



CRIC 克而瑞·租售

MONITORING REPORT

2020年住房租赁 行业监测报告

租售事业部·研究组出品 ■

目录

CONTENTS

1

宏观发展环境

2

市场发展现状回顾

3

市场展望



01 宏观发展环境

GDP · 投资 · 工业 · 消费 · 金融 · 就业



1. 宏观发展环境

- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

- 政策
- 融资
- 供应
- 城市
- 企业
- 典型项目

3. 市场展望



宏观：国内经济加速反弹，生产力和投资规模恢复超预期

GDP

- 四季度GDP同比增长 6.5%，全年GDP增长2.3%，均好于市场预期

投资

- 全年全国固定资产投资（不含农户）同比名义增长2.9%；其中地产投资保持韧性，行业投资全年增长7%，表现再一次超出预期

工业

- 全年全国规模以上工业增加值比上年增长2.8%，高技术制造业和装备制造业较快增长

消费

- 全年社零总额39.2万亿元，比上年下降3.9%，主要受汽车零售增速放缓的影响，是整体经济的拖累项

金融

- 12月社融新增1.72万亿元，环比增速回落至13.3%；人民币贷款全年新增超20万亿元，非标压降力度超预期

就业

- 12月城镇调查失业率已经回落至5.2%，已经连续4个月在5.5%以下，全年恢复超预期



1. 宏观发展环境

- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

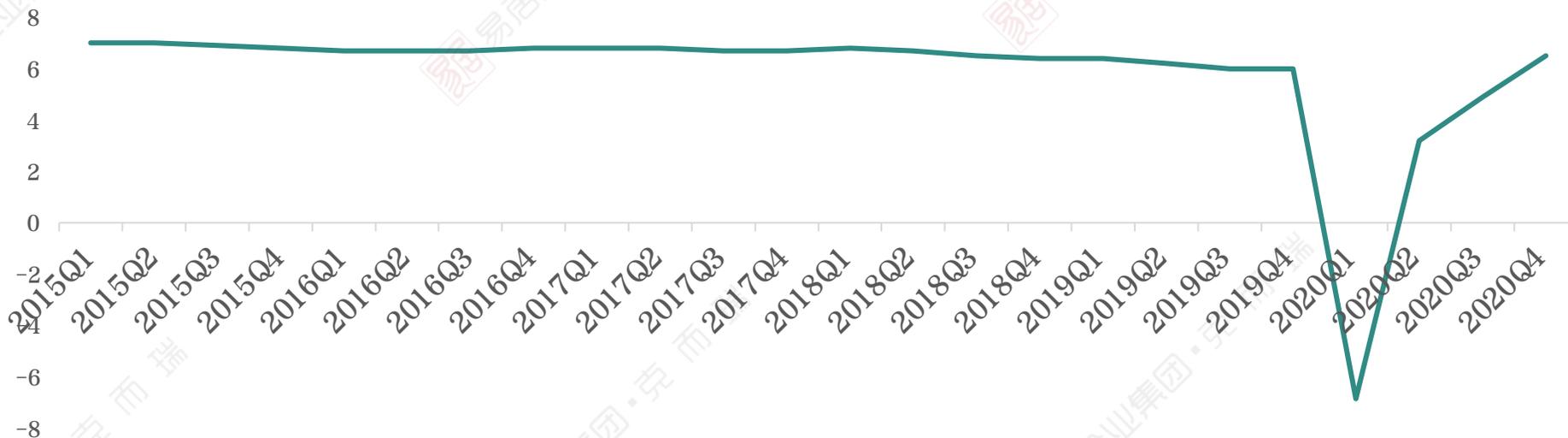
2. 现状回顾

- 政策
- 融资
- 供应
- 城市
- 企业
- 典型项目

3. 市场展望

- 2020年四个季度中国GDP当季同比分别为-6.8%、3.2%、4.9%和6.5%，至四季度经济增长超过疫情前水平。
- 全国年度GDP为101.6亿万元，同比增长2.3%，首次超过100亿万元，体量预计占世界经济比重17%，人均GDP连续第二年超过一万美元，进入中等偏上收入国家行列。
- 逆周期调节下的投资需求扩大对全年GDP增速贡献最大，这其中房地产投资全年增长7.0%，表现再一次超预期。出口超预期则是4季度GDP增速回升至6.5%的主要原因。

