



长租公寓市场月度报告

中国指数研究院

2019年6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

- **中央国家机关住房资金管理中心**：国管公积金将加大租房消费支持力度
 - **北京**：拟规范网上发布租房信息，超30日房源信息需下架
 - **广州**：2035年新增城镇住房200万套，租赁房占20%
- 此外，**深圳、西安、浙江**等省市均有利好长租公寓发展新动向。

市场概况

- **租金**：6月十大代表城市中七个城市租金环比上涨
 - **土地**：**北京**公示朝阳区集体土地租赁住房项目规划设计方案
上海成交3宗自持地块，其中1宗为纯租赁地块
- 6月，**7个城市**共成交租赁相关用地**22宗**，面积约**20.2万m²**。

行业和企业动态

- **碧桂园文商旅**：首个蓝领公寓落地天津
- **蛋壳公寓**：纳入武汉洪山区“人才公寓”计划
- **旭辉领寓**：携手国家级平湖经济技术开发区，千套人才公寓项目正式启动

此外，**海尔、建设银行**等也在长租公寓发展方面有新动作。

1

政策动向

- **中央国家机关住房资金管理中心：**国管公积金将加大租房消费支持力度
- **北京：**拟规范网上发布租房信息，超30日房源信息需下架
- **广州：**2035年新增城镇住房200万套，租赁房占20%
- **深圳：**拟出台人才及保障建设住房标准
- **西安：**构建租购并举住房制度，逐步实现“租购同权”
- **浙江：**消保委约谈长租公寓平台，提出整改措施
- **厦门：**拟申请每年8亿元资金支持住房租赁，试点示范期3年
- **佛山：**鼓励农村集体经济组织建设租赁住房，集体土地通过托管统一招商

部分政策详述



中央国家机关住房资金管理中心：国管公积金将加大租房消费支持力度

6月6日，中央国家机关住房资金管理中心发布《关于深化“放管服”改革做好中央国家机关住房公积金归集工作有关问题的通知》。

《通知》摘要▼

- 职工家庭在京内无自有住房，通过北京住房租赁监管服务平台登记备案租房的，可以按季以租金实际发生额为限提取住房公积金。
- 中央国家机关派驻参加脱贫攻坚工作的人员，可提取住房公积金用于支付扶贫地房租。
- 在京内无自有住房的新就业大学生，可在入职三年内提取住房公积金用于支付房租。
- 在京内无自有住房的职工家庭生育二孩的，可在二孩出生后三年内提取住房公积金用于支付房租。

点评与启示

此次发布《通知》提出加大租房消费支持力度，并对提取公积金支付房租的适用情况做了详细说明，多类北京市租房群体迎来利好。该《通知》的发布有助于降低租房人群的生活成本，从需求端发力促进住房租赁市场发展。



北京：拟规范网上发布租房信息，超30日房源信息需下架

6月26日，北京市住房城乡建设委等五部门联合起草《关于规范互联网发布本市住房租赁信息的通知（征求意见稿）》，现面向社会各界公开征求意见。

《通知》（征求意见稿）摘要 ▼

- 住房租赁企业应于签订收进房屋或出租房屋合同后3日内，将合同信息（包括房屋坐落、面积、间数、价格和租赁双方等）录入北京市住房租赁监管平台。
- 要求租金、佣金等明码标价，下架发布超过30日的房源信息等。
- 违规发布房源信息3次以上的，不得再通过互联网交易平台发布本市住房租赁房源信息。

点评与启示

住房租赁市场信息不对称、虚假房源、黑中介等乱象诸多，持续困扰着租房群体，针对互联网发布租赁信息进行规范是缓解乱象、推动住房租赁市场平稳健康发展的必要举措。北京此次发布《通知》（征求意见稿），对租赁企业发布房源提出更多要求，对违规行为加大了惩罚力度，在全国起到引领示范作用。



