

# 长租公寓市场月度报告

中指研究院

2019年9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**：大力培育住房租赁市场，加快完善住房保障体系和住房市场体系
  - **住建部**：深入开展住房租赁中介机构乱象专项整治
  - **山东**：发放住房租赁补贴，支持新市民实现住有所居
- 此外，**南京、武汉、长春**等省市均有利好长租公寓发展新动向。

### 市场概况

- **租金**：9月十大代表城市中半数城市租金环比上涨
  - **土地**：**上海**成交5宗自持地块，其中4宗为纯租赁地块  
**杭州**成交8宗自持地块，其中6宗为人才专项租赁住房
- 9月，**3个城市**共成交租赁相关用地**14宗**，面积约**50.5万m<sup>2</sup>**。

### 行业和企业动态

- **华侨城**：成功发行21.5亿第一期租赁住房REITs
  - **万科**：拟公开发行人25亿住房租赁专项公司债券
  - **城家**：完成近3亿美元A轮融资，华兴资本担任独家财务顾问
- 此外，**蛋壳公寓、朗诗、杭州城建、钱投集团**等也在长租公寓发展方面有新动作。

- **住建部：**大力培育住房租赁市场，加快完善住房保障体系和住房市场体系
- **住建部：**深入开展住房租赁中介机构乱象专项整治
- **山东：**发放住房租赁补贴，支持新市民实现住有所居
- **南京：**市场化租赁住房建成后，不得改变租赁用途
- **武汉：**新增住房租赁试点企业和项目各十个
- **长春：**三年内将新增租赁住房315万平方米

部分政策详述



# 住建部：大力培育住房租赁市场，加快完善住房保障体系和住房市场体系

9月26日，住房和城乡建设部部长王蒙徽表示，将加快完善住房保障体系和住房市场体系，加快解决城镇中低收入居民，特别是新市民住房问题，促进实现全体人民住有所居。

## 四个方面▼

- ① 进一步做好公租房保障工作；
- ② 大力发展和培育住房租赁市场：将总结推广12个城市住房租赁试点的经验，落实各项支持政策，增加租赁住房有效供应，着力解决新市民等群体的住房问题；
- ③ 因地制宜发展共有产权住房；
- ④ 稳步推进城镇棚户区改造。

## 点评与启示

2019年3月住建部部长王蒙徽提出要大力培育和发展住房租赁市场，时隔半年住建部又一次重申，表示未来将进一步重视培育住房租赁市场发展，提出要总结推广住房租赁试点的经验，此举有助于落实各项支持政策，增加租赁住房有效供应，推动住房租赁市场稳健发展。



# 住建部：深入开展住房租赁中介机构乱象专项整治

9月19日，住房和城乡建设部召开住房租赁中介机构乱象专项整治工作推进会，在全国范围内深入开展住房租赁中介机构乱象专项整治，严厉打击侵害住房租赁当事人合法权益的行为。

## 会议摘要▼

- 进一步提高政治站位，围绕整治重点，加大整治力度，形成一批实实在在的整治成果，确保整治工作落地见效。
- 通过专项整治，纠正和查处住房租赁中介机构违法违规行为，坚决取缔一批“黑中介”，在有效遏制住房租赁中介机构乱象的同时，加快长效机制建设，不断优化住房租赁市场环境，让群众租房更安心。

## 点评与启示

近期住房租赁市场黑中介、虚假房源等现象引发社会讨论，住建部提出将对房地产中介机构、住房租赁企业进行全面检查，加强对租赁市场的监管，取缔一批黑中介，遏制住房租赁中介机构乱象，将进一步维护租赁市场健康的发展环境，保障租住双方合法权益。



# 山东：发放住房租赁补贴，支持新市民实现住有所居

9月18日，山东省明确住房保障范围，通过配租公共租赁住房 and 发放住房租赁补贴两种方式，支持新市民根据生活需要灵活选择租赁住房，实现职住平衡、住有所居。

## 山东实现住有所居方式

- 住房保障范围：城镇中等偏下及低收入住房困难家庭和新就业无房职工、稳定就业外来务工人员等新市民人群。
- 通过配租公共租赁住房和发放住房租赁补贴两种方式，支持新市民根据生活需要灵活选择租赁住房，实现职住平衡、住有所居。