图：2015年-2020年GDP当季同比变化情况





投资：固定资产投资稳步回升，房地产开发投资增速为主要推动力



1. 宏观发展环境

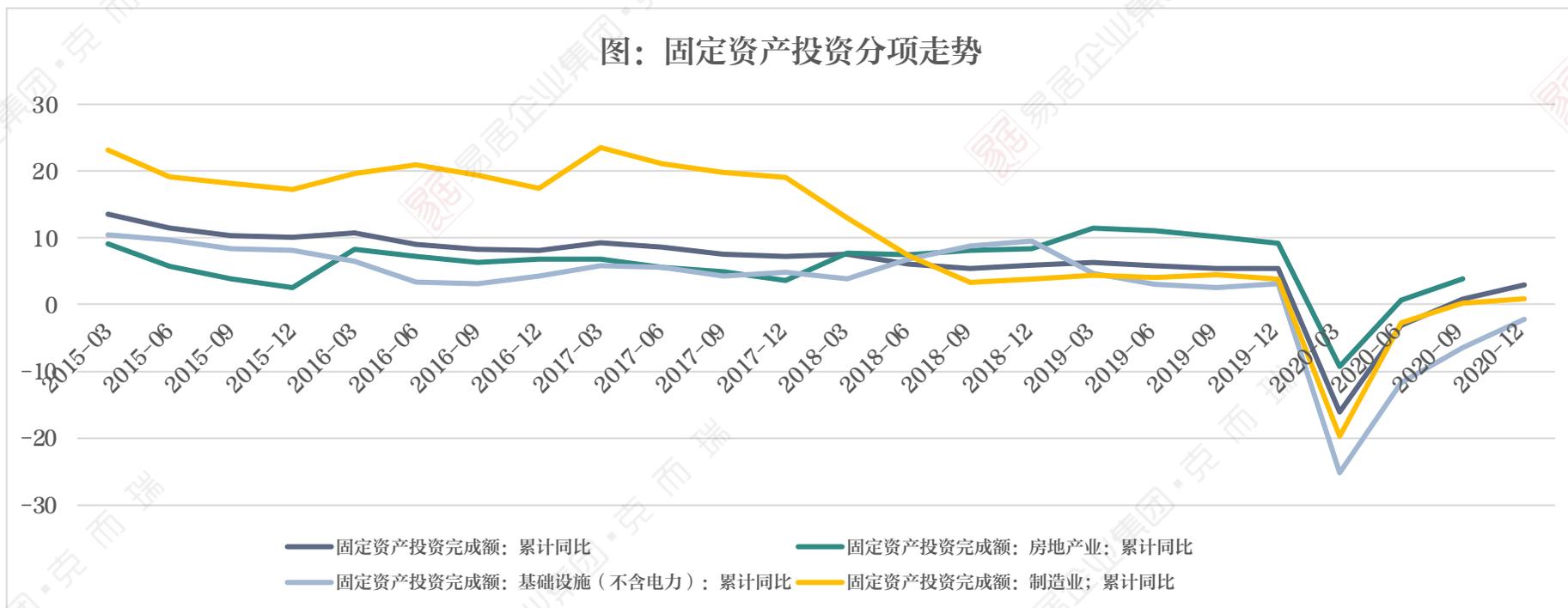
- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

