

长租公寓市场月度报告

中指研究院

2019年2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

- **北京**：个人租房税降低，月租金10万元以下税率减半
- **深圳**：城中村微改造，开展规模化租赁业务
- **郑州**：金水区、中原区将建近3000套人才公寓

此外，**石家庄、南昌、海口**等城市均有利好长租公寓发展新动向。

市场概况

- **租金**：2月十大代表城市中多数城市租金环比下跌
- **土地**：**上海**成交2宗自持地块，均位于宝山区
杭州成交4宗租赁地块，均建设人才专项租赁住房

2月，**6个城市**共成交租赁相关用地**11宗**，面积约**33.9万m²**。

行业和企业动态

- **绿地**：获上海银行百亿授信额度，重点合作租赁住房领域
- **万科**：租赁债券融资加快，20亿元债券成功发行
- **首创置业**：入股打造首个集体用地租赁住房项目

此外，**睿星资本、窝趣、麦家公寓**等也在长租公寓发展方面有新动作。

1

政策动向

- **北京：**个人租房税降低，月租金10万元以下税率减半
- **深圳：**城中村微改造，开展规模化租赁业务
- **郑州：**金水区、中原区将建近3000套人才公寓
- **石家庄：**高新区发布培育住房租赁市场措施
- **南昌：**启动租赁住房建设试点，以90平方米以下中小户型为主
- **海口：**引进人才住房保障实施细则发布

部分政策详述



北京：个人租房税降低，月租金10万元以下税率减半

2月，北京下调了个人出租住房的税率，从2019年1月1日起，对于个人出租的月租金收入（不含税）在10万元以下的商品住宅，综合征收率下调为2.5%。

城市	租房税率下调前	租房税率下调后
北京	租金收入不管多少，统一按综合税率5%征收	月租金收入≤10万元，税率为 2.5% ；>10万元，税率为 4%
上海	月租金收入≤3万元，税率为 3.5% ；>3万元，税率为 5%	月租金收入≤10万元，税率为 3.5% ；>10万元，税率为 5%
广州	月租金收入2千~3万元，税率为 6% ；3万~10万元，税率为 7.9% ；10万元以上，税率为 8%	月租金收入2千~3万元，税率为 4% ；3万~10万元，税率为 4.295% ；10万元以上，税率为 5.91%
深圳	月租金收入≤3万元，税率为 4.5% ；3万~10万元，税率为 6.105% ；10万元以上，税率为 6.18% （未调整，继续执行此前政策）	

点评与启示

近期，北、上、广相继发布减税政策，上海主要是提高了起征点，北京减税政策力度最大。政策的出台意在减轻长租公寓企业及房东的纳税负担，鼓励纳税，提高租房备案率，这将有利于租赁住房市场管理。



深圳：城中村微改造，开展规模化租赁业务

2月22日，深圳市规划和自然资源局发布《关于深入推进城市更新高质量发展的若干措施（征求意见稿）》，推动城中村微改造，引导城中村存量房屋开展规模化租赁业务。

《措施》部分内容摘要▼

- 引导城中村存量房屋开展规模化租赁业务，允许各区政府对城中村内产权手续不完善、但经济关系已理顺的居住用房进行统租并实施综合整治类更新，并纳入政策性住房保障体系进行统筹管理；
- 各区政府规范城中村租赁市场，加强城中村综合整治项目经济效益评估与核算，确保整治后租金水平处于合理区间。

点评与启示

深圳有1000多个城中村，居住了60%的城市人口，城中村租赁住房在深圳整体租赁住房中占较高比重。万科2017年实施的“万村计划”就是将深圳城中村房屋改造后作为长租公寓运营。该措施发布意味着未来深圳城中村房屋改长租公寓机会将更多。



郑州：中原区、金水区将建近3000套人才公寓

2月18日，郑州市2019年第一批重点项目集中开工，重点提到两个人才租赁公寓项目：中原区的沁河苑项目、金水区的文华苑项目，总规划套数共计2980套，预计2021年建成。