广州：2035年新增城镇住房200万套，租赁房占20%

6月13日，广州市人民政府发布《广州市国土空间总体规划（2018-2035年）》草案公示，征询公众意见。

《规划》草案摘要▼

完善住房保障供应，到2035年，

- 新增城市住房**200万套**以上
- 租赁住房占新增住房供应量的比例不少于**20%**
- 保障性住房占全市新增住房供应的**8%**以上

点评与启示

近年来广州市常住人口持续显著增长，根据规划，2035年广州常住人口规模将控制在2000万人左右，较2018年末（1490万人）仍有约510万的增长空间，年均增量约30万。随着人口不断流入，未来广州市住房租赁需求将进一步扩大，租赁房源供给量需跟上节奏，以满足更多租房需求。



深圳：拟出台人才及保障建设住房标准

6月11日，深圳市住房和建设局发布关于征求《深圳市人才住房和保障性住房建设标准》（征求意见稿）意见的通知，可于2019年6月21日前提交意见。

《标准》（征求意见稿）摘要▼

- 人才住房共有6种套型面积：35、65、80、100、120、150平方米；公租房有3种套型面积：35、50、80平方米，实用率不应低于70%。
- 35平方米套型中的租赁型人才住房应设置备餐空间；除35平方米套型中的租赁型人才住房其它人才住房套型的卫生间应有外窗直接采光、自然通风。
- 人才住房和保障性住房选址应以公共交通为导向。

点评与启示

深圳作为粤港澳大湾区的核心城市，发展势头强劲，另外深圳近年来不断出台人才引进政策，人才吸引力保持领先，2018年常住人口增量在全国居首位。做好人才住房、保障性住房建设符合当下及未来需要，有利于深圳吸引并留住更多人。



西安：构建租购并举住房制度，逐步实现“租购同权”

6月24日，西安市政府发布《关于培育和发展住房租赁市场实施意见的通知》，将加快培育和发展住房租赁市场，构建租购并举的住房制度。

《通知》摘要▼

- 鼓励房地产开发企业、物业服务企业拓展、开展住房租赁业务
- 有效增加租赁住房土地供应，将不低于5%的共有产权房用地调整为租赁住房用地
- 盘活存量用房，允许将闲置商业用房等按规定改建为租赁住房，支持城中村集体经济组织继受单位发展规模化住房租赁
- 对依法登记开展住房租赁业务的企业给予税收优惠政策支持

点评与启示

西安近年来人口引进力度大、成效显著，人口流入量居全国前列，随着人口大量流入，住房租赁需求显著增加，兹需加快培育和发展住房租赁市场。此次西安发布《通知》，从培育供应主体、增加供应、鼓励租住消费、加大政策支持力度等方面提出了具体实施意见，将显著推动西安住房租赁市场发展。



浙江：消保委约谈长租公寓平台，提出整改措施

6月，浙江省消保委根据2018年12月至2019年2月期间消费体察结果，对长租公寓平台进行约谈，要求相关企业就体验发现的问题，说明情况并提出整改举措。

五点整改要求▼

- ① 端正态度，积极开展自查自纠；
- ② 首租必检，不得出现今天装好明天就租情况；
- ③ 专款专用，严禁挪用租房租金；
- ④ 明确告知，切实保护消费者知情权，不得用差异化的优惠支付条件诱导租客采用分期方式支付房租；
- ⑤ 多元合作，建议各平台选择两家以上信誉好、服务优质的贷款公司，让选择分期的消费者享有自主选择权。

点评与启示

自2018年年中起，甲醛房、租金贷等乱象频发，扰乱了长租公寓行业发展，为保障租户合法权益，维护租住安全，推动行业健康发展，浙江省消保委通过明察暗访把脉全省长租公寓行业问题，提出具体整改要求。行业发展初期难免存在各种问题，及时发展、及时纠正，有利于尽早形成行业标准。



厦门：拟申请每年8亿元资金支持住房租赁，试点示范期3年

6月4日，厦门市住房保障和房屋管理局发布通知称，拟修编申报方案，申请中央财政奖补资金每年8亿元，用于培育本市住房租赁市场健康成长。

- 培育本市住房租赁市场健康成长，包括建立机制、建设平台、筹集房源、规范运营、筹资融资等。
- 中央财政奖补资金标准按城市规模分档，直辖市每年10亿元，省会城市和计划单列市每年8亿元，地级城市每年6亿元。
- 首批试点城市包含郑州市、武汉市，杭州市、江门市、潮州市等22个大中城市列入申报范围。