- 政策
- 融资
- 供应
- 城市
- 企业
- 典型项目

3. 市场展望

- 全年全国固定资产投资（不含农户）518907亿元，比上年增长2.9%。
- 12月房地产开发投资增长7.0%，过去7个月共增长7.3%，成为整体投资增速的主要推动力；同时，土地购置面积增速结束4个月的放缓，12月降幅从上期的-5.2%收窄至-1.1%。
- 2020年传统基建投资增速不及预期，宽口径基建投资全年增长3.4%，与2019年大致持平，窄口径基建投资投资全年增长0.9%，明显不及2019年的水平。





1. 宏观发展环境

- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

- 政策
- 融资
- 供应
- 城市
- 企业
- 典型项目

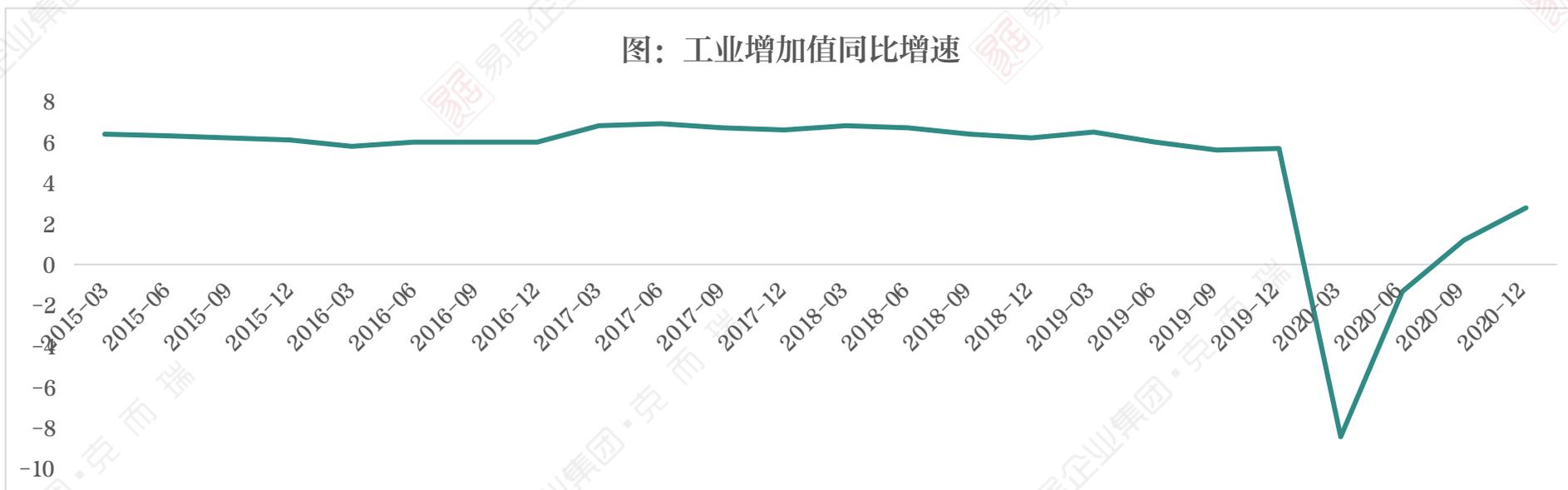
3. 市场展望



工业：增加值维持稳定，工业生产者成本价格下降

- 12月份规模以上工业增加值同比实际增长7.3%，达到2015年以来的最高水平，较11月上涨0.3%，整体生产维持稳定；其中，41个大类行业中有35个行业增加值保持同比增长，远超11月行业增长数量。
- 12月PMI为51.9，较上月小幅回落，但显示制造业经济仍在扩张，其中生产指数为54.2，说明虽然因为寒潮限电对生产造成拖累，但整体工业复苏仍较为明朗。
- 全年工业生产者购进价格下降幅度超过出厂价格，生产者出厂价格比上年下降1.8%，12月份同比下降0.4%，环比上涨1.1%。全年工业生产者购进价格比上年下降2.3%，12月份同比持平，环比上涨1.5%。

