

# 长租公寓市场月度报告

中指研究院

2019年1月

○●○



## 目 录

1

政策动向



2

市场概况



3

行业和企业动态



## 摘要

### 政策动向

- **发改委等十部门**：发文重点刺激住房租赁消费
- **资源部、住建部**：同意福州等5个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案
- **北京**：提出进一步完善住房市场体系和住房保障体系  
此外，**南京、广州**等城市均有利好长租公寓发展新动向。

### 市场概况

- **租金**：1月十大代表城市中半数城市租金环比上涨
- **土地**：**上海**成交8宗租赁地块，其中7宗为纯租赁用地  
**杭州**成交2宗租赁地块，均建设人才专项租赁住房  
1月，**2个城市**共成交租赁相关用地**10宗**，面积约**57.5万m<sup>2</sup>**。

### 行业和企业动态

- **葛洲坝**：发行公司债券，7亿元拟用于住房租赁项目建设
  - **华发**：募资50亿进军长租公寓
  - **上海地产**：全国首单储架公租房ABS首期成功设立
- 此外，**乐乎、蛋壳、湾流国际、麦家公寓、绿城**等也在长租公寓发展方面有新动作。

# 1

## 政策动向

- **发改委等十部门：**发文重点刺激住房租赁消费
- **资源部、住建部：**同意福州等5个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案
- **北京：**2019政府工作报告，提出进一步完善住房市场体系和住房保障体系
- **南京：**建立官方租房平台化解“黑中介”风险
- **南京：**首批万套长租公寓启动建设
- **广州黄埔：**将商业用房按规定改造成租赁住房

### 部分政策详述



# 发改委等十部门：发文重点刺激住房租赁消费

1月29日，发改委等十部门印发《进一步优化供给推动消费平稳增长促进形成强大国内市场的实施方案(2019年)》。

## 《方案》部分重点内容节选▼

- 进一步满足农业转移人口市民化住房消费需求；
- **加快发展住房租赁市场**，发挥国有租赁企业对市场的引领、规范、激活和调控作用，支持专业化、机构化住房租赁企业发展；
- 支持人口净流入、房价高、租赁需求大的大中小城市多渠道筹集公租房和市场租赁的住房房源，**将集体土地建设租赁住房作为重点支持的内容。**

## 点评与启示

此次发改委等十部门印发《方案》，继续将发展租赁市场作为重要任务，通过引导租赁企业发展、支持城市租赁住房建设、鼓励集体建设用地建设租赁住房等方式，进一步增加市场租赁住房供给，为租赁企业带来更多发展机会。



# 资源部、住建部：同意福州等5个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案

1月11日，自然资源部和住建部办公厅已原则同意福州、南昌、青岛、海口、贵阳等5个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案。

- **福州**：首批试点地块-仓山区(3块)晋安区(2块)，共109亩；
- **贵阳**：首批试点城区-云岩区、观山湖区、花溪区、乌当区、白云区、经开区、清镇市、修文县；
- **海口**：首期试点拟选择1-2个地块，主要考虑城乡结合部和产业园区周边；
- **南昌**：首期试点城区-高新区、红谷滩新区、青山湖区；
- **青岛**：首期试点城区-城阳区、黄岛区、胶州市。

## 点评与启示

截至目前，集体建设用地建设租赁住房试点城市扩展至18个，除上述5城外，还有北京、上海、沈阳、南京、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、广州、佛山、肇庆、成都等13城。这类土地价格相对便宜，是未来企业突破盈利难困局的重要突破口，部分城市也鼓励多主体参与建设、经营。



# 北京：2019政府工作报告，提出进一步完善住房市场体系和住房保障体系

1月14日，北京市第十五届人民代表大会第二次会议召开，陈吉宁作**政府工作报告**，重申完善住房市场体系和住房保障体系，保持房地产市场平稳健康发展。

## 《报告》2019年任务内容节选▼

- 纵深推进疏解整治促提升专项行动，基本实现违法**群租房**、地下空间散租、占道经营等动态**清零**。
- 出台进一步规范管理住房租赁市场政策措施，**促进住房租赁市场稳定**；
- 加强老旧小区改造工作统筹，多渠道建设**筹集租赁住房5万套（间）**、政策性产权住房6万套，完成棚户区改造1.15万户。