## 点评与启示

此次山东从全省的层面发布利好政策，助力住房困难家庭和新市民人群解决住房问题，政策覆盖面更广、力度更大，既可对已有市民形成一定保障，进一步完善全省住房体系，同时也有利于吸引更多外来人口流入。



# 南京：市场化租赁住房建成后，不得改变租赁用途

9月9日，《南京市市场化租赁住房建设管理办法》正式出台，对市场化租赁住房做出明确规定，《办法》自2019年10月10日施行，有效期两年。

## 《办法》摘要▼

- 《办法》所称的**市场化租赁住房**，指采用市场化运作、由企事业单位投资、用于租住的新建或改建房屋，不含公租房、廉租房等。
- 市场化租赁住房建成后**不得**分割转让、**不得**分割抵押，经批准整体转让或抵押的，**不得**改变租赁用途。
- 鼓励集体经济组织通过入股、联营等方式与其他经济组织合作开发建设，合作双方需成立新企业实施项目开发建设的，集体经济组织所占份额比例必须高于50%。

## 点评与启示

该《办法》是全国首个明确提出的关于市场化租赁住房建设管理的文件，对国有土地、集体土地、存量房屋建设租赁住房等问题做出了详细的规定，对租赁企业提出更严格的要求，以确保租赁住房有效供应，从而完善住房租赁市场制度，推进市场健康发展。



# 武汉：新增住房租赁试点企业和项目各十个

9月6日，武汉市房管局对外公布第五批住房租赁试点企业和试点项目名单，新增10家试点企业和10个试点项目。

试点企业	试点项目
之寓置业有限公司	光谷国际人才自由港武汉未来科技城青年社区
湖北邦鸿实业发展有限公司	冠寓武汉保利公园九里店
武汉泰顺和商业投资发展有限公司	冠寓武汉红钢城店
建信住房服务（湖北）有限公司	壹间·神龙国际店一期
武汉青客公寓酒店管理有限公司	壹间·神龙国际店二期
武汉香寓房产经营发展有限公司	壹间·金湖店
武汉金伟泊寓全龄长租公寓管理有限公司	天橙寓见单洞三路店
武汉乐乎公寓管理有限公司	天橙寓见青岛路店
武汉融盈科技发展有限公司	武建富强香港路办公楼
湖北易生活家互联网科技有限公司	CCB建融家园（澳门路店）

## 点评与启示

武汉自2017年7月被确定为全国首批培育和发展租赁市场试点城市以来，目前住房租赁试点企业和项目总数达到了87家和27个。列入试点的企业和项目可享受相关优惠政策，此次试点企业有部分民营企业，对于民营企业来说是很好的发展机会。



# 长春：三年内将新增租赁住房315万平方米

9月10日，长春市发布《关于进一步培育和发展住房租赁市场的实施意见》，明确三年内长春市将新增租赁住房315万平方米，并形成基本的住房租赁市场体系和法规制度体系。

## 《意见》摘要▼

- 在中央财政奖补试点期内，市财政累计安排12亿元的专项配套资金，用于改善租赁住房小区人居环境。
- 支持向新建租赁住房发放开发建设贷款；支持保险资金参与租赁住房建设。
- 允许按相关规定将商业办公用房、工业厂房改建为租赁住房。
- 至2025年底，通过我市住房租赁服务平台出租住房应缴纳的各项税收，减按综合征收税率0%征收。

## 点评与启示

长春市作为东北地区重要的省会城市，发展势头在东北地区居前列，并且城市确立了“用3-5年时间，把长春建设成城区常住人口500万以上”的目标，住房租赁市场兹需进一步发展以满足新市民住房需求。

- **租金**：9月十大城市中半数城市租金环比上涨
- **土地**：上海成交5宗自持地块，其中4宗为纯租赁地块  
杭州成交8宗自持地块，其中6宗为人才专项租赁住房用地