项目基本信息▼

- **沁河苑**：总建筑面积25万m²，共建设**2000套**，预计2021年5月竣工，总投资1.4亿元，年度投资目标为6亿元。
- **文华苑**：总建筑面积15万m²，共建设**980套**，预计2021年12月竣工，总投资7.543亿元，年度投资目标为2亿元。

点评与启示

去年5月郑州市人民政府办公厅印发了《郑州市青年人才公寓建设工作实施方案》，提出首批计划建设(含购买)25000套青年人才公寓的目标。截至去年9月底，已开工建设20200套。此次提到的沁河苑项目，是2.5万套公寓建设项目之一，文华苑项目是打捆项目之一。多数公寓将在2021年左右建成，届时郑州市青年人才公寓供应量将显著提升。



石家庄：高新区发布培育住房租赁市场措施

2月11日，石家庄高新区管委会发布《石家庄高新区培育和发展住房租赁市场实施方案》，鼓励多主体供应租赁住房，加大住房租赁市场监管力度，加大政策支持力度。

《方案》部分内容节选▼

- 鼓励房企在新建商品房中长期持有部分房源，用于市场租赁，逐步形成租售并举的经营模式。以自持租赁住房资产作担保，可享受降低商品房预售资金监管比例、企业信用加分等鼓励政策；
- 加大对住房租赁企业的信贷投入，对符合条件的从事租赁住房建设的房地产开发企业，提供长期贷款支持。支持规模化住房租赁企业利用融资工具拓宽融资渠道。

点评与启示

此次石家庄高新区发布的《方案》涉及内容全面，从多个方面支持租赁住房市场发展。在鼓励多主体供应租赁住房方面，对企业提出多项利好措施，为入驻该区的租赁企业开通“绿色通道”，从房源获取、金融支持等方面均提出了切实政策。



南昌：启动租赁住房建设试点，以90平方米以下中小户型为主

2月，江西省住房和城乡建设厅表示，南昌将在集体用地上建设一批租赁住房，南昌市民未来或可廉价租赁住房。

集体土地建设租赁住房信息▼

- **试点范围**：为全市各区（开发区、新区），首期在高新区、红谷滩新区、青山湖区；
- **租赁住房户型**：以90平方米以下中小户型为主。房屋建成后只能出租使用，不得销售或以租代售，不得抵押，坚决杜绝变相开发建设小产权房；
- **租金水平**：租赁住房将综合考虑区位、配套、市场需求等因素进行定价。

点评与启示

今年1月，自然资源部和住建部批复南昌等5个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案。2月，南昌市即已启动集体土地建设租赁住房项目试点，明确了试点范围、租赁住房户型等相关事宜。



海口：引进人才住房保障实施细则发布

2月14日，《海口市引进人才住房保障实施细则》发布，《细则》主要对人才住房保障对象条件、人才住房建设原则性规定、保障标准、申请及服务程序、批后管理等内容做了明确说明。

- 50岁以下拔尖人才：住房租赁补贴5000元/月，购房补贴6万元/年；（急需紧缺人才可放宽至55岁）
- 50岁以下其他类高层次人才：住房租赁补贴3000元/月，购房补贴3.6万元/年；（急需紧缺人才可放宽至55岁）
- 40岁以下硕士毕业生以及符合条件的人才：住房租赁补贴2000元/月，购房补贴2.4万元/年；
- 本科毕业生：住房租赁补贴1500元/月，购房补贴1.8万元/年。

点评与启示

《细则》对人才各方面提出新的规定，为优秀人才发放住房租赁补贴或购房补贴，对杰出人才免费提供租赁人才公寓及赠送产权，进一步加大人才吸引力度，带动人才相关产业发展，推动海南省人才租赁公寓的发展。