## 点评与启示

除北京外，南京、合肥、天津等多个城市也在政府工作报告中将支持住房租赁市场发展的相关事宜列入2019年主要任务。这类城市均为热点城市，租赁需求旺盛，在政府支持下，未来住房租赁市场发展环境良好，有利于企业加大布局。



# 南京：建立官方租房平台化解“黑中介”风险

1月5日，南京市住房保障和房产局已基本完成以政府为主导的租赁房屋信息平台建设，并通过微信公众号、网页、App等形式向社会推出。

- 房屋租赁服务监管平台，实现房源发布、合同签约、服务评价、登记备案等功能，通过App、微信公众号和微信支付开设的租赁频道，可随时发布出租房源信息；
- 房源信息经过政府部门核验，可以有效帮助租房者减少遭遇“黑中介”的风险。

## 点评与启示

南京官方租赁房屋信息平台上的房源信息，既可以来自个人的发布，也可源自中介机构的接入，申请进入系统挂牌的房源都要通过房管部门的物权核验。有利于进一步保障租赁房源合法真实，遏制非法租赁行为，推动租赁市场健康发展。





# 南京：首批万套长租公寓启动建设

1月，南京市第一批拍卖的租赁住房土地已经启动建设，江北新区健康城、江宁科学园、燕子矶等5个地块，未来将提供1万套租赁住房，最早在2021年开始交付使用。

## 土地建设相关信息▼

- **资金方面**：1月24日，建设银行、交通银行、农业银行3家金融机构为正在建设的江宁科学园项目提供了额度**12亿元**、基准利率、期限长达25年的**租赁住房项目银团贷款**。
- **户型方面**：有30m<sup>2</sup>单室套、60m<sup>2</sup>两房、90m<sup>2</sup>三房3种户型，且60m<sup>2</sup>及90m<sup>2</sup>均可更改成30m<sup>2</sup>的单室套。
- **租金方面**：当市场租金水平过高时，该批土地上建成的租赁住房租金或将调低，以稳定市场租金水平。

## 点评与启示

该批地块成交于2018年2月，拍卖时明确为“租赁住房”项目，并要求竞买人须为南京市、区政府所属国有独资公司。5宗地块总规划建面约为38.5万m<sup>2</sup>，成交楼面价均在2500-3000元/m<sup>2</sup>之间。这批地块价格相对便宜，又由国有实力企业操盘，未来租赁住房建成后，将形成市场重要供应。



# 广州黄埔：将商业用房按规定改造成租赁住房

1月22日，广州市黄埔区发布《广州市黄埔区 广州开发区加快培育和发展住房租赁市场工作方案》，从培育供应主体、增供应、加大政策支持、规范市场4方面提出促租赁市场发展举措。

## 部分举措节选▼

- 探索将商业用房等按规定改造成租赁住房；
- 鼓励试点商品房开发销售与租赁经营一体化的运作模式；
- 鼓励并扶持房地产租赁企业参与老旧小区、“城中村”和厂区租赁住房微改造；
- 鼓励村集体、经济联社租赁经营合法的“城中村”集体物业住房；
- 禁止出租人、住房租赁企业将原设计的房间分割改造为“房中房”对外出租。

## 点评与启示

《方案》提出的促进住房租赁市场发展举措较为全面，有鼓励支持，也有管理规范。在热点城区住房和土地供应不足背景下，探索更多可增加租赁住房供应的方式方法，对企业给予极大的鼓励和支持。

