

# 长租公寓市场月度报告

中指研究院

2019年10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**：规范房源发布行为，租房租金和佣金等须明码标价
- **上海**：租房“N+1”合法化再延期5年
- **深圳**：推全国首个稳租金商品房租赁项目，租金年涨跌幅不超5%

此外，**杭州、苏州、西安**等城市均有利好长租公寓发展新动向。

### 市场概况

- 租金：10月十大城市中4个城市租金环比上涨
- 土地：**南京**成交1宗自持地块，位于六合区

10月，**仅南京1个城市成交1宗自持用地，自持面积约0.8万m<sup>2</sup>。**

### 行业和企业动态

- **万科**：3.0社区式长租公寓-北京丰台区高立庄集体土地长租公寓预租启动
  - **青客公寓**：更新招股书，最高融资近1亿美元
  - **蛋壳公寓**：正式递交赴美IPO招股书，房间数增长166倍
- 此外，**大悦城**等也在长租公寓发展方面有新动作。

# 1

## 政策动向

- **北京**：规范房源发布行为，租房租金和佣金等须明码标价
- **上海**：租房“N+1”合法化再延期5年
- **深圳**：推全国首个稳租金商品房租赁项目，租金年涨跌幅不超5%
- **杭州**：发布《杭州市住房租赁资金监管办法（试行）（征求意见稿）》
- **苏州**：正式启用租赁房屋信息服务与监管平台
- **西安**：市建委等7部门联合整治租赁市场乱象

## 部分政策详述

# 北京：规范房源发布行为，租房租金和佣金等须明码标价

10月8日，北京市住房和城乡建设委员会同市场监督管理局、市互联网信息办公室、市通信管理局、市公安局正式出台《关于规范互联网发布本市住房租赁信息的通知》，2019年11月1日起执行。

## 《通知》摘要

- 从业人员“持卡发布”，加强源头规范。
- 平台履行“审核义务”，禁止出现违法违规、虚假、重复和“僵尸”房源信息。
- 页面展示“亮明身份”，保障群众知情权选择权。
- 违规行为“从严处理”，保证各项要求落地执行。

## 点评与启示

今年6月26日北京发布《通知》（征求意见稿），时隔4个月正式文件即发布。北京市针对互联网发布租赁信息进行规范，是有助于缓解乱象、推动住房租赁市场平稳健康发展的必要举措，并且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。

# 上海：租房“N+1”合法化再延期5年

10月1日起，上海市房屋管理局印发的《关于进一步规范本市住房租赁企业代理经租房屋行为的通知》正式施行，上海“N+1”合法化试行政策延期，有效期至2024年9月30日。

## 《通知》摘要

- 单套住房内客厅（起居室）使用面积在12平方米以上，且按本市代理经租企业房源信息双记载相关要求报备的，可以且仅可隔断出一间房间出租供人员居住。
- 客厅（起居室）允许隔断出租的，应当采用轻质不燃材料固定围护，隔断后具备直接采光和自然通风条件，不得破坏房屋承重结构，不得影响人员疏散、逃生和消防救援，并符合本市住房租赁和治安、消防等管理规定。

## 点评与启示

2015年初上海即发布《关于鼓励社会各类机构代理经租社会闲置存量住房的试行意见》，成为全国首个落地N+1合法化的城市，此次发布《通知》，使N+1合法化进一步延期至2024年9月30日，且对这种方式做了进一步规范。上海住房供不应求，N+1方式有利于增加租赁住房供应，但面对N+1可能带来的租住安全隐患需做好防范。