图：工业增加值同比增速





1. 宏观发展环境

- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

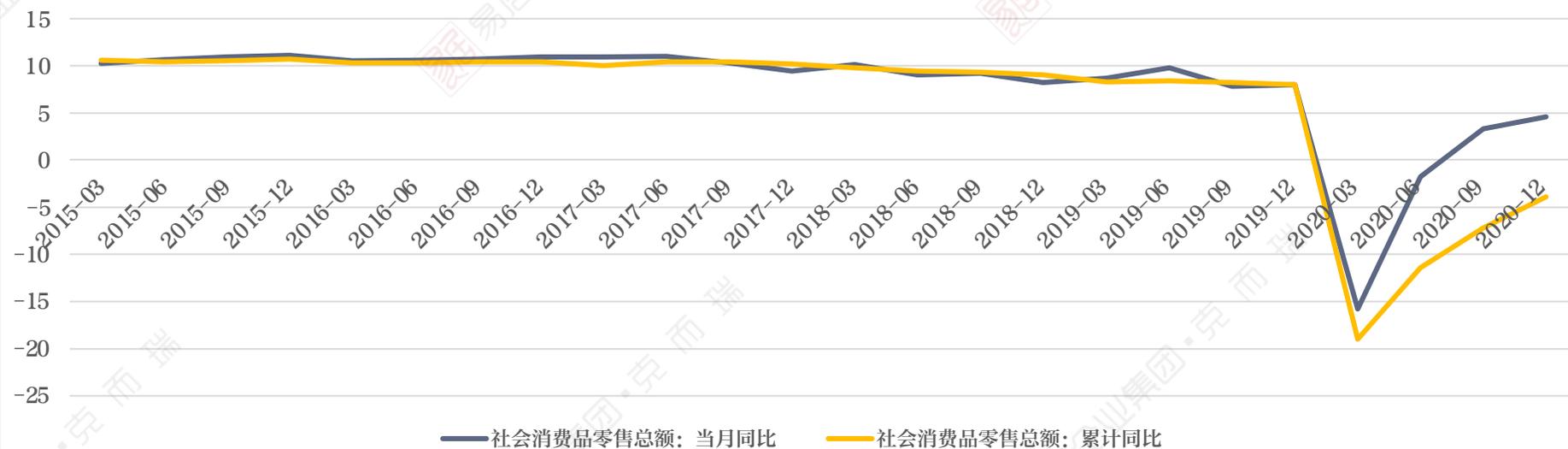
2. 现状回顾

- 政策
- 融资
- 供应
- 城市
- 企业
- 典型项目

3. 市场展望

- 12月社零增速不及预期，同比增长4.6%，比11月放缓0.4个百分点，主要受汽车零售增速放缓的影响。
- 全年社会消费品零售总额391981亿元，比上年下降3.9%，但商品房销售持续改善推动地产后周期商品零售额增速回升，全年商品房销售额增长8.7%，比2019年加快2.2个百分点，销售面积增长2.6%，比2019年加快2.7个百分点；直接带动家电零售额同比增长11.2%，家具零售额由负转正，12月同比增长0.4%，建材零售额同比增长12.9%。

图：社会消费品零售总额同比增长情况





1. 宏观发展环境

- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

- 政策
- 融资
- 供应
- 城市
- 企业
- 典型项目

3. 市场展望

- 1-12月份，汽车零售额累计同比下降1.8%，比较前值降低了2.8%，总体情况不如2019年，但自2020年下半年起，汽车零售额同比增幅大幅提升，连续5个月保持在10%以上的加快增速，与其他行业相比表现优异，去年汽车制造业工业增速增长6.6%，仅次于机械和钢铁行业。
- 2020年主要下游产品零售额同比增速普遍低于社零总额同比增速，拖累整体水平，其中石油及制品类抗压韧性最强；建筑及装潢材料，和家具的销售恢复速度基本一致。
- 主要增长拉动因素为部分消费升级类商品，12月份增速最快的三个行业是通讯器材类、烟酒类、饮料类（24.8%），分别增长 21%、20.9%、17.1%；餐饮收入修复 4.1 个百分点至-2.9%，增速转正在即，但全年餐饮收入39527亿元，下降16.6%。