点评与启示

我国租房市场尚处于发展初期，成熟的发展模式和行业规范有待形成，在这一市场培育阶段需要大量资金支持。今年2月中央发布奖补资金文件，提出支持部分人口净流入、租房需求缺口大的城市发展住房租赁市场，可见国家对住房租赁市场发展高度重视，该资金的合理使用将为行业发展提供强劲动力。



佛山：鼓励农村集体经济组织建设租赁住房，集体土地通过托管统一招商

6月17日，佛山市自然资源局发布《佛山市自然资源局 佛山市农业农村局关于全面推动乡村振兴战略落实用地保障具体政策措施（试行）的通知（征求意见稿）》，向社会公开征求意见。

《通知》（征求意见稿）摘要 ▼

- 成立集体土地整备中心，通过托管方式，对规划为经营性建设用地的农村集体存量土地进行整合和土地前期整理开发，统一招商。
- 鼓励有条件、有市场需求的农村集体经济组织通过联营、入股、出让、租赁等方式建设运营集体租赁住房项目。项目建设要以存量用地为主开发。

点评与启示

2017年，佛山市成为首批12个住房租赁试点城市之一。此次佛山市自然资源局发布《通知》的征求意见稿，提出集体土地通过托管方式统一招商，鼓励建设运营集体租赁住房项目，通知实施后将有效盘活土地资源，进一步增加租赁住房供应，推动佛山租赁市场发展。

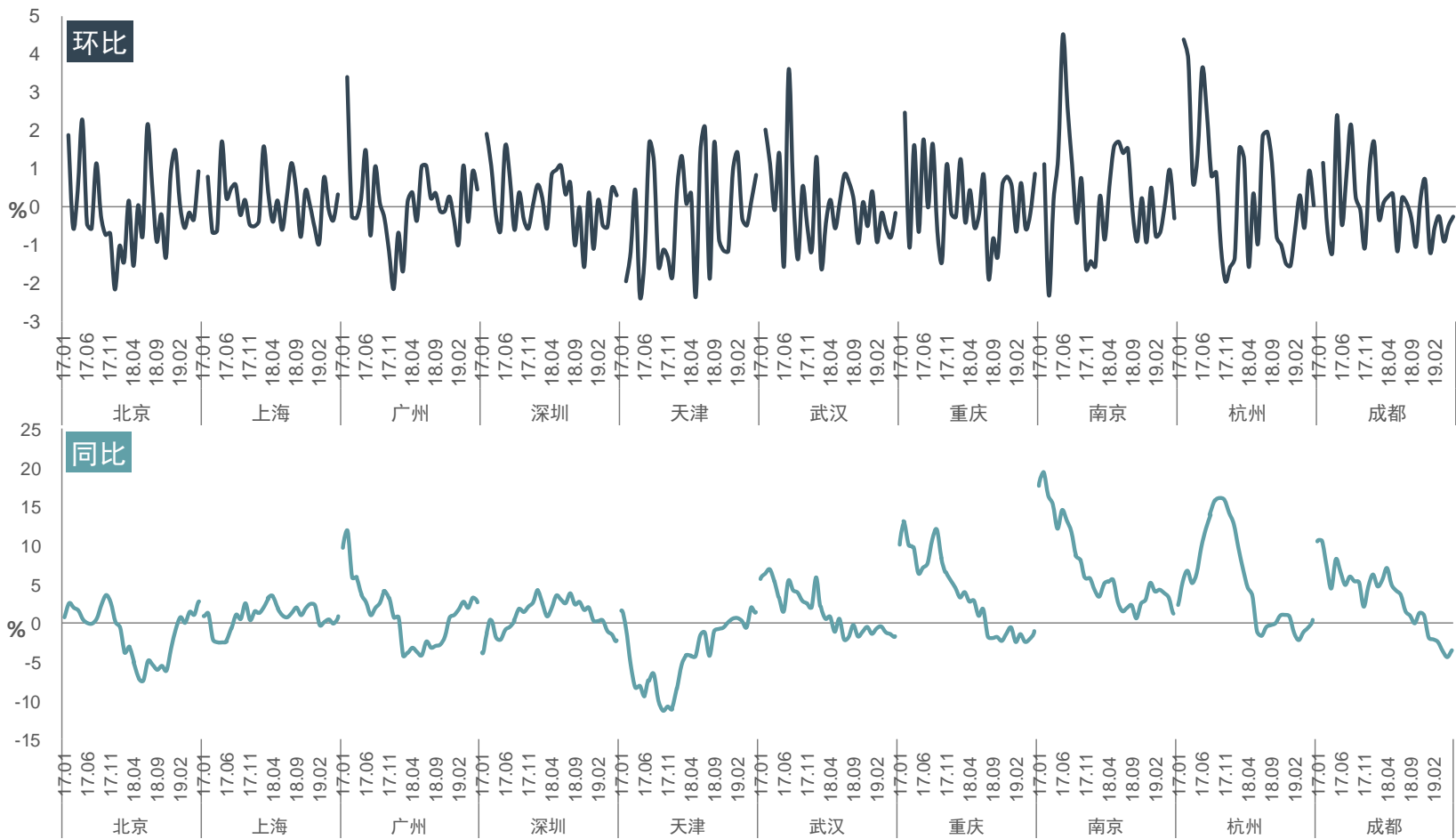
- **租金**：6月十大城市中七个城市租金环比上涨
 - **土地**：北京公示朝阳区集体土地租赁住房项目设计方案
上海成交3宗自持地块，其中1宗为纯租赁地块
广州成交4宗自持地块，其中1宗由龙湖竞得
- 6月**，7个城市共成交自持用地22宗，自持面积约20.2万m²。
自2016年11月首宗自持地块成交至2019年6月底，全国共计成交自持地块439宗，可供租赁住房1573万m²。

