

长租公寓市场月度报告

中指研究院

2019年7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

- **住建部**：公示住房租赁市场发展试点名单，16城入围
- **财政部**：土地增值税法征求意见，集体房地产纳入征税范围
- **北京**：正式发布新版租房合同，出租人不得在租赁期限内单方面提高租金

此外，**广州、深圳、杭州**等城市均有利好长租公寓发展新动向。

市场概况

- **租金**：7月十大代表城市中七个城市租金环比上涨
- **土地**：**上海**成交6宗自持地块，其中1宗为纯租赁地块
南京成交1宗自持地块，自持比例5%

7月，**2个城市**共成交租赁相关用地**7宗**，面积约**18.0万m²**。

行业和企业动态

- **龙湖**：获准发行50亿住房租赁专项公司债
- **蛋壳公寓**：在国内长租公寓领域率先推出智能新风系统
- **上海世博土地控股有限公司**：全国首单租赁住房公募ABN成功发行，票面利率3.9%

此外，**首创置业、城家公寓**等也在长租公寓发展方面有新动作。

- **住建部：**公示住房租赁市场发展试点名单，16城入围
- **财政部：**发布土地增值税法征求意见，集体房地产纳入征税范围
- **北京：**正式发布新版租房合同，出租人不得在租赁期限内单方面提高租金
- **广州：**规范新增租赁住房管理，新增租赁住房可合作运营
- **广州：**商业用房可申请改造租赁住房，细则落地
- **深圳：**“稳租金、稳预期”租房新政意见稿发布
- **杭州：**连发三篇征求意见稿，以规范租赁市场
- **武汉：**年内筹长租公寓5万套，为大学生提供租赁补贴
- **武汉：**洪山区房管局与自如、江寓、蛋壳、龙湖签订人才公寓战略合作协议
- **宁波：**发布通知，放开放宽重点群体落户限制



住建部：公示住房租赁市场发展试点名单，16城入围

7月18日，住建部网站公示2019年中央财政支持住房租赁市场发展试点入围城市名单。

- 入围名单：北京、长春、上海、南京、杭州、合肥、福州、厦门、济南、郑州、武汉、长沙、广州、深圳、重庆、成都。
- 中央财政奖补资金标准按城市规模分档（试点为期3年）：给予直辖市每年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。
- 2019年初，财政部、住建部先后下发《关于开展中央财政支持住房租赁市场发展试点的通知》《关于组织申报中央财政支持住房租赁市场发展试点的通知》。

点评与启示

此次入围的16个城市主要为一线和热点二线城市，并且其中13个城市近8年年均常住人口增量在全国居前列。该政策是截至目前涉及城市最多，对住房租赁行业奖补力度最大的政策，将为城市的住房租赁市场发展带来更直接的资金支持，为行业发展提供强劲动力。



财政部：发布土地增值税法征求意见，集体房地产纳入征税范围

7月16日，财政部、税务总局联合发布《中华人民共和国土地增值税法（征求意见稿）》，落实税收法定原则要求，以及健全地方税体系改革方案有关内容。

《税法》征求意见稿摘要 ▼

- 新增将出让、转让集体土地使用权、地上的建筑物及其附着物纳入征税范围。
- 增加授权省级人民政府对增加授权省级人民政府对房地产市场较不发达、地价水平较低地区集体房地产减征或免征土地增值税的规定。

点评与启示

1993年12月13日，国务院发布了《中华人民共和国土地增值税暂行条例》，此次发布的《征求意见稿》对《条例》中不适应经济社会发展和改革要求的个别内容，进行适当调整，例如中央适当下放税政管理权限等，有利于完善土地增值税制度，推动盘活集体房地产。



北京：正式发布新版租房合同，出租人不得在租赁期限内单方面提高租金

7月8日，北京市住建委联合北京市市场监管局发布关于《北京市住房租赁合同》《北京市房屋出租经纪服务合同》《北京市房屋承租经纪服务合同》三个合同示范文本的通知。

《通知》摘要▼

- 未经双方当事人协商一致，出租人不得在租赁期限内单方面提高租金；
- 不得改变房屋内部结构分割出租、出租房屋人均居住面积不得低于5平方米、每个房间居住的人数不得超过2人；
- 要求填写房屋坐落、建筑面积、层数、房屋平面图、户型、房产证或不动产权证编号、房屋所有权人姓名。