图：乘用车新车零售量走势图



图：主要下游产品零售额同比增速（单位：%）



数据来源：大搜车智云、Wind、东吴证券研究所



1. 宏观发展环境

- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

- 政策
- 融资
- 供应
- 城市
- 企业
- 典型项目

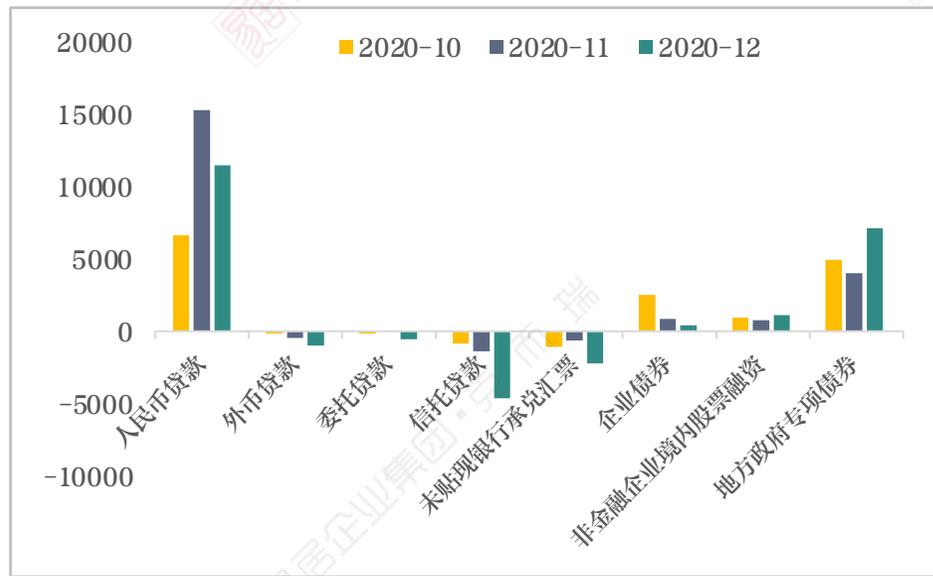
3. 市场展望

- 2020全年新增人民币贷款19.63万亿元，社融规模增量达34.86万亿元，人民币贷款同比多增2.82万亿元，社会融资规模增量累计比2019年多9.19万亿元。
- 债券和信贷融资大幅增长，成为逆周期调节的主要发力点；委托贷款、信托贷款等表外融资延续下降势头，表明严监管并未因疫情来袭而出现方向性调整。
- 20年社会融资增量出现自18年以来的首次下降，12月增速同比下跌59.85%，社融拐点终于出现；12月M2余额218.68万亿元，同比增长10.1%，环比提高1.4%，增速环比降低0.6%；M1余额62.56万亿元，同比增长8.6%，环比提高4.2%，增速环比降低1.4%。

图：社融规模变化情况（亿元）



图：社融结构变化情况（亿元）





就业：失业率持续改善，中枢显著下降，十二月恢复至疫情前水平



1. 宏观发展环境

- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

- 政策
- 融资
- 供应
- 城市
- 企业
- 典型项目

3. 市场展望

- **12月全国调查失业率5.2%，前值5.2%**，连续四个月在5.5%以下，至此全国城镇就业水平恢复至疫情前水平；全年月度失业率均值为5.6%，超额完成全年平均6.0%的目标。
- **全年新增城镇就业人数1186万人**，完成年初预定目标（900万人以上）的131.8%；预计随着就业形势的改善，2021年居民消费将会出现明显改善，不过短期内需关注国内疫情反弹对服务消费的压制。



