



# 长租公寓市场月度报告

中国指数研究院

2019年5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

- **国务院**：2019立法工作计划，拟制定住房租赁条例等法规
- **北京**：通州发布人才公寓配租通知，符合条件的可减免租金
- **广州**：对《人才公寓管理办法》征求意见，政府可给予租金补贴

此外，**山东、南京、合肥**等省市均有利好长租公寓发展新动向。

### 市场概况

- **租金**：5月十大代表城市中半数城市租金环比上涨
- **土地**：**上海**首个集体租赁住房试点地块即将开工  
**上海**成交3宗自持地块，其中2宗为纯租赁地块

5月，**7个城市**共成交租赁相关用地**21宗**，面积约**30.7万m<sup>2</sup>**。

### 行业和企业动态

- **越秀地产**：附属企业完成发行15亿元住房租赁专项公司债券
- **YOU+**：联手天津中远海运打造首个存量盘活项目
- **蛋壳公寓**：联手环保部CEC首创长租公寓空气质量企业标准

此外，**城家、华住、安歆公寓**等也在长租公寓发展方面有新动作。

# 1

## 政策动向

- **国务院：**印发2019年立法工作计划，拟制定住房租赁条例等法规
- **北京：**通州发布人才公寓配租通知，符合条件的可减免租金
- **广州：**对《人才公寓管理办法》征求意见，政府可给予租金补贴
- **山东：**印发意见推进城镇住房保障家庭租赁补贴工作
- **南京：**出台全国首个针对博士生的人才安居政策
- **合肥：**全面落实住房租赁网签备案制度
- **东莞：**政府一号文发布，推动连片出租屋改造利用

### 部分政策详述



# 国务院：印发2019年立法工作计划，拟制定住房租赁条例等法规

5月11日，国务院办公厅发布《国务院2019年立法工作计划》，《计划》明确，2019年相关单位应完成三大类，共59件立法项目。

- 2017年，我国首部专门针对住房租赁和销售的法规《住房租赁和销售管理条例（征求意见稿）》开始向社会公开征求意见。
- 2018年，国务院将制定住房销售管理条例、住房租赁条例加入立法计划。
- 2019年，国务院将住房租赁条例加入立法计划。

## 点评与启示

2017年住建部发布我国首个住房租赁和销售法规的征求意见稿，2018年国务院将住房租赁条例单独提出，列入年度立法工作计划，今年住房租赁条例再次列入计划，由此可见政府重视住房租赁市场发展，住房租赁相关法律条例亟需出台，以进一步监管市场，保障租赁双方权益。



# 北京：通州发布人才公寓配租通知，符合条件的可减免租金

5月21日，北京市通州区人才办发布《关于开展2019年度通州区人才公寓配租工作的通知》，级别越高的人才，可获租金减免越多。

## 《通知》摘要 ▼

- **租金优惠：**六个层级的人才申请者将获得最高100m<sup>2</sup>、80m<sup>2</sup>、70m<sup>2</sup>、60m<sup>2</sup>、50m<sup>2</sup>、40m<sup>2</sup>的租金减免优惠。减免部分以外的剩余租赁面积，按照同地段公共租赁住房租金标准收取。
- **补贴范围：**第一至第四层级人才可根据需求选择房屋配租或租金补贴优惠方式，两种优惠方式不可同时享受。
- **配租房源：**金隅花石苑项目、永顺珠江二期东都国际项目、台湖东亚家园项目。

## 点评与启示

2018年北京市发布《北京市通州区人民政府办公室关于印发通州区引进高层次人才创新团队实施细则的通知》，此次通州区发布高层次人才引进所享有的公寓配租减免政策，有助于吸引高端人才进入通州，不断引进高层次人才进一步完善通州首都副中心的功能。