点评与启示

此次北京发布新版租房合同，针对可能存在的虚假房源、随意涨租金、押金不返还、打隔断、搞群租等租房痛点均作了相应要求，增加了禁止违法群租的相关要求，并且首次要求细化出租房屋的信息，对房屋信息要求更加严格，意在保障租赁双方权益，规范住房租赁市场秩序。



广州：规范新增租赁住房管理，新增租赁住房可合作运营

7月1日，广州市住房和城乡建设局、广州市规划和自然资源局联合发布《关于规范新增租赁住房有关管理工作的通知》，对广州市新增租赁住房提出了新的要求。

《通知》摘要 ▼

- 房地产开发企业、农村集体经济组织可自主出租经营新增租赁住房，也可与住房租赁企业合作出租经营。
- 住房租赁合同期限不得超过二十年。一次性收取租金的不宜超过一年。租金收取鼓励押一付一，押金最高不超过月租金三倍。
- 宣传推广及运营租赁住房项目时，不得诱导、强迫、引导承租人参与任何有金融风险的行为。

点评与启示

该《通知》是主要针对自持租赁住房、利用集体建设用地建设的租赁住房、新建或改造的租赁住房入市作出的相应规范，未来这部分新增租赁住房将形成租赁市场重要供应。《通知》提倡的合作出租经营模式，将为租赁企业带来更多合作机会，另外对租赁期限、租金收取方式、宣传等作了相应规范，防止以租代售，防范金融风险等。



广州：商业用房可申请改造租赁住房，细则落地

7月16日，广州市规划和自然资源局和广州市住房和城乡建设局联合印发《广州市商业、商务办公等存量用房改造租赁住房工作指导意见》。

《意见》摘要▼

- 申请项目应按照改造建筑面积6%集中设置配套的公共服务设施用房，位置宜在首层。公共服务设施用房具体配置功能由房屋所在区政府统筹。
- 广州市住建部门将房屋租赁情况、改建信息统一纳入“阳光租房”平台，建立项目库统筹监管。

点评与启示

2016年6月国务院出台《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》提出并鼓励商改住政策。2017年6月广州市发布《关于印发广州市加快发展住房租赁市场工作方案的通知》提出允许将商业用房等按规定改造成租赁住房。此次发布《意见》进一步明确了商改住的实施条件和工作流程，有利于规范商改租的相关要求，在增加租赁住房供给的同时保障广州住房租赁市场健康发展。



深圳：“稳租金、稳预期”租房新政意见稿发布

7月4日，深圳发布《关于规范住房租赁市场稳定住房租赁价格的意见（征求意见稿）》，从增加供给、规范市场、规范城中村规模化改造、发挥平台作用、加大政策支持、加强秩序整顿六大方面提出相关意见。

《意见》征求意见稿摘要▼

- 力争到2022年新增建设筹集各类住房60万套，其中租赁住房不少于30万套；
- 对住房租赁企业向个人出租住房，并在政府住房租赁交易服务平台上办理新签、续签住房租赁合同信息采集、登记或备案，且租金不高于租金指导价格的，适当降低增值税征收率；
- 将现行企业向个人出租住房减按4%征收房产税政策，扩大到企业向专业化规模化住房租赁企业出租住房。

点评与启示

《意见稿》提出租金指导价制度，意在提高租金透明度，稳定租金；此外还对租赁企业、个人房东等提出税收优惠政策，规定不在政府平台办理租赁业务的企业和个人将不享受税收优惠并追究以往应缴税款，此举意在提高深圳租赁房源备案率，并且可进一步打击非法房源和黑中介等现象。



杭州：连发三篇征求意见稿，以规范租赁市场

7月11日，杭州发布《杭州市住房租赁合同网签备案管理办法（试行）（征求意见稿）》、《关于促进杭州市住房租赁市场平稳健康有序发展的通知（征求意见稿）》、《杭州市促进住房租赁市场发展专项扶持资金管理办法（试行）（征求意见稿）》，向公众公开征求意见。

