=5*4000*12=240000 元（按 5 人计算）

4、**管理运营成本支出：**网络宽带 24000 元+活动组织经费 5000 元+公区水电费 60000 元+办公、保洁耗材费用 5000 元=94000 元

5、**房租支出：**1200000 元

全年总支出：240000+94000+1200000=1534000 元

全年利润：2159136-1534000=625136 元

投资回报率（ROI）：

=625136（利润）/6000000（前期总投资额）*100%=10.41%

根据当下各项经济指标计算得出：该长租公寓项目的静态投资回收周期约 9.6 年。随着西安建设国家中心城市步伐不断加快，同时受西安人口不断净流入，经济持续向好等因素的影响，从中长周期来看，西安的住房租赁市场仍有较大发展空间，此外西安的租售比在全国一线城市中处于低位，也意味着在未来西安的住房租金水平还有一定上涨空间，该项目有突出的地段优势和周边配套优势，将该项目闲置商业改建为集中式长租公寓可以充分盘活其商业价值，创造经济收益，并助力西安城市住房租赁市场的建设和发展。