- **租金**：2月十大城市中多数城市租金环比下跌
- **土地**：上海成交2宗自持地块，均位于宝山区

杭州成交4宗租赁地块，均建设人才专项租赁住房

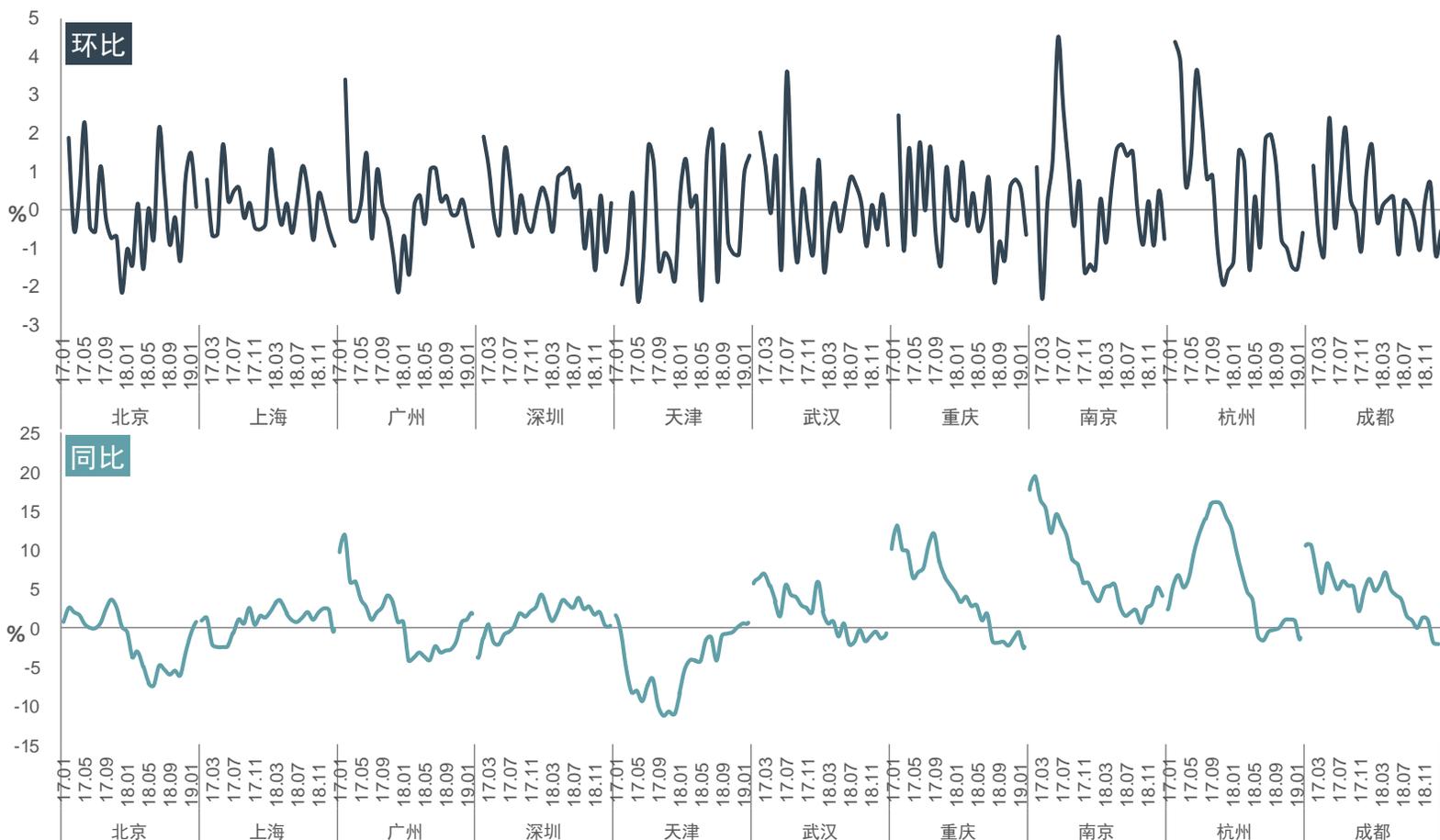
2月，6个城市共成交自持用地11宗，自持面积约33.9万m²。
自2016年11月首宗自持地块成交至2019年2月底，全国
共计成交自持地块362宗，可供租赁住房1474万m²。