征求意见稿摘要 ▼

- 加强注册管理和开业申报、实行租赁合同网签备案、严格规范“租金贷”业务、健全住房租赁市场管理体系；
- 住房租赁企业，应在本市任一银行网点设立唯一的租赁资金专用存款账户，接受监管并纳入开业申报内容。
- 符合条件的住房租赁企业每年获得的专项扶持资金（含规模发展附加）最高为200万元。

点评与启示

本月，杭州市连发三份租赁相关的征求意见稿文件，从加强市场监管、严格规范租金贷业务和扶持租赁企业发展等方面进一步规范租赁市场发展，要求企业建立租赁资金专用账户并接受监管，以保证专款专用。杭州住房租赁市场发展势头强劲，需尽快建立规范、加大支持，以保障市场稳健发展。



武汉：年内筹长租公寓5万套，为大学生提供租赁补贴

7月11日，武汉市召开调度会部署今年引才育才10项重点任务举措，并发布《武汉市引才育才年度重点任务及资金安排》。

《任务及资金安排》摘要▼

- 高等学校专科及以上学历、年龄不满45周岁，博士、硕士不受年龄限制，均可凭毕业证办理落户；
- 年内筹集5万套（间）专业人才公寓，对留汉大学生租住提供补贴，全年武汉全市人才专项资金投入将达到15亿元以上；
- 精准引进10名左右顶级战略科技人才，加大博士、博士后引进力度，吸引更多优秀青年人才留汉筑梦、圆梦。

点评与启示

武汉进一步放宽人才落户年龄限制，并且加大高端人才引进力度，筹集5万套人才公寓为人才解决居住问题，为人才提供一站式服务，此举有助于武汉在人才争夺战中加快集聚各类优秀人才，同时也将推动武汉住房租赁市场发展。



武汉：洪山区房管局与自如、江寓、蛋壳、龙湖签订人才公寓战略合作协议

7月12日，武汉市洪山区房管局发布大学毕业生租赁房配租公告，与武汉自如公寓、武汉蛋壳公寓、武汉江寓公寓、龙湖冠寓合作，利用长租公寓企业规范运营的房源作为大学毕业生租赁房配租使用。

- [武汉江寓公寓](#)：分散式公寓，使用面积10-25m²，价格区间约为690-1630元/间，共446间。
- [武汉自如公寓](#)：分散式公寓，房屋使用面积约6.8-27m²，价格区间约为660-1790/间，共967间。
- [武汉蛋壳公寓](#)：分散式公寓，房屋使用面积12-35m²，价格区间约为760-2990元/间，共646间。
- [龙湖冠寓人才公寓虎泉店、龙湖冠寓人才公寓丁字桥店](#)：建筑面积17-48m²，1500-2100元/套，共346套。

点评与启示

此次洪山区的人才公寓计划中，符合条件的毕业大学生均可申请入住，并将享受到政府提供的30%租金补贴。政企联合共同推进人才公寓的发展，依托双方优势，有助于为人才提供高质量的租住环境和有保障的配套服务。



宁波：发布通知，放开放宽重点群体落户限制

7月16日，宁波市政府下发《关于进一步放宽我市户口准入条件的通知》，决定在去年出台政策的基础上，进一步优化户口迁移政策，放开放宽重点群体落户限制。

《通知》摘要 ▼

- 具有硕士学位、中级专业技术职称的人员和技师等人才在宁波无合法稳定住所，本人、配偶、未婚子女户口迁至高层次人才专户的，社保缴纳年限由3年调整为1年。
- 在我市投资办企业、个人创业税款缴纳满3年或社保缴纳满3年，且取得商业用房或办公用房合法所有权的，可将本人、配偶、未成年子女户口迁入到房产所在地的社区集体户。

点评与启示

2018年宁波放宽落户政策，时隔一年继续放开放宽落户政策，从放宽人才落户条件、放宽市区居住就业落户条件、取消老年父母投靠落户限制、新增投资创业落户等方面，进一步吸引人才和创业人群进入，推动城市发展。

- **租金**：7月十大城市中七个城市租金环比上涨
- **土地**：上海成交6宗自持地块，其中1宗为纯租赁地块
南京成交1宗自持地块，自持比例5%

7月，2个城市共成交自持用地7宗，自持面积约18.0万m²。
自2016年11月首宗自持地块成交至2019年7月底，全国
共计成交自持地块447宗，可供租赁住房1591万m²。