# 深圳：推全国首个稳租金商品房租赁项目，租金年涨跌幅不超5%

10月14日，深圳市推出全国首个稳租金商品房租赁试点项目，房源为南山区塘朗城广场的248套带装修商务公寓。

## 稳租金商品房试点项目 ▼

- **租金：**首批基准租金标准暂为110元/月·平方米，在未来5年内，年度涨跌幅不超过租金的5%。
- **户型：**248套房源中，建筑面积31-41m<sup>2</sup>左右一房180套，建筑面积58-61m<sup>2</sup>左右两房32套，建筑面积84-86m<sup>2</sup>左右三房36套。
- **租期：**稳租金商品房的首次租期不少于12个月、最长36个月；首次租期届满后，允许续租，满足续租条件的，可以按程序续租，但总承租时间不得超过60个月，60个月期满后必须如期退租。

## 点评与启示

此次深圳市推出的全国首个“稳租金商品房”租赁试点项目可租赁房源在一天之内全部完成匹配。该批房源通过确定基准租金和涨幅，一定程度上起到稳定租金、引导市场合理定价的作用。租赁热点城市应积极创新租赁住房供给方式，探索符合城市特色的房源供给方式，稳步推进住房租赁市场构建和完善。

# 杭州：发布《杭州市住房租赁资金监管办法（试行）（征求意见稿）》

10月9日，杭州市住房保障和房产管理局发布《杭州市住房租赁资金监管办法（试行）（征求意见稿）》。

## 《征求意见稿》摘要▼

- **监管要求方面：**住房租赁企业向房屋委托出租人支付的租金以及向房屋承租人收缴的租金、押金和利用“租金贷”获得的资金等租赁资金均应缴入专户管理。
- **风险防控金设立方面：**住房租赁企业，须在专户中冻结部分资金作为风险防控金，在特定情况下用于支付房源委托出租人租金及退还承租人押金。
- **风险防控金使用方面：**缴入专户的风险防控金由“托管式”住房租赁企业主动向监管银行申请冻结。

## 点评与启示

杭州流入人口多，年轻人也多，租房需求旺盛，是企业布局长租公寓的重点城市，行业相关监管和规范政策需更加先行。此次发布资金监管办法意在保护出租人、承租人权益，防范金融风险，但同时也对托管企业提出了更高的资金要求，企业使用杠杆的能力将会受到限制。



# 苏州：正式启用租赁房屋信息服务与监管平台

10月22日，苏州市租赁房屋信息服务与监管平台已上线运行，个人房东、房屋中介都可以在该平台上发布房源，租房交易也将更有保障。

## 平台功能▼

- 今后苏州全市范围内的住房租赁机构，不但要把房源信息在平台上公布，而且每笔交易都要在平台上备案，接受监管。
- 该平台还具有信用评价管理功能，租客和中介机构之间可以互相打分。对于存在违法违规行为的中介机构，主管部门会提出风险预警。

## 点评与启示

从2019年9月起至12月底，苏州在全市开展住房租赁中介机构乱象专项整治行动，该租赁平台整合了租赁房源发布、承租、交易和服务监管功能，将在此次整治行动中发挥有效监管作用。此外，平台的启用还将增加租赁住房备案率，有利于辅助政府对城市住房租赁市场进行管理。



# 西安：市建委等7部门联合整治租赁市场乱象

10月12日，西安市住建局印发关于《联合开展整顿治理住房租赁中介机构乱象专项行动工作方案》的通知，7部门联合出击，整顿中介市场乱象。

## 《方案》摘要▼

- **七大职能部门：**市住建局、市委网信办、市市场监管局、市公安局、市税务局、人行西安分行营管部、市金融工作局
- **整治对象：**全市范围内的住房租赁中介机构。
- **重点整治：**住房租赁中介机构违规经营、违规出租住房、违规分割出租、发布虚假租赁信息、违规提供“租金贷”、违规提供经纪服务等违法违规行为。

## 点评与启示

2019年9月，住建部召开住房租赁中介机构乱象专项整治工作推进会，提出在全国范围内深入开展住房租赁中介机构乱象专项整治。随后西安、成都、杭州、贵州等城市纷纷响应，在全市开展租赁机构整治活动，西安市惩办力度较大，多部门协作，全方位、多角度精准打击，治理工作将更具实效。