**9月**，3个城市共成交自持用地14宗，自持面积约50.5万m<sup>2</sup>。  
**自2016年11月首宗自持地块成交至2019年9月底，全国共计成交自持地块469宗，可供租赁住房1662万m<sup>2</sup>。**

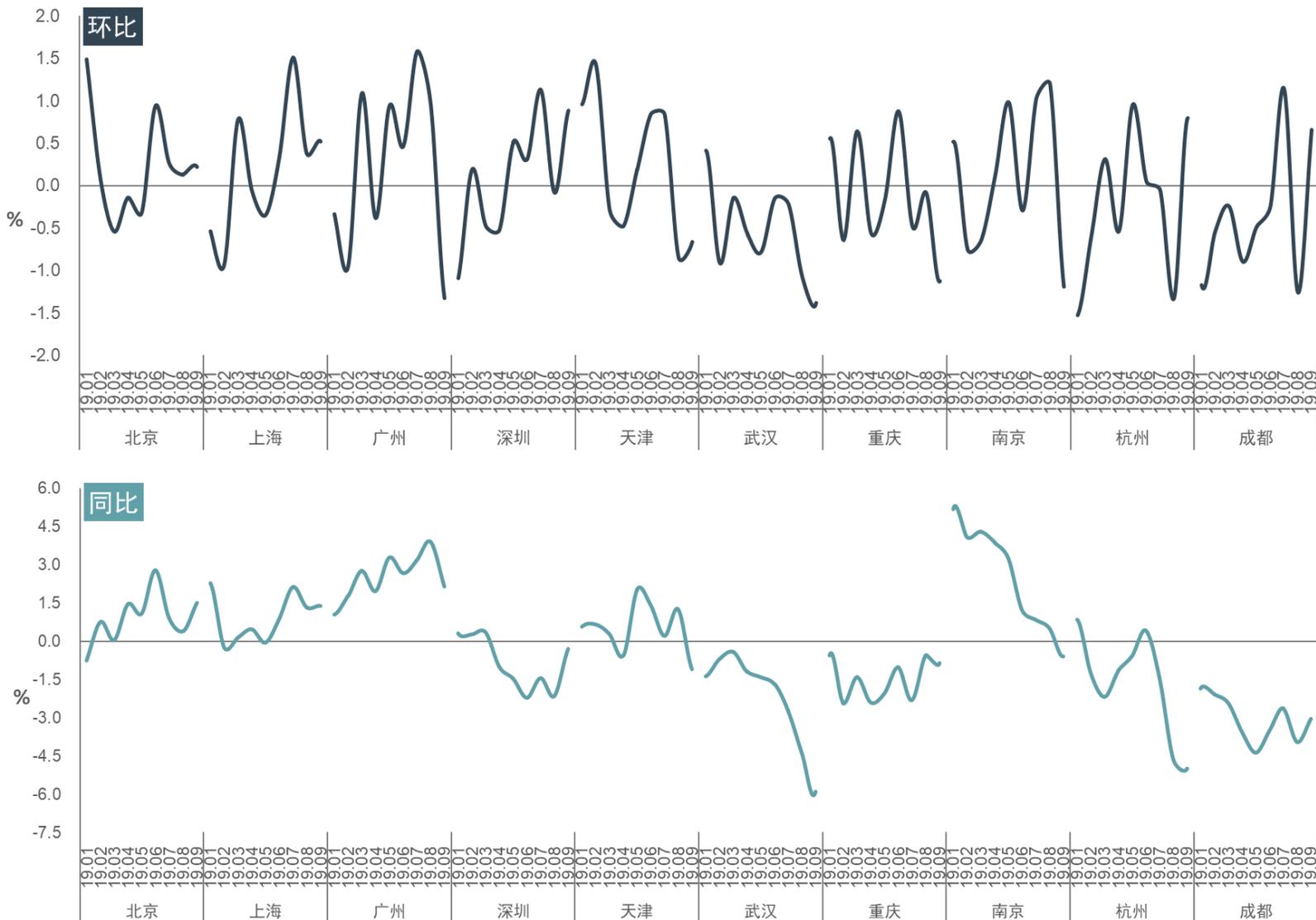
表：9月土地成交情况▼

城市	成交宗数 (宗)	自持用地规划建面 (万m <sup>2</sup> )
上海	5	19.5
杭州	8	31.0
无锡	1	0.05

部分土地详述



# 租金：9月十大城市中半数城市租金环比上涨



## 点评与启示

9月，环比来看，十大城市中北京、上海、深圳、杭州、成都租金上涨，其余五个城市均下跌；同比来看，深圳、天津、武汉、重庆、南京、杭州、成都均下跌，其余三个城市上涨，其中广州涨幅最大。