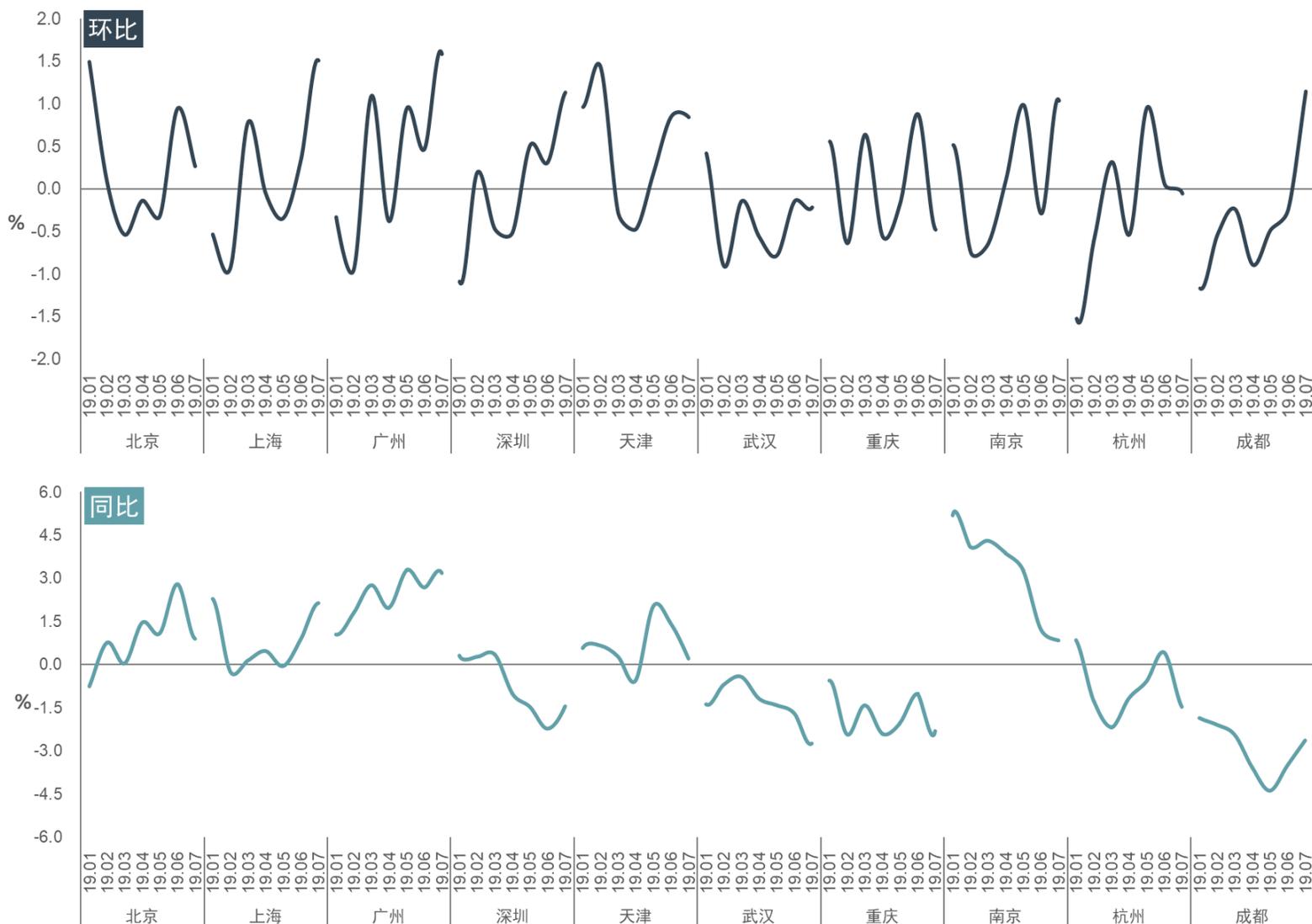
表：7月土地成交情况 ▼

城市	成交宗数 (宗)	自持用地规划建面 (万m ²)
上海	6	16.9
南京	1	1.1

部分土地详述



租金：7月十大城市中七个城市租金环比上涨



点评与启示

7月，环比来看，十大城市中武汉、重庆、杭州租金下跌，其余七个城市均上涨；同比来看，深圳、武汉、重庆、杭州、成都下跌，其余城市上涨，其中广州涨幅最大。