表：6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	3	6.3
广州	4	5.4
天津	2	1.6
杭州	5	4.1
南京	4	2.6
成都	2	0.1
佛山	2	0.1



租金：6月十大城市中七个城市租金环比上涨



点评与启示

6月，环比来看，十大城市中武汉、南京、成都租金下跌，其余七个城市均上涨；同比来看，深圳、武汉、重庆、成都下跌，其余城市上涨，其中北京涨幅最大。



土地：北京公示朝阳区集体土地租赁住房项目规划设计方案

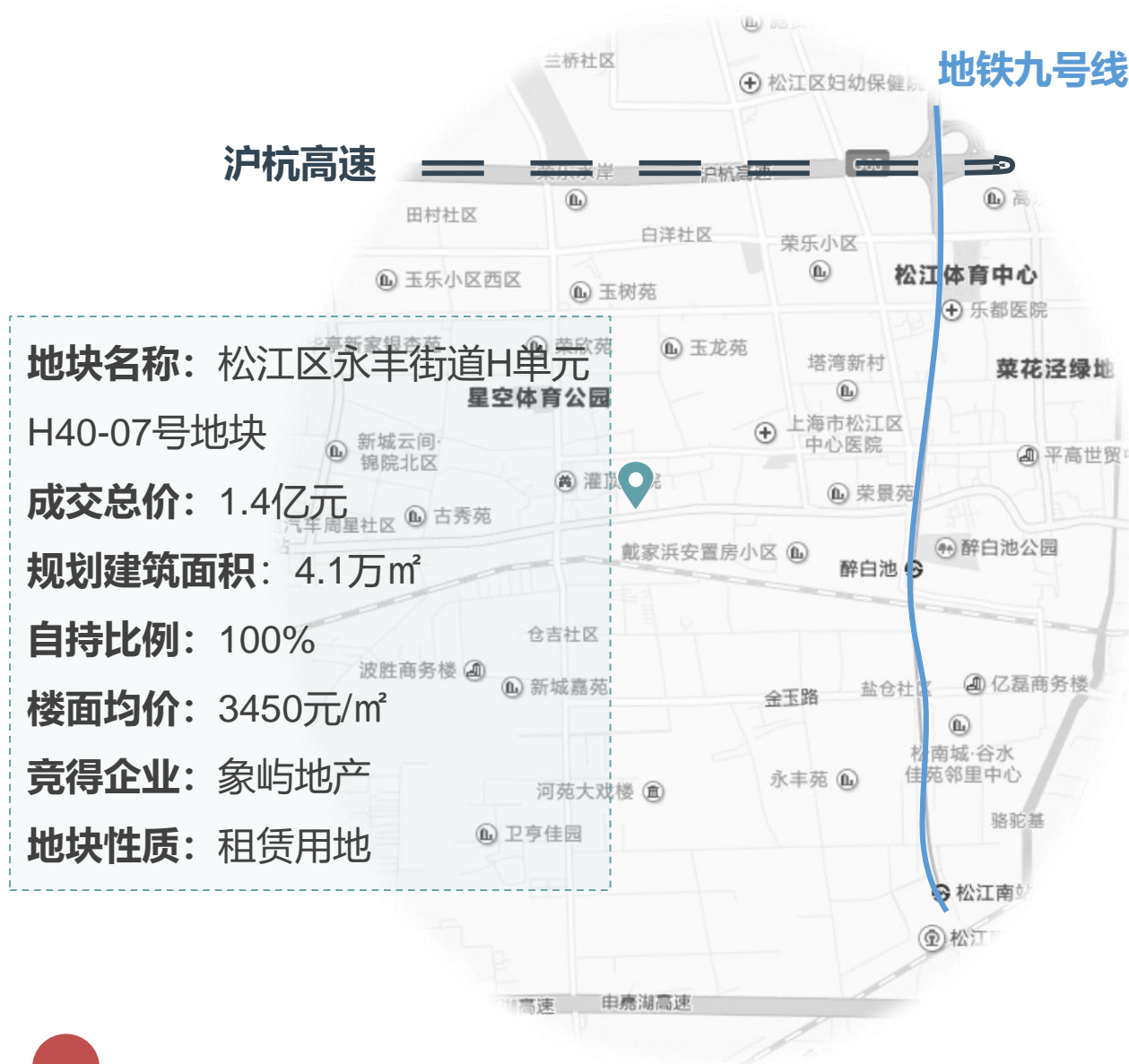


点评与启示

6月17日，北京市朝阳区小红门乡40#集体土地租赁住房项目规划设计方案公示，将建设7栋住宅楼，并配套幼儿园和其他社区服务设施，项目临近地铁站，交通便利，配套健全，未来租赁需求旺盛。