# 土地：上海成交5宗自持地块，其中4宗为纯租赁地块

其中，闵行区七宝镇七宝社区MHPO-0105单元01-02地块简要分析：

图：地块位置▼



**地块名称：**闵行区七宝镇七宝社区MHPO-0105单元01-02地块

**成交总价：**5.1亿元

**规划建筑面积：**6.3万m<sup>2</sup>

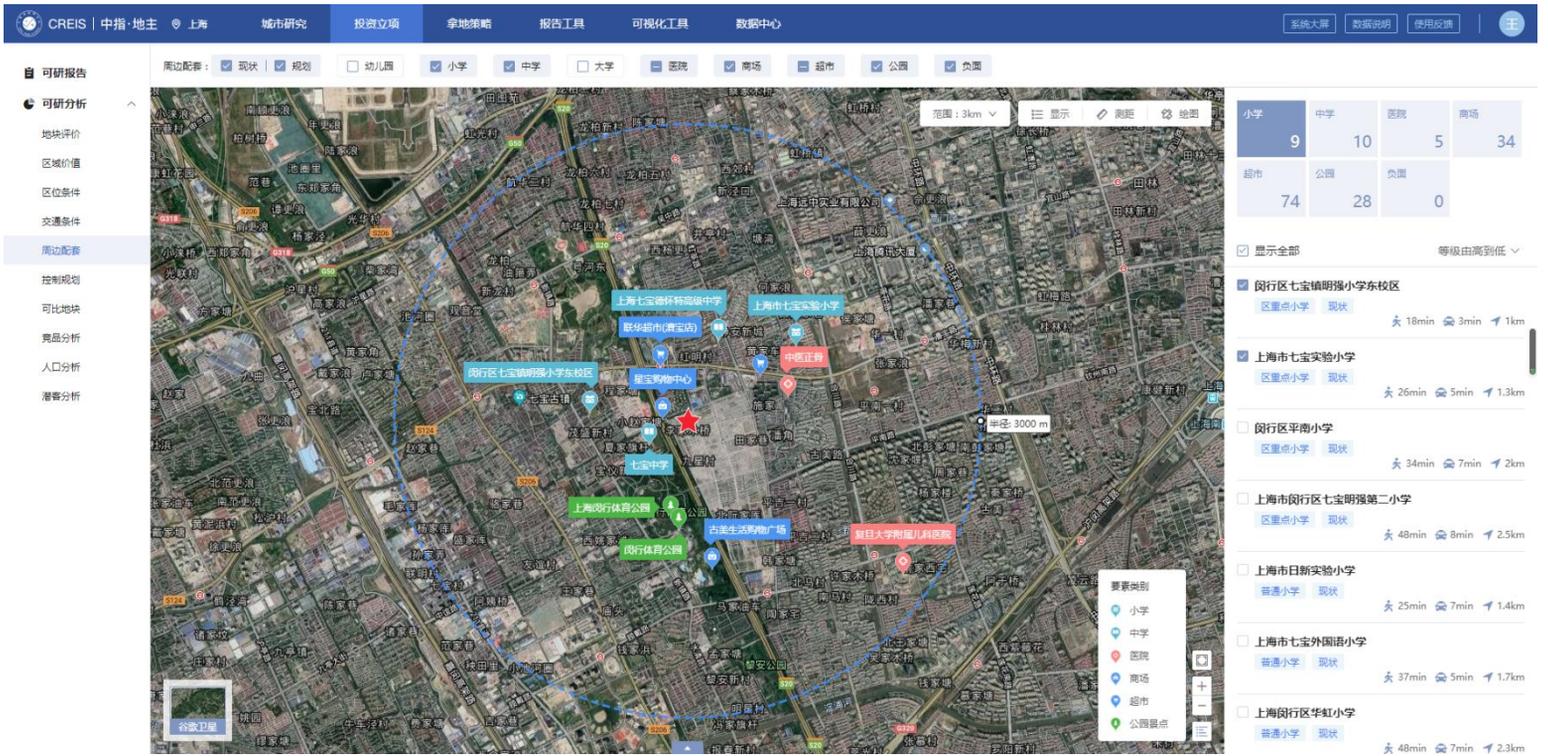
**自持比例：**100%

**楼面均价：**8120元/m<sup>2</sup>

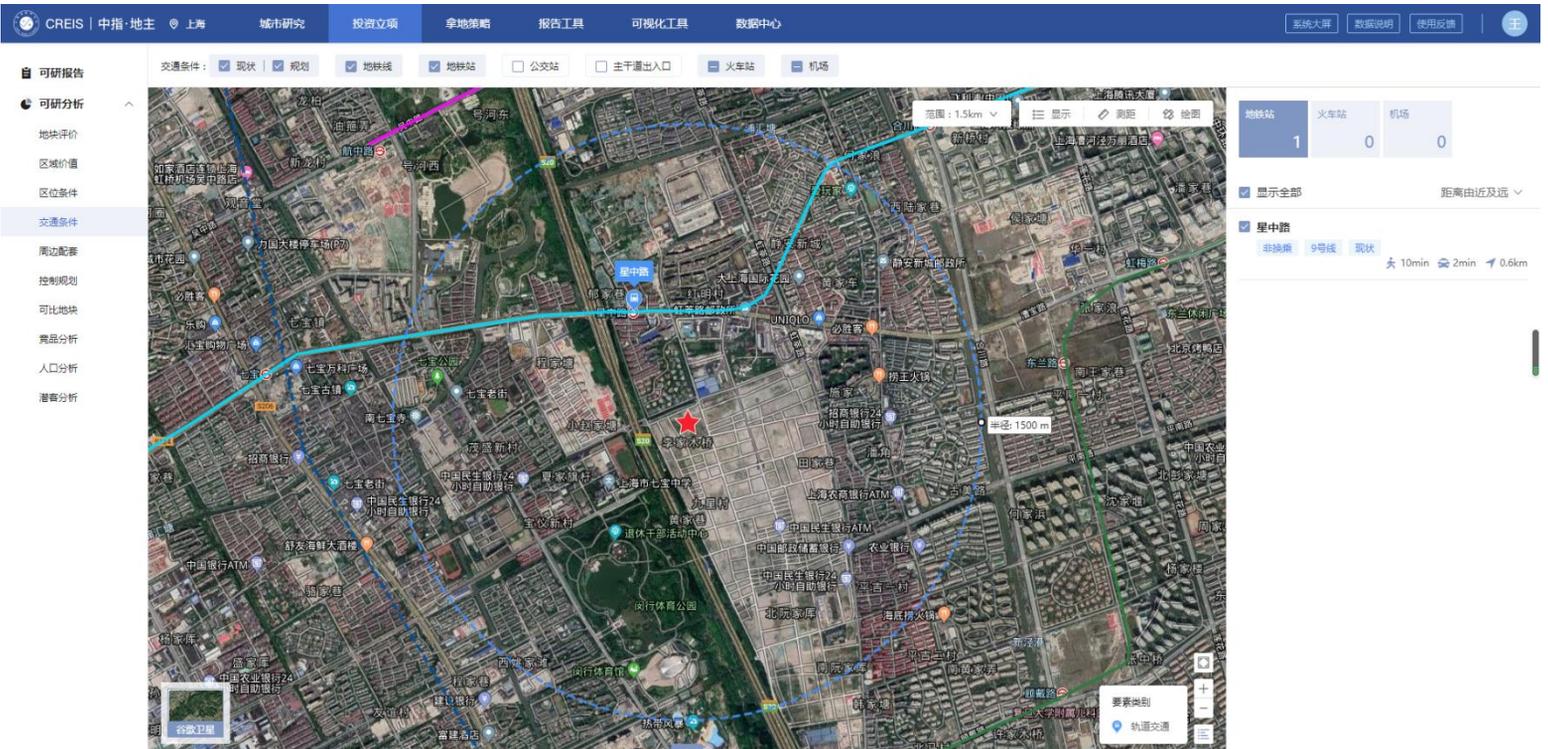
**竞得企业：**上海城投&上海新九星企业发展股份有限公司

**地块性质：**租赁用地

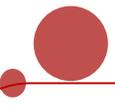
图：地块周边配套和交通条件▼



图片来源：中指地主



图片来源：中指地主



## 点评与启示

本月上海成交5宗自持地块，其中4宗为纯租赁用地，分别位于金山区、闵行区和青浦区。其中一宗位于闵行区的的地块周边3km，有星宝购物中心、生活购物广场等商业设施；有复旦大学附属儿科医院；有闵行体育公园等公园，生活较为便利，未来可满足周边租户的租住需求。