土地：上海成交6宗自持地块，其中1宗为纯租赁地块

地铁15号线（在建中）

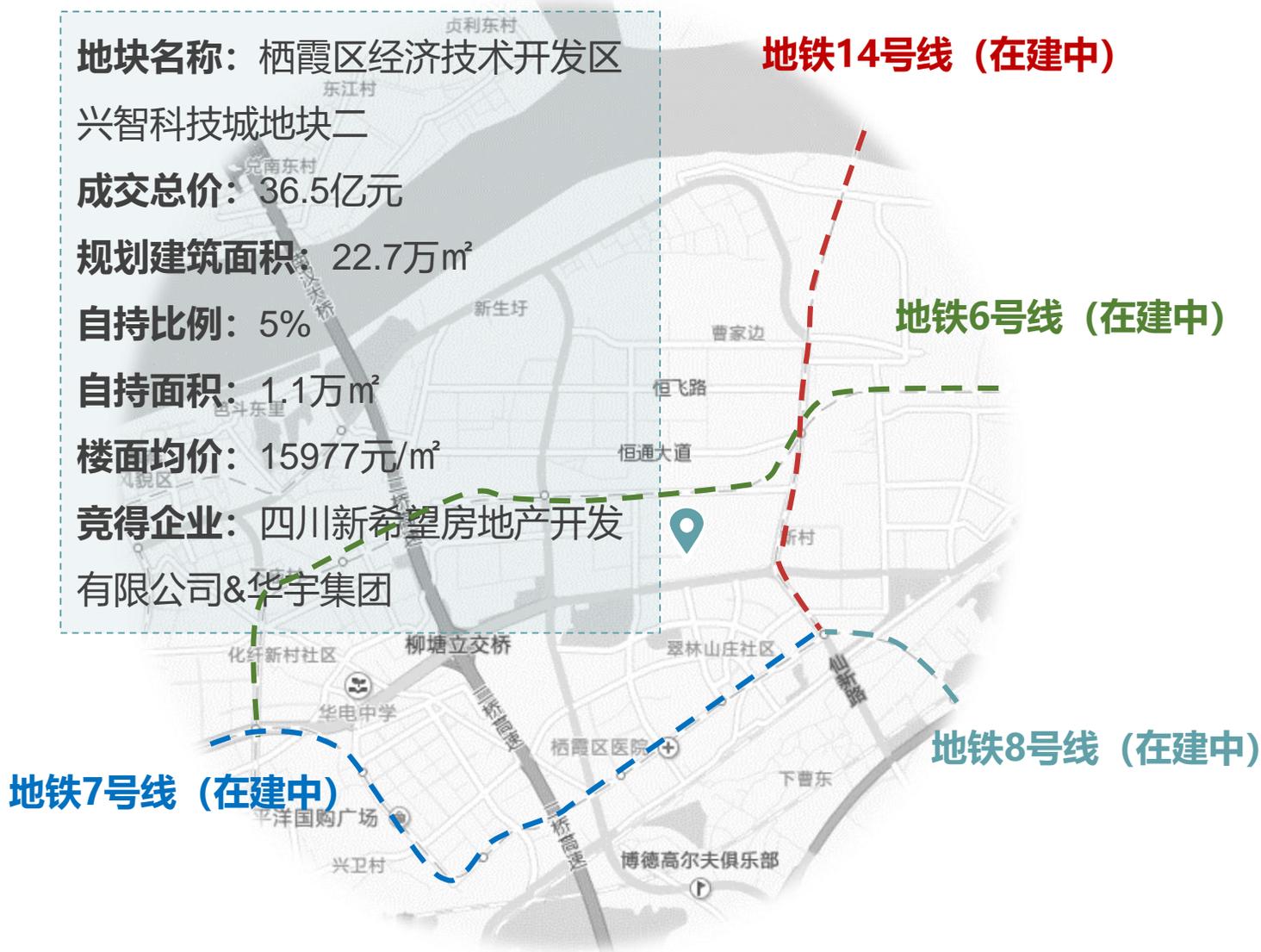


点评与启示

本月上海成交6宗自持地块，其中位于徐汇区的地块为纯租赁用地。地块临近地铁15号线（在建中）和外环高速，周边有学校、医院、社区、商业等，生活便利，未来可满足租户的日常生活需求。