# 广州：对《人才公寓管理办法》征求意见，政府可给予租金补贴

5月10日，广州市住房和城乡建设局发布《广州市人才公寓管理办法(公开征求意见稿)》，面向社会公开征求意见。

## 《办法》摘要▼

- 中心城区新增供应居住用地中公共租赁住房等保障性安居工程及人才公寓用地面积不少于总用地面积的30%。
- 鼓励企业将通过招拍挂取得的自持租赁住房用于人才公寓，由自持租赁住房所有权人运营，向市、区指定的人才供应。市、区政府结合市场租金水平给予适当补贴。

## 点评与启示

此次广州发布《办法（公开征求意见稿）》，对相关工作负责主体、房源建设和筹集管理、分配管理等做了全面指示，房源筹集渠道多元。之后《办法》落地实施，广州人才公寓将显著增加，公寓主要面向高层次以及中高层次人才供应，表明广州保障人才居住需求、吸引人才的决心。



# 山东：印发意见推进城镇住房保障家庭租赁补贴工作

5月15日，山东省住房和城乡建设厅、省民政厅、省财政厅、省人力资源社会保障厅、省税务局日前联合印发《关于进一步推进城镇住房保障家庭租赁补贴工作的指导意见》。

## 《意见》摘要▼

- 六类群体梯度保障：特困人员家庭、城市低保、低收入住房困难家庭、城镇中等偏下收入住房困难群体、新就业无房职工和稳定就业外来务工人员。
- 补贴标准：1人的保障家庭按30m<sup>2</sup>、2人的保障家庭按45 m<sup>2</sup>、3人及以上的保障家庭按60 m<sup>2</sup>发放补贴。

## 点评与启示

此次，山东从全省的层面发布了租赁补贴工作的《指导意见》，进一步拓宽保障范围，实施梯度差别化住房租赁补贴标准，建立随市场平均租金变化动态调整机制，有效解决低收入困难群体的居住问题，满足各阶段的租住需求，对住房困难家庭施行精准保障。





# 南京：出台全国首个针对博士生的人才安居政策

5月13日，南京市发布《南京市企业博士安居工程实施办法》，对在宁企业工作的博士提供买房、租房等一系列安居政策。

## 《办法》摘要▼

- 租赁政府提供的人才公寓、公共租赁住房享受3年租金全免，租期最长5年，免租期以外按照市场租金的70%承租。
- 自行租房的，给予每月2000元租赁补贴，累计享受期不超过5年。

## 点评与启示

年初，南京将《南京市关于大学本科及以上学历人才和技术技能人才来宁落户实施办法（试行）》的试行一年人才落户政策延长至2020年。此次，又出台全国首个针对博士生的人才安居政策，进一步加大对高端人才的吸引力度，为城市留住更多人才。



# 合肥：全面落实住房租赁网签备案制度

5月5日，合肥市住房保障和房产管理局发布《关于进一步规范和加强住房租赁合同网签备案工作的通知》，房源出租后都须办理网签备案。

- 强化技术支撑，确保租赁当事人身份信息真实、确保出租住房权属信息真实、确保住房租赁合同交易真实有效；
- 将租住人员登记备案与租赁合同登记备案相整合，推行线上备案为主、线下备案为辅；
- 对住房租赁企业、房地产经纪机构和物业企业未按规定办理住房租赁合同网签备案或伪造编造住房租赁交易信息的，将采取一系列处罚措施。

## 点评与启示

合肥市2017年7月成为住房租赁试点城市之一，此次发布的住房租赁网签备案制度，通过明确租赁责任主体，从根本保障房源真实有效，并且对未办理备案的企业进行处罚，遏制黑中介等现象发生，进一步保障租户权益，推动租赁市场健康发展。



# 东莞：政府一号文发布，推动连片出租屋改造利用

5月5日，东莞发布《东莞市人民政府关于拓展优化城市发展空间加快推动高质量发展的若干意见》，鼓励各镇街以统租统收模式将连片出租屋改造为规模化定制化的人才公寓、长租公寓项目。

## 《意见》摘要▼

- 到2021年底，基本完成30个以上镇村工业园改造提升和连片出租屋改造利用项目。
- 鼓励各镇街以统租统收模式将连片出租屋改造为规模化定制化的人才公寓、长租公寓项目，纳入地方住房保障体系。
- 引入专业管理和增值服务，对符合条件的租户按相关人才政策给予租房补贴。