# 土地：杭州成交8宗自持地块，其中6宗为人才专项租赁住房用地

其中，良渚新城储运路南、勾陈路东人才房地块简要分析：

图：地块位置▼



**地块名称：**良渚新城储运路南、勾陈路东人才房地块

**成交总价：**1.5亿元

**规划建筑面积：**5.0万m<sup>2</sup>

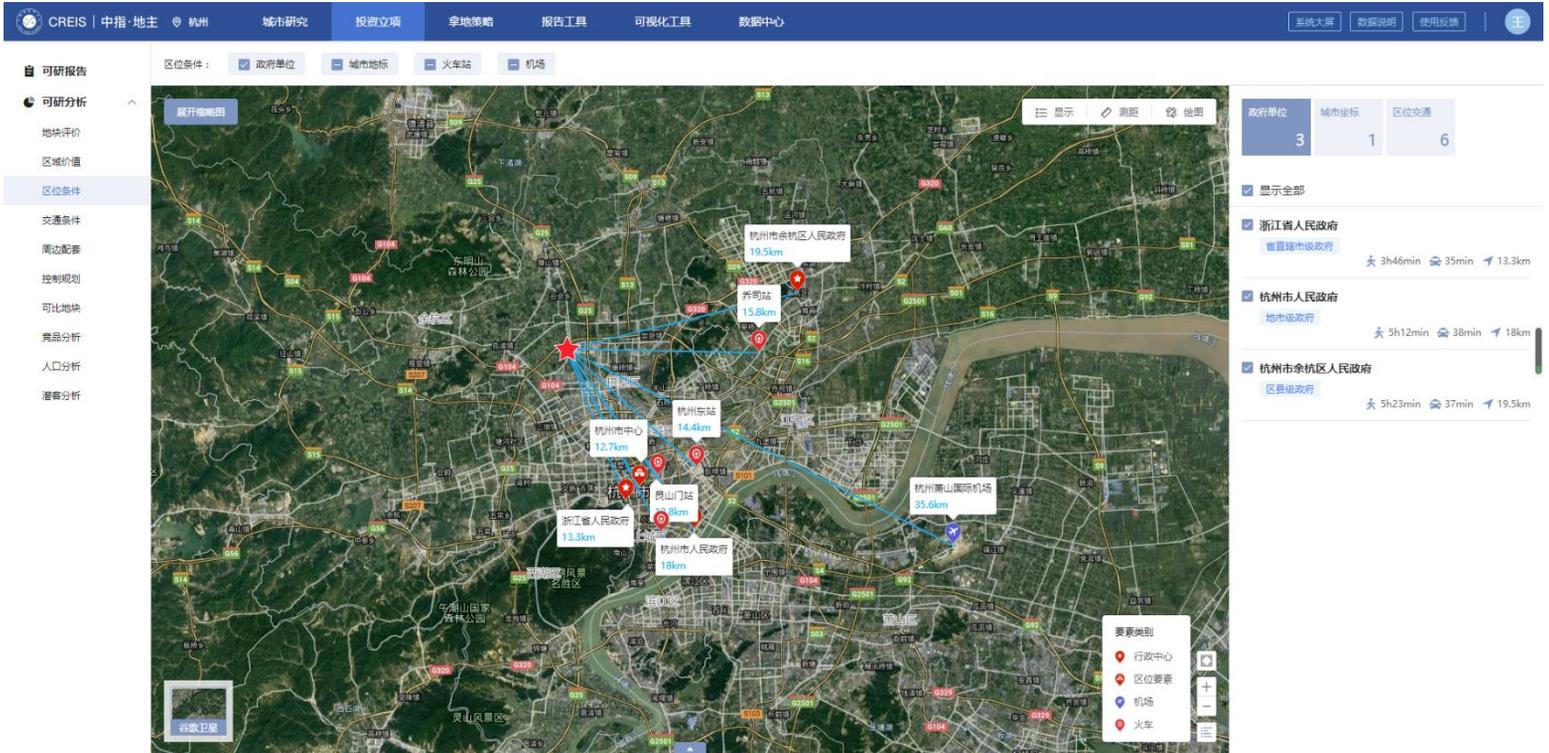
**自持比例：**100%

**楼面均价：**3150元/m<sup>2</sup>

**竞得企业：**杭州农副物流管理有限公司

**地块性质：**人才专项租赁住房用地

图：地块区位条件 ▼



图片来源：中指地主

## 点评与启示

本月杭州成交8宗自持地块，其中6宗为人才专项租赁住房用地，自持总面积为31万 $m^2$ 。其中位于余杭区的地块位于冷链物流园周边，周边地铁10号线规划中，未来交通较为便利，附近有超市基本可满足生活需求，配套将逐渐完善。

- **华侨城：**成功发行21.5亿第一期租赁住房REITs
- **万科：**拟公开发行人25亿住房租赁专项公司债券
- **城家：**完成近3亿美元A轮融资，华兴资本担任独家财务顾问
- **蛋壳公寓：**与多家单位联合编制《长租公寓行业服务标准》
- **朗诗：**轻重结合长租公寓业务模式第二站落子南京
- **杭州城建集团、钱投集团：**国企长租公寓项目亮相

## 部分动态详述



# 华侨城：成功发行21.5亿第一期租赁住房REITs

9月18日，华侨城成功发行“中联前海开源-华侨城租赁住房一号第一期资产支持专项计划”，发行规模为21.5亿元，票面利率为4.24%。