土地：上海成交3宗自持地块，其中1宗为纯租赁地块

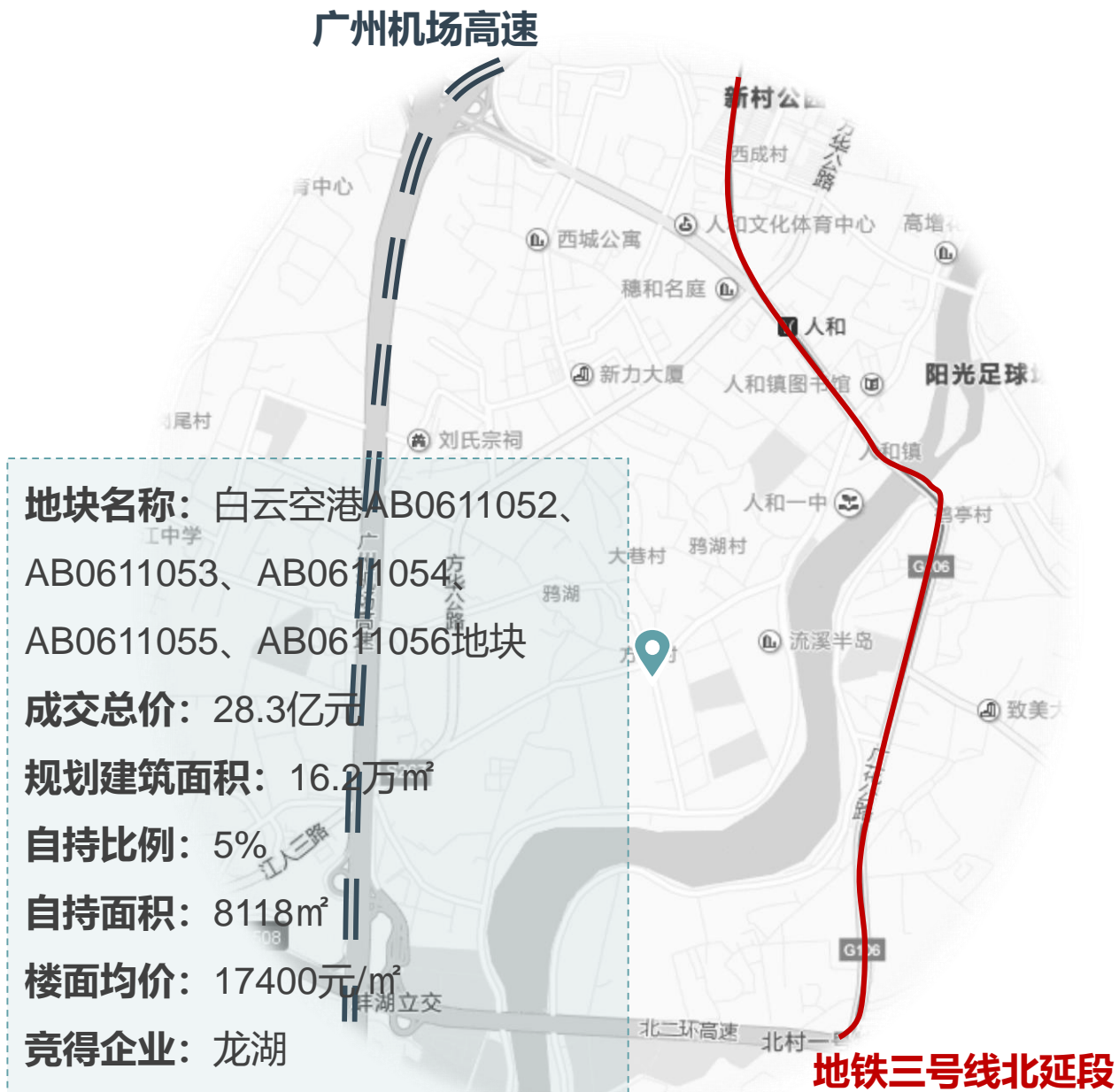


点评与启示

本月上海成交3宗自持地块，其中位于松江区的地块为纯租赁用地。地块临近地铁9号线，交通便利，周边有学校、医院、公园和商业等，生活配套设施健全，适宜建设租赁住房，可满足租户的日常生活需求。



土地：广州成交4宗自持地块，其中1宗由龙湖竞得



点评与启示

本月广州共成交4宗自持地块，总自持面积为5.4万m²。龙湖竞得位于白云区的1宗地块，并且在南京竞得一宗自持比例0.4%的地块，自持比例均较低。白云区地块周边交通较为便利，且临近工业区，未来可有效降低通勤时间成本。

- **碧桂园文商旅：**首个蓝领公寓落地天津
- **蛋壳公寓：**纳入武汉洪山区“人才公寓”计划
- **旭辉领寓：**携手国家级平湖经济技术开发区，千套人才公寓项目正式启动
- **海尔智慧家庭：**上海最大智慧公寓体验中心建成
- **建设银行：**着力打造住房租赁综合服务方案

部分动态详述



碧桂园文商旅：首个蓝领公寓落地天津

6月，碧桂园文商旅集团全新长租产品线“碧咚公寓”落地天津，该品牌定位为“企业员工城市宿舍”。

- 主打安心舒适品质型入住体验，给远赴一二线城市打拼的企业员工提供一个理想住所。
- 碧咚公寓以200-900元/月/床定价，并且有可以容纳2-8人的四种标准房型，可满足基本居住功能的配置。
- 碧桂园文商旅除针对都市青年白领的“BIG+碧家国际社区”和城市蓝领的“碧咚公寓”，未来还将搭建涵盖高端、家庭、度假、创业等不同细分市场的长租品牌矩阵。