## 2

## 市场概况

- **租金**：10月十大城市中4个城市租金环比上涨
- **土地**：南京成交1宗自持地块，位于六合区
- **10月**，仅南京1个城市成交1宗自持用地，自持面积约0.8万m<sup>2</sup>。

自2016年11月首宗自持地块成交至2019年10月底，全国共计成交自持地块470宗，可供租赁住房1663万m<sup>2</sup>。

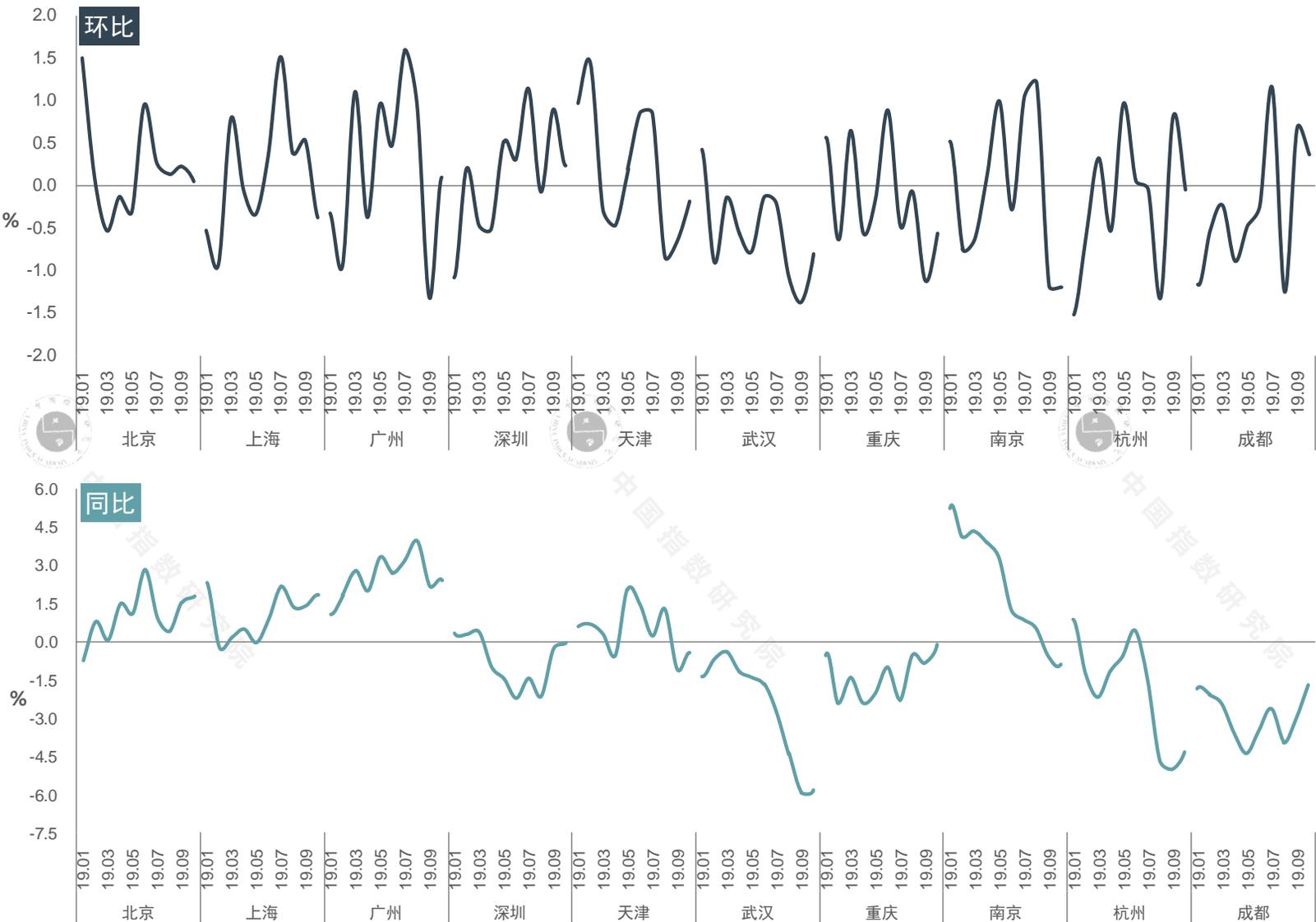
表：10月土地成交情况 ▼

城市	成交宗数 (宗)	自持用地规划建面 (万m <sup>2</sup> )
南京	1	0.8

部分土地详述



# 租金：10月十大城市中4个城市租金环比上涨



## 点评与启示

10月，环比来看，十大城市中北京、广州、深圳、成都租金上涨，其余六个城市均下跌；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：南京成交1宗自持地块，位于六合区