## 点评与启示

《意见》鼓励统一将连片出租屋改造为人才公寓、长租公寓项目，此举有利于盘活存量土地，增加东莞租赁住房供给。加强对市场上租赁住房的监管，同时加强园区配租项目，有助于在吸引人才进入的同时，满足人才生活居住需求。

- **租金：**5月十大城市中半数城市租金环比上涨
- **土地：**上海首个集体租赁住房试点地块即将开工

上海成交3宗自持地块，其中2宗为纯租赁地块

天津成交6宗自持地块，其中2宗由碧桂园竞得

**5月**，7个城市共成交自持用地21宗，自持面积约30.7万m<sup>2</sup>。

**自2016年11月首宗自持地块成交至2019年5月底，全国共计成交自持地块417宗，可供租赁住房1553万m<sup>2</sup>。**

表：5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	3	8.1
杭州	7	13.4
南京	1	0.3
天津	6	5.4
佛山	2	2.3
东莞	1	1.0
青岛	1	1.3





# 土地：上海首个集体租赁住房试点地块即将开工

**地块名称：**松江区泗泾镇SJSB0001单元07-09号（集体土地试点入市）地块

**成交总价：**1.2亿元

**规划建筑面积：**4.0万 $m^2$

**自持比例：**100%

**楼面均价：**3100元/ $m^2$

**竞得企业：**华润置地

**成交时间：**2018-10-22

**地块性质：**租赁用地



## 点评与启示

5月10日，上海首宗集体租赁住房土地试点入市地块取得施工许可证，即将正式开工建设，预计2021年正式对外营业。近两年已成交的集体建设用地会相继开工，逐步进入市场将成为租赁市场的重要供应。