土地：南京成交1宗自持地块，自持比例5%



点评与启示

本月南京成交1宗自持地块，自持比例5%，自持面积为1.1万m²。地块位于栖霞区经济技术开发区内，未来租住需求旺盛，且周边有四条地铁线环绕，开通后将为租户带来更加便利的交通环境。

- **龙湖**：获准发行50亿住房租赁专项公司债
- **蛋壳公寓**：在国内长租公寓领域率先推出智能新风系统
- **上海世博土地控股有限公司**：全国首单租赁住房公募ABN成功发行，票面利率3.9%
- **敏捷集团**：长租公寓品牌泊舍正式发布，聚焦青年多元化租住需求
- **首创置业**：成立两家基金，拟用于长租公寓、商办物业等领域
- **城家公寓**：首个奢华公寓“凯文公寓”正式开业
- **招商蛇口**：壹间公寓新店开业，正式进入宝安

部分动态详述



龙湖：获准发行50亿住房租赁专项公司债

7月16日，龙湖发布公告，获中国证监会核准拟在中国公开发行2019年住房租赁专项公司债券（第一期），发行规模不超过50亿元。

① 2017年12月28日，龙湖2017年住房租赁专项公司债券获批，发行总规模不超过人民币**50亿元**。

- 2018年3月22日，龙湖发行第一期30亿元五年期住房租赁专项公募债券，票面利率5.6%。
- 2018年8月17日，龙湖完成发行第二期住房租赁专项公司债券20亿元，票面利率4.98%。

② 2019年7月16日，龙湖2019年住房租赁专项公司债券（第一期）获批，发行规模不超过**50亿元**，首期不超过20亿元。

点评与启示

龙湖冠寓近年来快速发展，管理房源数量不断增加。年初龙湖发布的2018年业绩报告显示，长租公寓「冠寓」作为龙湖集团主航道业务之一，2019年将继续有计划持续投入。此次龙湖50亿元较大规模的住房租赁债券获批，为其接下来长租公寓业务发展提供了强大的资金支持。



蛋壳公寓：在国内长租公寓领域率先推出智能新风系统

7月9日，蛋壳公寓宣布正式推出自主研发的“智能新风系统”，为租赁住房量身定制空气治理问题，为国内长租公寓行业首创。

- 蛋壳公寓将逐步为具备条件的房源全部安装新风设备，此举能进一步提升防醛抗霾能力，是目前解决租赁住房室内空气质量问题的最可行、最有效的措施之一。
- 新风系统：具有防霾、除醛、富氧、静音、节能五大优势，其工作原理简单讲就是在不开窗的状态下，完成室内通风换气。

点评与启示

2019年5月蛋壳公寓联合环保部CEC首创长租公寓行业空气质量企业标准，时隔两月即推出智能新风系统，可见其对长租公寓空气质量问题较为重视。去年下半年以来长租公寓“甲醛房”事件多次爆出，令租户租住恐慌，蛋壳作为行业领军企业之一，积极探索解决室内空气问题，对行业起到引领示范作用。



上海世博土地控股有限公司：全国首单租赁住房公募ABN成功发行，票面利率3.9%

7月，工商银行作为主承销商和簿记管理人的“上海世博土地控股有限公司2019年度第一期资产支持票据”成功发行。

- 本期票据的基础资产为**物业租金收入**，租赁物业位于世博土控所有的位于南江洲路55、91和125号的浦江城市生活广场2号、3号和4号楼。
- 该物业竣工于2015年，均为钢混结构，3幢楼层高均为20层，高65米，原设计用途为办公及商铺，由城市公司进行改建后作为租赁住房使用，改造后共提供**1080套租赁住宅**。
- 本期项目3.7亿元，该产品优先级发行金额3.5亿元，优先级资产支持票据占有所有资产支持票据总额的比例为94.59%；次级资产支持票据发行规模0.2亿元，占5.41%。