其中，六合区龙池街道茱湖畔东南侧地块简要分析：

图：地块位置▼



**地块名称：**六合区龙池街道茱湖畔东南侧地块

**成交总价：**10.3亿元

**规划建筑面积：**16.3万 $m^2$

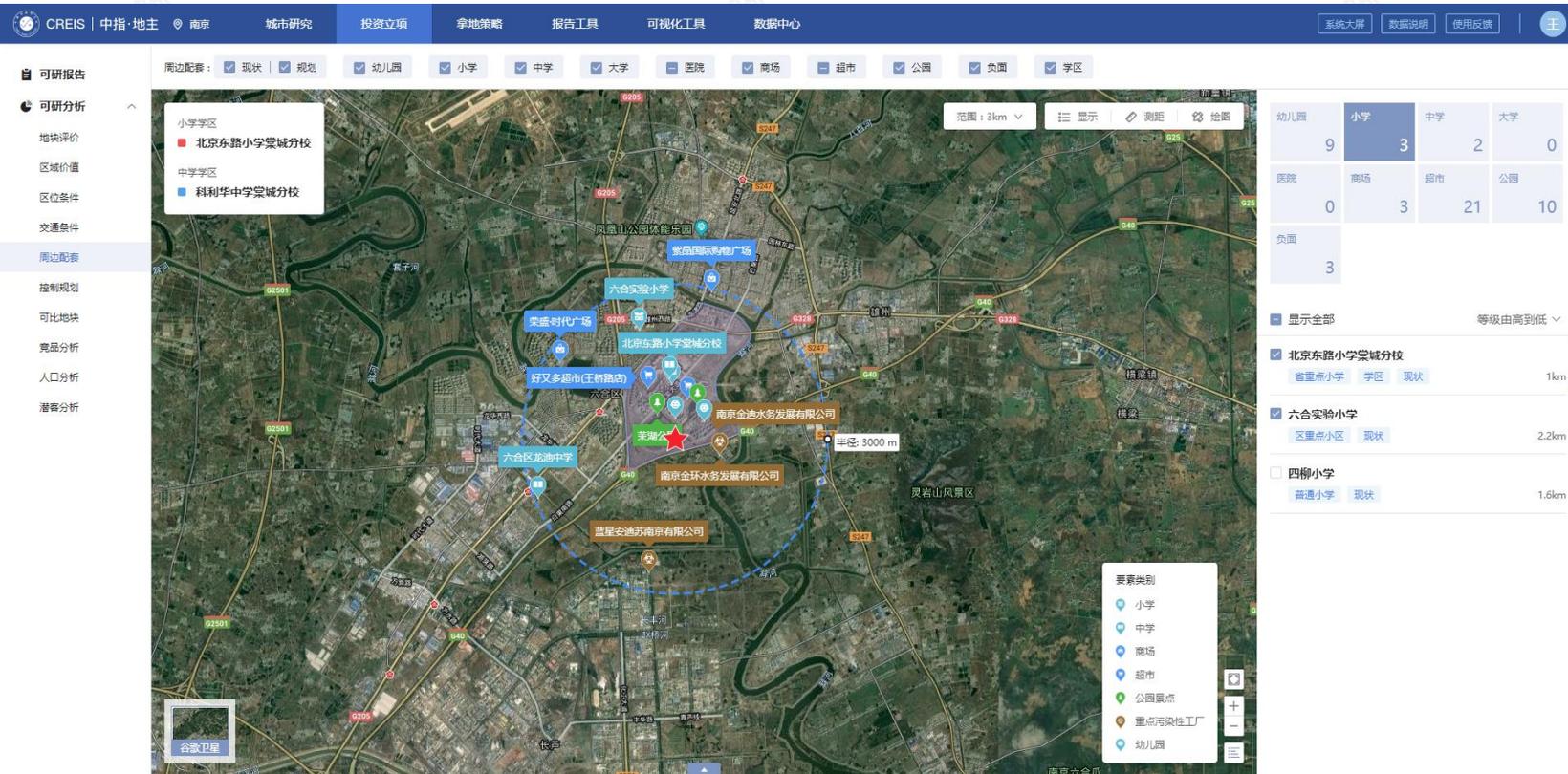
**自持比例：**5%

**自持面积：**7730 $m^2$

**楼面均价：**6330元/ $m^2$

**竞得企业：**南京安居&银城地产

# 图：地块周边配套



图片来源：中指地主

## 点评与启示

本月南京成交1宗自持地块，位于南京市六合区龙池街道，地块临近地铁S8号线龙池站，紧靠雍六高速和宁连公路，交通出行便利，周边还有医院、学校、商超等，生活配套健全，可满足居民的基本生活需求。

### 3

## 行业和企业动态

- **万科：** 3.0社区式长租公寓-北京丰台区高立庄集体土地长租公寓预租启动
- **青客公寓：** 更新招股书，最高融资近1亿美元
- **蛋壳公寓：** 正式递交赴美IPO招股书，房间数增长166倍
- **蛋壳公寓：** 与立邦达成战略合作，打造绿色租住环境
- **大悦城：** 长租公寓天津首店开业，引领青年生活新主义

## 部分动态详述

# 万科：3.0社区式长租公寓-北京丰台区高立庄集体土地长租公寓预租启动

10月，万科泊寓高立庄店正式开始预租，该项目不仅是北京万科的第11座“泊寓”，更是在集体建设用地上打造长租公寓的一次探索。