点评与启示

2018年8月碧桂园文商旅集团正式成立，下设商业、长租公寓、文旅及写字楼四大板块。碧桂园以三年100万套为目标，针对不同客群精准定位，推出白领、蓝领公寓满足不同租户需求，打造综合型长租公寓体系。多元化布局产品是当前长租企业的重要发展方向。



蛋壳公寓：纳入武汉洪山区“人才公寓”计划

6月，武汉洪山区住房保障和房屋管理局与蛋壳公寓签署人才公寓战略合作协议，标志着蛋壳公寓正式纳入当地“人才公寓”计划。

- 首批推出646间房源，符合条件的毕业大学生申请入住，将享受到政府提供的**30%租金补贴**，以季度为单位进行发放。
- 毕业3年内的普通高校大学生，拥有武汉市户籍且家庭在武汉市无自有住房的，均可申请人才公寓。

点评与启示

该项目是蛋壳公寓与辖区政府合作的首个人才公寓项目，项目定位与蛋壳公寓客群定位相似，30%的租金补贴和蛋壳应届毕业生租房项目棕鸟计划相结合，将为蛋壳公寓带来更多大学生租户，在为城市留住人才的同时，可增强公寓品牌影响力，提高出租率。



旭辉领寓：携手国家级平湖经济技术开发区，千套人才公寓项目正式启动

6月27日，旭辉领寓与平湖经济技术开发区战略合作的人才公寓工程(一号)举行开工奠基仪式。

- 项目总投资约6亿元，总建设用地面积2.6万平方米，总建筑面积11.3万平方米；
- 由6栋公寓楼和整体二层地下室构成，共建设1000余套，预计于2021年12月竣工，将被打造成融合居住、社交、商业、文化等多种功能于一体的综合型社区。

点评与启示

2018年5月旭辉领寓与平湖开发区签订人才公寓合作协议，该项目是领寓首个将三条成熟产品线——柚米寓、博乐诗服务公寓、菁社同时落地的大型租赁社区项目，可以满足白领、中高管、外籍人士等不同人群的多样化需求，将成为国家级经济技术开发区人才公寓示范项目，供其他租赁企业借鉴。



海尔智慧家庭：上海最大智慧公寓体验中心建成

6月13日，海尔智慧家庭上海徐房世家智慧公寓体验中心建成后首次开放，将海尔“5+7+N”全场景定制化智慧成套解决方案完整呈现。

- **公寓介绍：**面积约110平方米，是目前海尔在上海最大的智慧公寓，目前公寓已被用户预订。
- **“5+7+N”：**“5”是指智慧客厅、智慧厨房、智慧卧室、智慧浴室、智慧阳台在内的5大生活空间，“7”是指全屋空气、全屋用水等7大全屋解决方案，“N”是用户个性化定制。

点评与启示

海尔智慧家庭智慧公寓主要面向期待便利智慧生活的家庭，全场景定制化智慧成套解决方案不仅可以为租户带来租住便利，还将为租户提供安全智慧预警，更适宜家庭生活。此次体验中心的建成为租赁住房发展带来更多可能性，进一步推动租赁产品的多元化创新。



建设银行：着力打造住房租赁综合服务方案

6月12日，2019中国房地产金融论坛北京举行，建设银行将持续为国家住房制度的改革贡献智慧和力量。

- 2017年以来，建设银行创建了“平台+金融产品和服务”的新金融模式，目前已基本覆盖了所有地级以上城市、上线房源超过1600万套，成为最大的阳光租赁平台。
- 建行积极激活存量扩大增量，以市场化手段促进多主体供给，为住房市场发展注入新动能。
- 建行与地方政府、大型企业加强合作，整合房源供给，构建CCB建融家园、人才公寓等长租社区，引导长租消费需求。

点评与启示

2017年建行进入住房租赁市场并持续打造住房租赁综合服务方案，鼓励租赁企业积极扩张公寓规模，推出支持租赁企业发展的长期性贷款产品，支持专业化、机构化租赁企业发展，也为建行长租公寓产品带来更多可能性。



谢谢观看!