## 2

## 市场概况

- **租金**：1月十大代表城市中半数城市租金环比上涨
- **土地**：上海成交8宗租赁地块，其中7宗为纯租赁用地

杭州成交2宗租赁地块，均建设人才专项租赁住房

1月，2个城市共成交自持用地10宗，自持面积约57.5万m<sup>2</sup>。

自2016年11月首宗自持地块成交至2019年1月底，全国共计成交自持地块332宗，可供租赁住房1294万m<sup>2</sup>。

表：1月土地成交情况▼

城市	成交宗数 (宗)	自持用地规划建面 (万m <sup>2</sup> )
上海	8	50.2
杭州	2	7.3

## 部分土地详述





# 土地：上海成交8宗租赁地块，7宗为纯租赁用地



**地块名称：**浦东新区孙桥社区单元08-01地块

**成交总价：**2.5亿元

**规划建筑面积：**4.4万m<sup>2</sup>

**自持比例：**100%

**土地性质：**租赁用地

**楼面均价：**5580元/m<sup>2</sup>

**竞得企业：**张江高科

**地块名称：**浦东新区康桥工业区东区PDPO-1402单元

**成交总价：**6.5亿元

**规划建筑面积：**13.4万m<sup>2</sup>

**自持比例：**100%

**土地性质：**租赁用地

**楼面均价：**4887元/m<sup>2</sup>

**竞得企业：**上海城投

## 点评与启示

本月上海共成交8宗自持地块，其中6宗租赁地块位于浦东新区，一宗租赁地块位于杨浦区，剩余一宗地块位于宝山区。浦东新区租赁住房用地将至少提供11573套租赁住房，且位于工业园区和生态园周边，可有效满足周边租住需求。



# 土地：杭州成交2宗租赁地块，均建设人才专项租赁住房



## 点评与启示

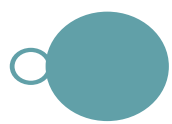
本月杭州成交2宗纯租赁地块，均为建设人才专项租赁住房用地，分别位于余杭区和下城区。2018下半年以来，杭州市成交该种地块逐渐增多，增加人才租赁公寓供给量，以吸引更多人才进入杭州，留在杭州。

- **葛洲坝**：公开发行人10亿元公司债券，7亿元拟用于住房租赁项目建设
- **华发**：募资50亿进军长租公寓
- **上海地产**：全国首单储架公租房ABS首期成功设立
- **乐乎公寓**：中标北京新机场项目，打造中国长租超级公寓
- **蛋壳公寓**：2亿美元全资收购爱上租
- **湾流国际**：携手星窝青年公寓助力长租公寓市场发展
- **麦家公寓**：杭州首批人才专项租赁住房正式入驻
- **绿城**：5亿元住房租赁专项公司债发行
- **达鑫地产**：进入东莞长租公寓市场
- **未来域**：与江苏软件园战略合作，建设人才租赁公寓
- **新派公寓**：宣布启动新“资管力”模式扩张

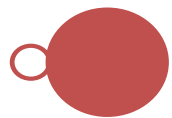


# 葛洲坝：公开发行人10亿元公司债券，7亿元拟用于住房租赁项目建设

**1月7日**，葛洲坝发布公告，公开发行人2019年住房租赁专项公司债券，第一期发行规模为不超过10亿元，债券期限为5年，本期债券票面利率为3.85%。



**2018年11月**，公司向合格投资者公开发行人面值总额不超过28亿住房租赁专项公司债券**获批**。



本期债券发行规模10亿元，其中7亿元拟用于住房租赁项目建设，即杭州市西湖区蒋村单元XH0607-04地块项目的项目建设；剩余用于补充营运资金。



## 点评与启示

葛洲坝于2018年7月提出将分期发行28亿元的住房租赁专项公司债券，并且于2018年11月债券正式获批，时隔两月债券首期发行。在国家支持企业发展租赁及葛洲坝作用国企的优势下，债券获批和发行速度较快，且融资成本较低。该笔债券的发行将助力企业杭州租赁住房项目加快入市。