表：2月土地成交情况▼

城市	成交宗数 (宗)	自持用地规划建面 (万m ²)
上海	2	1.8
广州	1	7.3
天津	2	0.4
杭州	4	24.3
成都	1	4.1
佛山	1	0.6



租金：2月十大城市中多数城市租金环比下跌



点评与启示

2月，环比来看，十大城市中北京、深圳、天津等3个城市租金上涨，其余城市均下跌；同比来看，上海、武汉、重庆、杭州、成都下跌，其余城市上涨，其中南京涨幅最大。



土地：上海成交2宗自持地块，均位于宝山区

地块名称：宝山区顾村大型居住社区BSPO-0104单元0423-01地块

成交总价：15.4亿元

规划建筑面积：6.4万m²

自持比例：15%

自持面积：1.0万m²

楼面均价：24000元/m²

竞得企业：上海实业

地块名称：宝山区顾村大型居住社区BSPO-0104单元0421-01地块

成交总价：12.8亿元

规划建筑面积：5.3万m²

自持比例：15%

自持面积：7979m²

楼面均价：24000元/m²

竞得企业：上海实业

点评与启示

本月上海共成交2宗自持地块，均位于宝山区顾村，竞得企业均为上海实业，总自持面积为1.8万m²。地块距离地铁7号线较近，周边教育、医疗等资源丰富，并且配备有大型商场龙湖北城天街，可满足周边居民生活需求。



土地：杭州成交4宗租赁地块，均建设人才专项租赁住房



地块名称：临平新城南区块LP3104-13拟招

拍挂地块

成交总价：2.2亿元

规划建筑面积：7.3万m²

自持比例：100%

楼面均价：3090元/m²

土地性质：人才专项租赁住房

竞得企业：杭州余杭区保障房建设有限公司

点评与启示

本月杭州成交4宗纯租赁地块，均为建设人才专项租赁住房用地，其中3宗位于余杭区，1块位于临安区。上图所示地块距离轨道交通较近，周边基础设施健全，适宜发展人才租赁住房。

- **绿地**：获上海银行百亿授信额度，重点合作租赁住房领域
- **万科**：租赁债券融资加快，20亿元债券成功发行
- **首创置业**：入股打造首个集体用地租赁住房项目
- **睿星资本**：设立中国长租公寓基金并完成首轮4.5亿美元募集
- **窝趣**：完成近2亿元B轮投资，魔方领投
- **麦家公寓**：已完成对寓见公寓部分资产的重组

部分动态详述



绿地：获上海银行百亿授信额度，重点合作租赁住房领域

2月17日，绿地控股与上海银行签署战略合作协议，根据协议，上海银行将为绿地旗下全产业提供“一揽子”金融服务，并确定了百亿级授信额度。

- ◆ 2018年12月7日，绿地集团首个长租公寓项目“**铂派公寓**”（位于上海漕溪路）正式开工，还有多个租赁项目正在推进中；
- ◆ 双方将重点加强在国家鼓励发展的租赁住房等国计民生核心领域的合作，加速推动**绿地租赁战略**实施。

点评与启示

此次绿地与上海银行的合作，依托绿地租赁战略计划和上海银行全方位的金融服务，为绿地长租公寓项目的进一步扩张提供资金支持，随着2018年12月的项目开工，未来绿地长租公寓项目也将逐渐落地，加速推动绿地租赁战略实施。



万科：租赁债券融资加快，20亿元债券成功发行

2月25日，万科发布关于发行2019年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券公告，本期发行规模不超过人民币20亿元，每张面值为100元，5年期品种。

- 此次债券为万科去年6月获批的**80亿元公司债券的第三期**，债券的票面利率为3.65%；
- **2018年8月发行债券第一期**：发行规模为15亿元，票面利率为4.05%；
- **2018年10月发行债券第二期**：发行规模为20亿元，票面利率为4.18%。