- 项目开间产品定价为3000至5000元/月，约为周边同品质一居室租金70-80%。
- 万科在北京已经获取了6个集体土地建设租赁住房项目，总建筑面积75万m<sup>2</sup>，能够提供总计21498间租赁住房，总投资额约90亿元。
- 高立庄、成寿寺项目正式施工，剩余草桥、瀛海、大兴旧宫、台湖项目基本会在2019年正式开工。

## 点评与启示

该“泊寓”产品不同于以往基于国有土地开发、运营的公寓，而是万科与村集体合作的集体土地上建设的长租公寓，村集体提供土地，万科建设运营，有效降低了万科前期成本。该模式建设的是3.0社区式长租公寓，项目除租赁住房外，还配建有商业、幼儿园、图书馆、写字楼等，是一种新的租住形态。项目体量大，是未来市场上重要的租赁住房增量供给。

# 青客公寓：更新招股书，最高融资近1亿美元

**10月25日，青客公寓更新招股书，公布每股ADS发行区间为17美元至19美元，ADS发行数量为520万股，股票代码为“QK”，最高融资近1亿美元。**

- 此次募集的资金中，一部分将用于发展房屋租赁业务，另一部分将用于技术系统和基础设施的运维，其余部分将用于一般公司运营。
- 截至2019年9月30日，青客公寓旗下已有97297间可供出租的房源，其中有61963间房源位于上海，占比约63.68%。
- 2017及2018财年，青客公寓分别实现营业收入约5.23亿元、8.90亿元。截至2019年前9个月，该公司的营业收入及净亏损分别约为8.98亿元和3.73亿元。