# 华发：募资50亿进军长租公寓

**1月17日，珠海华发实业股份有限公司**发布公告“中联前海开源-华发租赁住房一号资产支持专项计划”获上交所审核通过。

- ◆ 以持有的珠海、武汉、南宁、苏州等一二线城市的租赁住房作为目标资产，聘请前海开源作为计划管理人；
- ◆ 采取分期发行方式，发行总额不超过50亿元，发行期数不超过6期；
- ◆ 此专项计划设计优先/次级分层机制，计划发行优先级资产支持证券45亿元，次级资产支持证券5亿元。

## 点评与启示

华发股份于2017年年报中表示正在积极探索住房租赁业务，2018年开始有所行动，并于当年8月发布了关于开展租赁住房资产支持专项计划的公告，此次历时5个月计划获批，意味着华发股份正式开始全面涉足长租领域。该笔融资规模不小，将为华发发展租赁住房提供强大资金支持。



# 上海地产：全国首单储架公租房ABS首期成功设立

1月，“国开-上海地产第一期公共租赁住房资产支持专项计划”成功簿记。产品优先档发行规模17.1亿元，票面利率4.48%。

▶ 采取一次储架、分期发行的机制，优先级证券评级为AAA，期限25年，储架获批额度100亿元。

▶ 由上海地产集团作为资产服务机构，国家开发银行担任统一协调人，底层资产为上海地产集团持有的公共租赁住房租金收入。

## 点评与启示

该专项计划是全国首单储架发行公共租赁住房租金收益权资产支持计划，具有开创意义。既可盘活国企存量资产，也有利于保障中低收入家庭住房需求，因此该计划得到了证监会、上交所等主管部门的高度重视与大力支持，获批及发行速度均较快。可见，顺应大势，创新发展，企业将获得更多支持。



# 乐乎公寓：中标北京新机场项目，打造中国长租超级公寓

1月14日，长租公寓运营机构**北京乐乎公寓物业管理有限公司**中标北京大兴国际机场G-02-02地块，规划建设为5.8万平方米的青年公寓项目。

- ◆ 项目占地面积约2.05万平方米，建筑数量不限。该项目建成后所提供的客房或居室套内面积占比不小于总建筑面积的60%。
- ◆ 对于新机场项目，乐乎采用**托管**的模式，从前期的设计、规划，到后期的建设、投资，都由乐乎主导，但也会引入其他企业合作。

## 点评与启示

该项目作为机场楼前区域的租赁项目，未来新机场通航后，入住率和租金可期，但由于前期拿地成本过高，后期建设需要与企业合作，才得以降低成本和风险，这对于以轻资产运营为主的乐乎将是一个挑战。



# 蛋壳公寓：2亿美元全资收购爱上租

**1月17日，蛋壳公寓**宣布以2亿美金（包含现金和债务）全资战略收购知名长租公寓运营商**爱上租**，涉及原爱上租的全部资产、100%股权并入蛋壳公寓。

- ◆ 爱上租以杭州为中心，辐射上海、苏州、南京，管理公寓超过8万间，是长三角地区实力较强的住房租赁机构。
- ◆ 交易完成后，蛋壳公寓管理房间数量接近40万间，业务遍布北京、上海、广州、深圳、杭州等全国10个一线、新一线城市，并且巩固和加大了在**长三角地区**的领先优势。

## 点评与启示

此次蛋壳全资收购爱上租，可有效结合蛋壳分散式公寓的运营优势和爱上租长三角地区的大量房源，达到优势互补，进一步巩固蛋壳在长三角地区的领先优势，发挥头部企业的行业示范引领作用，提升品牌知名度，扩大房源规模。



# 湾流国际：携手星窝青年公寓助力长租公寓市场发展

**1月8日，湾流国际与星窝创享青年公寓并购圆满成功，正式宣布开启战略合作，揭开了湾流扩张华南区域的序幕。**

▶ 双方计划在2019年末，合资公司管理规模超8000间，营收超2.5亿；未来3年，管理规模超3万间，营收超8.5亿。

▶ 湾流国际资管平台开放三种合作模式，分别为委托管理、合资开发、包租经营。

## 点评与启示

此次湾流并购星窝，依托湾流丰富的长租公寓运营经验和星窝对深圳年轻客群的精准定位，强强联合，发挥优势，有助于湾流国际深耕深圳公寓，提升扩张华南市场速度，降低运营成本 and 风险。