# 土地：上海成交3宗自持地块，其中2宗为纯租赁地块

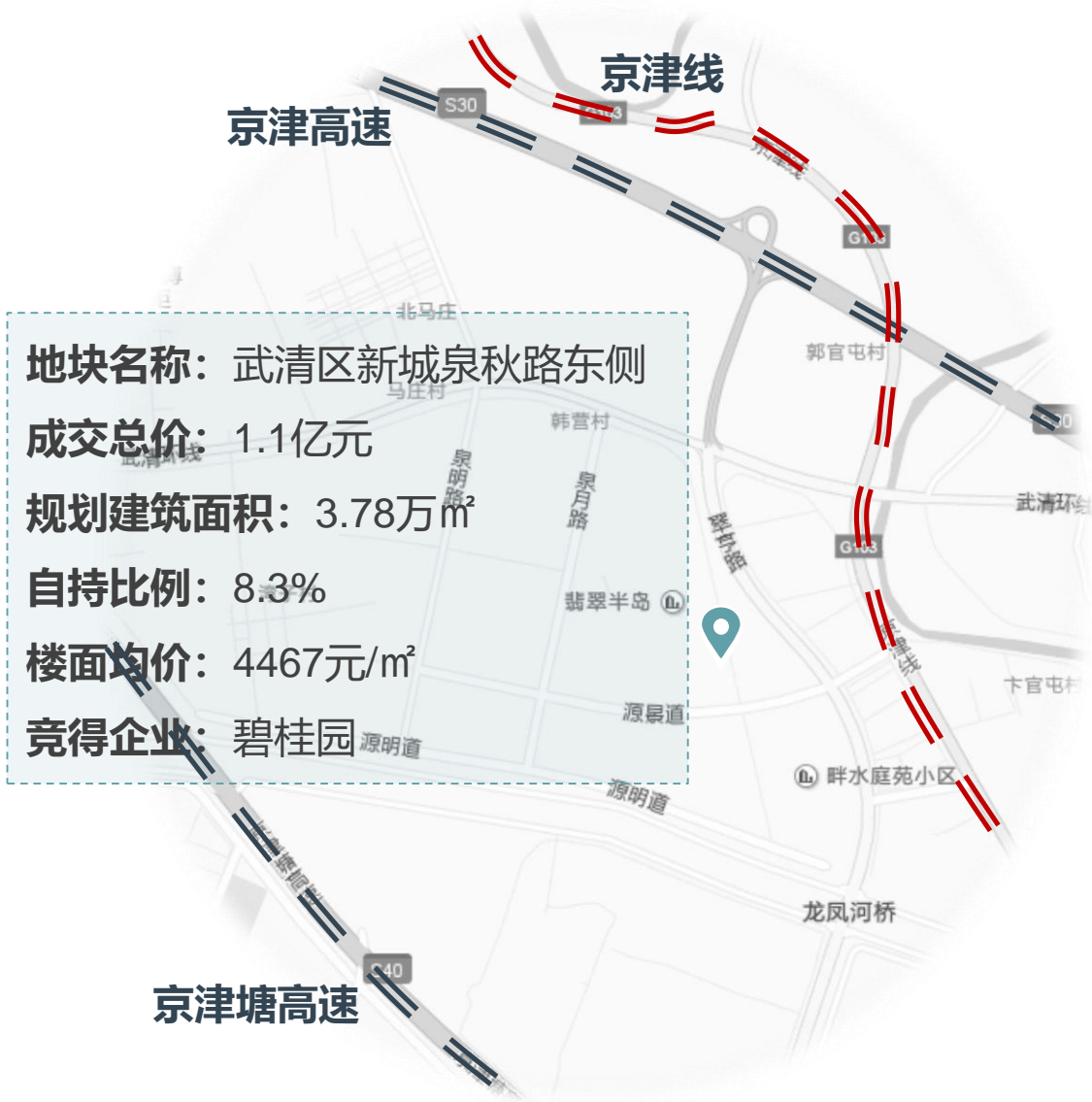


## 点评与启示

本月上海成交3宗自持地块，其中位于青浦区和静安区的2宗为纯租赁用地。位于静安区的地块周边2条地铁线路经过，基础设施健全，地块周边有商业、学校、体育场等，配套成熟，且临近工业区。



# 土地：天津成交6宗自持地块，其中2宗由碧桂园竞得



## 点评与启示

本月天津共成交6宗自持地块，自持比例均较低，总自持面积为5.4万m<sup>2</sup>。碧桂园竞得位于武清区及北辰区的2宗地块，2018年以来碧桂园很少竞得自持地块，这个月连续竞得3块自持地块，还有一宗位于上海。



- **越秀地产**：附属企业完成发行15亿元住房租赁专项公司债券
- **YOU+**：联手天津中远海运打造首个存量盘活项目
- **蛋壳公寓**：联手环保部CEC首创长租公寓空气质量企业标准
- **城家**：与歌斐资产在长租公寓重资产领域合作
- **华住**：携手光大安石打造中国首个酒店及公寓地产投资基金
- **安歆公寓**：并购逗号公寓，打造蓝领生态圈

部分动态详述



# 越秀地产：附属企业完成发行15亿元住房租赁专项公司债券

5月21日，越秀地产附属广州市城市建设开发有限公司成功发行15亿元2019年第一期住房租赁专项公司债券。债券获批发行总额为20亿元，此次为首期发行。

## 债券分为两个品种：

- 品种一，债券简称19穗专01，代码为155411，实际发行规模15亿元，最终票面利率为3.83%；
- 品种二，债券简称19穗专02，代码为155412，票面利率为3.93%，发行规模为0亿元。

## 点评与启示

截至2019年，越秀地产表示已有三个长租公寓项目落地，管理房源近千间。此次发行公司债券的目的在于为住房租赁项目建设提供资金以及日常及一般业务的推动，助力越秀早日实现三到五年内长租公寓规模达到10万间的目标。