点评与启示

此次发行债券是万科去年获批的80亿元公司债券的第三期发行，利率均低于前两期。自2018年8月至今，万科获批80亿债券已发行55亿元，有助于未来万科继续发展租赁业务，不断扩大长租公寓规模。



首创置业：入股打造首个集体用地租赁住房项目

2月20日，**首创置业**公布，公司拟通过增资入股方式取得项目公司北京致诚鑫达物业管理有限公司49%股权，并提供股东借款予项目公司，用于开发位于北京朝阳区十八里店乡西直河村五环外的地块，该地块将用作发展租赁住房项目。

首创新都（首创置业全资附属公司）同意向项目公司增资

▶ 人民币490万元，以取得项目公司49%股权，并向项目公司提供股东借款不超过9.1亿元，用于开发地块；

该地块总面积14.08公顷，总建设规模40万平方米，运营期

▶ 40年。根据合作协议，待该地块上的物业完成开发后，首创新都将独自有权运营管理该物业不少于40年。

点评与启示

此次首创增资入股的地块建成后，将是集团集体用地建租赁住房业务的首个项目。首创置业作为我国领先的大型地产综合运营商，在住宅开发、项目运营等方面实力雄厚，其进军租赁住房领域一方面可加大企业在长租公寓业务板块的布局，另一方面实力企业的加入也将利好租赁住房市场发展。



睿星资本：设立中国长租公寓基金并完成首轮4.5亿美元募集

2月19日，睿星资本宣布，携手荷兰汇盈资产管理公司、Bouwinvest Real Estate Investors和MIRA房地产在中国联合设立第一支投资基金，并完成首轮4.5亿美元资金募集。

该期中国基金将专注于投资、开发、改造位于中国一、二线城市长租公寓资产，上海将作为基金初期的投资重点城市；

延续睿星资本全球的基金投资管理策略，在亚太区提供垂直一体化的长租公寓投资管理、开发和运营管理解决方案。

点评与启示

美国睿星资本是全球最大的长租公寓地产平台之一，2017年即和中骏置业在我国长租公寓市场展开合作，去年与MIRA房地产合资成立了投资管理平台，布局亚太区长租公寓市场，该期中国基金是该平台下的第一支长租公寓基金。可见，国际资本较为看好我国租赁住房市场发展潜力。



窝趣：完成近2亿元B轮投资，魔方领投

2月21日，窝趣公寓官方宣布，融资2亿人民币，领投企业为魔方（中国）投资，窝趣管理团队也进行了增资。

- ◆ 窝趣公寓旗下有针对新享乐泛90后都市青年群体的白领公寓、针对80后金领的服务式公寓及企业员工公寓等公寓产品；
- ◆ 从窝趣公寓的股份比例来看，魔方中国已经成为相对第一大股东，窝趣经营团队占第二大股东，铂涛酒店和58同城，分列第三和第四。

点评与启示

2018年12月魔方正式进入轻资产化，此次入股窝趣也意味着魔方轻资产布局的全面深化，同时进一步降低经营风险，扩大房源和城市布局数量，强强联合也有利于实现行业资源集约化，实现规模效益。

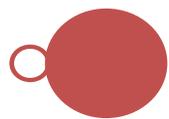


麦家公寓：已完成对寓见公寓部分资产的重组

2月14日，麦家公寓发布声明，经过上海市房地产经纪行业协会的协助，其已初步完成对原寓见公寓部分资产的重组工作。



麦家公寓：杭州起步之后，迅速进入宁波、温州市场，实现了全国十城市市场的布局，并且先后获得保利资本两轮数亿元级的战略投资；



寓见公寓更名为麦家公寓，正式开展麦家公寓品牌推广，着手开始重组后的下一步发展规划，未来将增加租赁住房供给，促进租金稳定。



点评与启示

麦家公寓自入市之后，扩张速度稳步加快，目前已布局全国十个城市，收购寓见公寓后将进一步扩大自身房源规模，巩固实力，吸取寓见公寓优势。长租公寓行业部分企业进入资产整合阶段，未来行业集中度将逐步提高。



谢谢观看!