# 麦家公寓：杭州首批人才专项租赁住房正式入驻

**1月12日**，杭州市最大规模的人才公寓正式选房，本次人才房为首推的158套，年后共计将会达到797套，将由麦家公寓统一运营管理。

▶ 本次杭州市人才专项租赁住房配租房源位于汇澜公寓，其中建筑面积120m<sup>2</sup>两居室户型4套，90m<sup>2</sup>两居室户型154套，精装修交房，拎包入住。

▶ 麦家公寓：发展至今以杭州总部为中心辐射全国11个沿海发达城市和内陆中心城市，线下公寓管理量40000间，线上房源管理量超过60万间。

## 点评与启示

杭州正在加快建设人才最优城市，近年来推出多宗人才专项租赁住房用地，该类土地价格较便宜，但目前主要由国企竞得。参考麦家运营模式，探索与政府、国企合作，是企业进军和拓展长租公寓的有效途径。



# 绿城：5亿元住房租赁专项公司债发行

**1月23日，绿城房地产公告，其公开发行2019年住房租赁专项公司债券发行完成，最终票面利率3.98%。**

▶ 债券总发行规模为15亿元，本期债券发行规模为5亿元，期限为5年期，附第3年末投资者回售选择权和发行人票面利率调整选择权。

▶ 该笔资金拟用于住房租赁项目及补充公司营运资金。

## 点评与启示

此次绿城住房租赁专项公司债发行，为绿城继续开展住房租赁业务提供了及时有效的资金保障，推动其不断扩大自身长租公寓规模。



# 达鑫地产：进入东莞长租公寓市场

**1月，达鑫地产**旗下龙庭项目将全新改装，进入东莞长租公寓市场，以长租公寓运营模式推出300套房源供高端人群租用。

▶ 项目将有3栋约300套房源改造成长租公寓，定位为国际精英聚集地，主要面向企业高管、外籍商人等个人或家庭。

▶ 两种户型：95平方米的两室一厅/54平方米的一室一厅。

## 点评与启示

此次达鑫地产的长租公寓项目，地理位置优越，户型和装修风格走差异化路线，更适合高端人群，客群定位明确，弥补东莞市中心CBD地段高端租赁小区稀缺的问题，满足不同人群的租住需求，以达到企业快速进入市场的目的。





# 未来域：与江苏软件园战略合作，建设人才租赁公寓

**1月8日，未来域与江苏软件园战略合作协议签约仪式在江宁会展中心举行，加快推进江苏软件园人才公寓项目运营，快速实现软件园内人才安居配套落地。**

## 未来域优势

未来域专注于政府端项目合作，致力于人才公寓的设计、规划、运营、管理等全方位服务。

## 合作内容

通过整合全新的智能居住环境、联合办公空间及多样化商业形态，未来域为园区内的青年人才打造从一站式生活到工作资源支持的创业生态圈。

## 点评与启示

近年来，未来域以人才租赁住房公寓为主要发展目标，其智能设备装配可有效满足人才公寓需求，加之政府给予产城企业的配套和相关利好政策，未来域将进一步提升在人才公寓领域的行业影响力。



# 新派公寓：宣布启动新“资管力”模式扩张

1月2日，新派公寓正式对外宣布启动“产品IP+REITs资管”模式的扩张，迎合当下房地产转型以及存量资产价值再造趋势。

▶ “资管力”面对的是物业端，体现的是对资产价值创造的能力；

▶ “资管力”对团队的要求很高，需要团队有金融实操背景，是否做过REITs的全流程是一项重要的指标。

## 点评与启示

此次新派公寓创新性提出未来扩张的品牌力、产品力、资管力，提出未来2019年公寓运营扩张目标，租赁领域的核心竞争力进一步突出。新派不断改善战略，结合自身优势和时势，未来规模将继续扩张。



谢谢观看!