## 点评与启示

10月8日，青客公寓向美国证券交易委员会递交招股书，早于蛋壳、自如等企业，成为国内首家提交IPO申请的长租公寓服务商。青客从2012年天使轮融资到2018年C轮融资完成，四轮股权融资总规模超过一亿美元。长租公寓资金需求量大，盈利周期长，若能成功上市，将为企业提供有力资金支持。

# 蛋壳公寓：正式递交赴美IPO招股书，房间数增长166倍

**10月28日**，蛋壳公寓正式向美国证券交易委员会递交F-1招股书，拟进行首次公开募股，预计将以“DNK”为交易代码登陆纽交所，花旗集团、瑞士信贷和摩根大通将担任本次IPO的承销商。

- 此次IPO募集到的资金，一是将用于进一步拓展业务规模，二是将加强在技术方面的实力，进一步发挥蛋壳大脑的效用，三是用于一般性营运资金用途。
- 截至2019年9月30日，蛋壳公寓已进入北京、深圳、上海、杭州、天津、武汉、南京、广州、成都、苏州、无锡、西安、重庆13地市场，共运营406,746间房间。

## 点评与启示

继青客公寓之后，本月蛋壳公寓也向美国证券交易委员会递交了F-1招股书。蛋壳公寓核心团队是互联网出身，在“互联网+”的风口上，其发展一路以来持续受到资本认可，2015年正式进入长租公寓市场，4年的发展期内共进行了6轮(不包括天使轮)融资，融资总金额已超过60亿元。

# 蛋壳公寓：与立邦达成战略合作，打造绿色租住环境

10月14日，蛋壳公寓与立邦达成战略合作。双方首次对外发布了针对长租公寓共同研发的高品质环保涂料“净味PRO内墙乳胶漆-DK01”。

- “净味PRO内墙乳胶漆-DK01”这款产品已在蛋壳公寓全国新装修房源中投入使用
- 双方合作对墙面施工过程中所用到的底层和面层腻子粉、墙面加固剂、防水、瓷砖粘接剂等优质产品的开发也将在近期启动。
- 未来双方将开发更多高环保性能的涂装体系产品，为租客提供更环保、更安全的居住环境。

## 点评与启示

2019年5月蛋壳联手环保部CEC首创长租公寓空气质量企业标准，随后7月即在国内长租公寓领域率先推出智能新风系统，8月与吉林森工的合作推出环保板材，此次与立邦合作推出环保涂料，再次体现蛋壳公寓打造绿色放心长租公寓的决心。未来，将进一步引领长租公寓绿色发展，为租客提供更加放心的居住环境。

# 大悦城：长租公寓天津首店开业，引领青年生活新主义

10月17日，大悦城控股旗下长租公寓品牌在津首家门店**大悦乐邑（和平大悦城店）**开业，择址天津最繁华的滨江道南京路商圈。

- 主要面向的客群是18-35岁的都市青年，打造有趣、创新、开放、包容的社区生态。
- 项目紧邻地铁1、3号线，位于核心商圈，周边交通便利，有商业、健身、影院等生活配套设施健全。
- 大悦乐邑首批项目将布局北京、深圳、天津等一、二线城市，2019年将落地四个项目。

## 点评与启示

2017年大悦城在深圳以“悦+公寓”的品牌名初步试水，但并没有大面积向市场进军，2019年4月大悦城推出长租公寓品牌Joyer Apt，并表示2019年将有4家门店落地，主打一二线城市，主要客群是面对都市年轻人，项目定位准确，目前仅有北京店（3月为试运营状态）和天津店落地。



谢谢观看!