点评与启示

此次发行的是全国首单租赁住房公募资产支持票据，为国内住房租赁市场融资渠道带来更多可能性，住房租赁金融的不断创新，有助于降低租赁企业融资成本。发展住房租赁前期投入大、回款周期长，降低融资成本有助于减轻企业负担。



敏捷集团：长租公寓品牌泊舍正式发布，聚焦青年多元化租住需求

7月5日，敏捷集团在广州举行长租公寓泊舍品牌发布会，泊舍定位为型格城市公寓，旨在打造小而美的精品公寓。

- 定位为青年公寓，为年轻人搭建一个有态度+社交+品质的居住空间；
- 泊舍目前在广州落地小马空间、御峰国际两个项目；
- 当天，泊舍与中国银行（广州番禺支行）、中国建设银行（广州番禺支行）、中国工商银行（广州番禺支行）、YOU+、窝趣、吉田概念、绿米联创、蛋贝举行战略签约仪式。

点评与启示

泊舍长租公寓定位为型格城市公寓，主要客群为青年，公寓定位准确，配套及整体风格符合定位人群喜好，可满足基本生活需求。此次泊舍与金融机构和其他长租公寓企业开启合作，可助力其更快更稳的进入市场。



首创置业：成立两家基金，拟用于长租公寓、商办物业等领域

7月4日，首创置业发布公告称，公司将与首创证券联合成立两家基金：首金德创基金、首正德金基金。

- 成立首金德创基金及首正德金基金的主要目的：为共同投资包括城市更新项目、商办物业项目、**长租公寓项目**、地产相关的文化创意项目及其他地产相关的股权项目。
- 首金德创基金、首正德金基金中，首创置业出资额分别为2000万(占该基金规模的20%)、8000万(占该基金规模的80%)。

点评与启示

2018年首创置业长租公寓品牌He寓首家门店正式开业，截至目前已布局北京和天津两个城市。此次首创置业设立基金，将为首创包括长租公寓在内的多类项目提供资金支持，有利于其长租公寓项目进一步扩张，加快布局步伐。



城家公寓：首个奢华公寓“凯文公寓”正式开业

7月5日，城家公寓的奢华公寓品牌凯文公寓在上海正式开业，“奢华系列”是城家公寓7大品牌线之一。

- **7大品牌线：**城家奢华公寓、城家高级公寓、城家公寓、城家精选公寓、馨乐庭服务公寓、CitiGO欢阁酒店、CitiGO HOUSE欢阁公寓酒店；
- **奢华公寓：**主要在城市稀缺地段，通过对建筑的再设计和星级酒店服务的匹配，力图让扎根在这座城市的人更好地从城市的历史人文、生活味道等方面更深层次地融入这座城市。

点评与启示

2015年城家公寓成立，目前已布局全国近100家物业，房源达2万套，旗下七大品牌可覆盖不同年龄层的住宿需求，并且不断丰富产品线以进一步满足新型客群的租住需求，此次发布的奢华公寓产品定位符合客群需求并且弥补了行业对高端长租公寓的空缺，推动长租公寓的多元化发展。



招商蛇口：壹间公寓新店开业，正式进入宝安

7月4日，招商蛇口于深圳宝安区布局的壹间公寓新品面市——壹间·福永意库，位于招商蛇口、深圳1979、宝安建投联合深圳西部国际化科创产业园区。

- 福永意库园区：以共享、生态、智慧为主题进行改造，打造了约10万 m^2 集办公、居住、商业、休闲于一体的生态产业园区，引入酒店、影院、银行、超市、运动健身、美食等丰富配套，一站式满足园区生活消费。
- 招商蛇口公寓项目已布局北上广深、天津、大连、重庆、武汉、南京、杭州、苏州等16个重点城市。

点评与启示

截至2019年上半年，招商蛇口公寓项目总体规模近100万 m^2 ，约2.5万间。此次壹间公寓入驻园区，将弥补福永意库和宝安区在标准化精品公寓产品上的空白，有助于吸引区域人才集聚，满足园区租住需求，进一步丰富招商蛇口长租公寓产品。



谢谢观看!