# YOU+：联手天津中远海运打造首个存量盘活项目

5月21日，YOU+、中远海运（天津）、中远海运资产管理（宁波）举行中远里公寓项目联营合作签约仪式，共同签署中远里青年公寓的联营合作协议。

- **资产方：**天津中远海运着力打造包括存量资产盘活开发平台在内的“六大平台”，对旗下中远里宿舍、天实大楼、龙门大厦等多处资产筹划盘活开发。
- **投资方：**中远海运资产管理(宁波)有限公司，致力于盘活中远海运集团各类闲置资产。
- **运营方：**YOU+国际青年社区，将集合设计、施工以及运营全线优势力量。

## 点评与启示

以盘活存量资产的方式发展长租公寓存在前期投入大、回款周期长的特点，对企业资金实力提出较高要求。该项目采用“资产方+投资方+运营方”联营的方式，可实现三方资源共享、优势互补，对项目成功开展及企业发展均有好处，此种合作模式值得推广。



# 蛋壳公寓：联手环保部CEC首创长租公寓空气质量企业标准

5月29日，蛋壳公寓与环保部中环联合认证中心举行战略合作签约仪式。双方将共同研究制定长租公寓行业内首个室内空气质量企业标准。

## 合作内容：

- 以室内空气质量研究为切入点，在公寓环境质量认证、供应链管控等方面开展战略合作，共同制定长租公寓室内空气质量标准；
- 为蛋壳公寓供应链体系管理、室内空气质量设计及管理、建筑材料选用、施工现场管理、空气质量检测及治理等方面提供专业咨询与指导意见。

## 点评与启示

2018年年中以来，长租公寓甲醛房等空气质量问题频繁出现，此次蛋壳公寓联手研制行业内首个室内空气质量企业标准，通过为消费者提供更加安全、健康的居住环境，引领行业的健康可持续发展。



# 城家：与歌斐资产在长租公寓重资产领域合作

**5月16日，城家和歌斐资产共同宣布签署泛公寓领域合作，共同布局长租公寓行业重资产项目，为城家的重资产战略加码。**

- 城家将重点关注位于一线城市核心地段相对成熟的资产，收购后进行改造提升，以城家为品牌打造长租公寓。
- 城家成立于2015年，是由华住酒店集团和IDG资本投资创建的一家公寓运营服务商，目前在全国一线城市布局近100家物业，10000多间房。

## 点评与启示

城家作为公寓运营服务商，一直以来在长租公寓领域以轻资产布局为主，此次与歌斐资产在重资产领域的合作，表示未来城家将调整战略，以轻重并举为主要布局方式，有助于企业在快速进入市场的同时，获得更多收益。



# 华住：携手光大安石打造中国首个酒店及公寓地产投资基金

5月，华住集团与光大安石联手，宣布联合成立全新投资平台——安住此间，共同发起设立泛居住地产投资基金。

- 2019年9月，该平台的首个项目——上海浦东明悦项目，将完成改造并亮相市场。
- 安住此间：专项投资于中国境内的酒店及公寓等居住类不动产物业，是国内首个酒店及公寓地产投资基金。

## 点评与启示

安住此间是国内首个酒店及公寓地产投资基金平台，将采用基金模式，通过物业的收购来持有资产，并且重新定义和改造物业，依靠华住的品牌输出和高效运营，可以有效提高项目的盈利能力，提升物业价值，推动酒店及公寓业务的开展。



# 安歆公寓：并购逗号公寓，打造蓝领生态圈

**5月29日，安歆集团与逗号公寓**在战略发布会上宣布合并，与此同时蓝领职业链的领先企业与安歆达成战略合作，打造蓝领生态圈。

- 此次并购逗号公寓之后，安歆集团的床位数从6万张增长到近10万张，业务布局从9个城市增加到17个城市。
- 安歆集团与高校、政府园区和蓝领人才服务商等机构合作，从而打造从人力资源、培训就业、员工公寓、商业物业改造等一站式蓝领公寓生态。

## 点评与启示

安歆集团一直以来主打企业员工的住宿产品，首创员工宿舍酒店式管理的模式。此次安歆并购逗号公寓，通过共享如家企业客户资源，进一步扩大安歆的布局城市及运营规模，弥补市场上蓝领公寓的需求缺口，共同打造蓝领生态圈。



谢谢观看!