- 中联基金是总协调人、财务顾问及基金管理人，承销商/管理人为前海开源资产管理有限公司。
- 债券归属于“中联前海开源华侨城租赁住房一号资产支持专项计划”，债券类别为ABS。
- 6月19日，华侨城租赁住房REITs获得深交所审议通过，拟发行金额为100亿元。

## 点评与启示

2018年6月，华侨城100亿租赁住房REITs获批，时隔一年多的时间，迎来首期债券21.5亿元发行。华侨城作为国有企业，长租公寓类型以酒店式公寓为主，此次债券的发行为华侨城盘活存量资产提供了有效助力，有利于推动企业在长租公寓领域的进一步扩张。



# 万科：拟公开发发行25亿住房租赁专项公司债券

**9月25日**，万科发布公告称，拟发行2019年面向合格投资者公开发发行住房租赁专项公司债券（第二期），发行规模不超过人民币25亿元（含25亿元），最终确定票面利率为3.55%。

- 本期债券为本次债券第四期发行，发行规模不超过25亿元，其中17.5亿元拟用于公司住房租赁项目建设和运营，扣除发行费用后剩余部分拟用于补充公司营运资金。
- 本期公司债券拟用于北京、上海、大连、沈阳、东莞等城市项目建设。

## 点评与启示

万科债券核准规模为80亿元，2018年8月完成本次债券的首期发行，前三期总发行规模为55亿元，本次第四期拟发行应是最后一期，并且票面利率逐期降低，本期票面率达到最低。此举将进一步降低万科融资成本，有助于万科住房租赁业务规模的扩张。



# 城家：完成近3亿美元A轮融资，华兴资本担任独家财务顾问

9月9日，城家正式宣布完成总额近3亿美元的A轮融资。本轮融资由博裕资本领投，云锋基金、华住集团、雅诗阁、建银国际等机构跟投，华兴资本担任本轮融资的独家财务顾问。

- 城家本次融资创下了集中式长租公寓单次融资金额的记录；
- 本轮融资的资金将进一步用于核心城市物业开发、品牌投入以及渠道与技术平台开发。目前城家已经形成轻重结合的模式，除了租赁、托管大量物业外，还将通过收购持有一些物业，快速地扩大资产规模。

## 点评与启示

城家成立于2015年，重点布局北上广深等一线城市，已布局100多家物业，拥有房源数超过20,000间，采用长短租结合的运营模式，达到利益最大化。此次融资城家创下的记录代表各行业对其长租公寓业务的认可，进一步推动城市布局和业务扩张，带动长租公寓发展。



# 蛋壳公寓：与多家单位联合编制《长租公寓行业服务标准》

9月26日，蛋壳公寓作为分散式长租公寓代表企业，参加了《长租公寓行业服务标准》编制开题研讨会。

- 《标准》编制将涵盖三方面内容：一是梳理行业现有业态和服务内容，二是分析行业独特、关键的服务价值，三是明晰未来租赁住房服务发展方向。
- 《标准》主要针对出租方和承租人两端，不涉及房屋品质本身的行为，也不涉及住房租赁企业经营管理层面。

## 点评与启示

《标准》不是强制性的，是推荐性标准，通过结合不同的租赁企业和租赁市场所面临的问题，努力解决住房租赁市场存在的信息不对称、租期不稳定、产品供求错配和服务不足等问题，编制行业服务标准，将有助于培育专业化市场供应主体，促进长租公寓平稳健康发展。



# 朗诗：轻重结合长租公寓业务模式第二站落子南京

**9月6日**，朗诗集团旗下长租公寓品牌朗诗寓朗诗寓天隆寺地铁站店在南京开业，由朗诗青杉资本及平安不动产共同进行资产管理。

- 朗诗寓天隆寺地铁站店正坐落于“一谷两园”软件产业集聚区，近400套标准化精品公寓可覆盖服务多家高新科技型企业人才安置需求。
- 在户内空间打造中采用五大功能模块设计，即「睡眠模块、起居厅模块、餐厨模块、卫浴模块、收纳模块」，实现空间利用最大化。

## 点评与启示

2018年1月，朗诗集团与平安不动产有限公司签订战略合作协议，2018年12月，朗诗集团和平安不动产中国首单合作型长租公寓储架式REITs获批，规模为50亿元，上海张杨北路店成为其首个发行项目。轻重结合的长租公寓业务模式有规避风险、降低企业成本、提升产品入市速度等优势，可供其他长租公寓企业借鉴。



# 杭州城建集团、钱投集团：国企长租公寓项目亮相

9月，由市属国有企业**杭州城建集团**、**钱投集团**分别打造的“城发悦享”“宁巢”两个长租公寓项目开业。

- “城发悦享”公寓，由城建集团打造的集中式长租公寓项目，不同户型共98个房间。公寓采用智能房源管理系统，可在线完成续租、退租等流程，周边配套齐全且安全防范措施健全。
- “宁巢”公寓，由钱投集团下属杭州市会展旅业有限公司打造，主要面向企业高管、白领精英和创客人群，主力户型面积约30㎡，配备独立卫生间，家具家电齐全，拎包入住。周边有众多高新科技产业园区和商业综合体。

## 点评与启示

作为首批住房租赁试点企业，杭州城建集团、钱投集团积极盘活所属物业资产，提高国有资产利用率，积极打造长租公寓品牌。此次推出的两大长租公寓项目各有特色，针对自身区位条件等精准定位，可满足不同人群的租住需求，且周边配套较为齐全，进一步提升租住客群的生活品质。



谢谢观看!