失业率下行的主要原因包括：

- 其一，国内大循环已基本畅通，经济的持续复苏带动企业盈利修复，城镇就业机会正在不断增多。
- 其二，服务业修复速率提升，吸纳就业的能力进一步体现。
- 其三，就业优先政策持续发挥作用。



02 市场发展现状回顾

政策·融资·供应·城市·企业·典型项目



1. 宏观发展环境

- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

- 政策
- 融资
- 供应
- 城市
- 企业
- 典型项目

3. 市场展望



租赁政策结论：中央再定调，租赁市场长期发展向好

全国

- 省级和国家层面政策数量较多，从顶层到底层规范租赁市场发展

重点政策

- 从立法和行业最高规范角度全面保障市场有序健康发展

重点城市

- 一线城市政策全面铺开，政策完善度较高；省会级城市从增加供应、市场监管、权利保障方面全面发力

补贴

- 多城出台补贴政策，城市标准因地制宜



政策 | 全国：省级和国家层面政策数量较多，从顶层到底层规范租赁市场发展



1. 宏观发展环境

- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

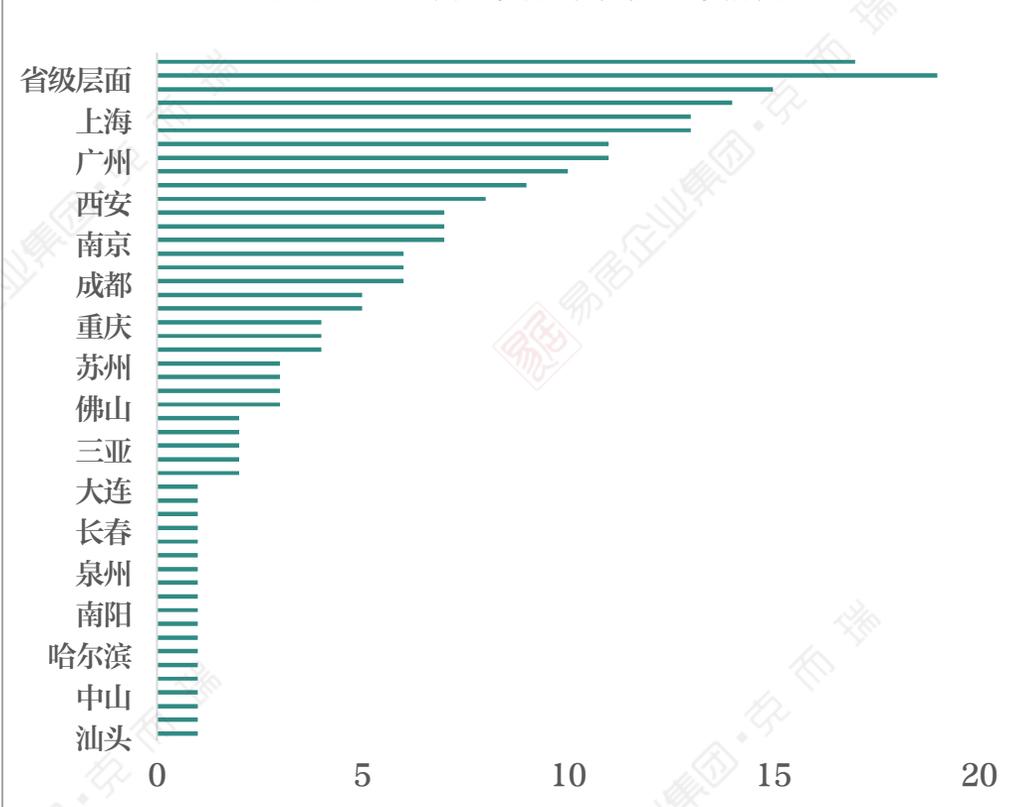
2. 现状回顾

- 政策
- 融资
- 供应
- 城市
- 企业
- 典型项目

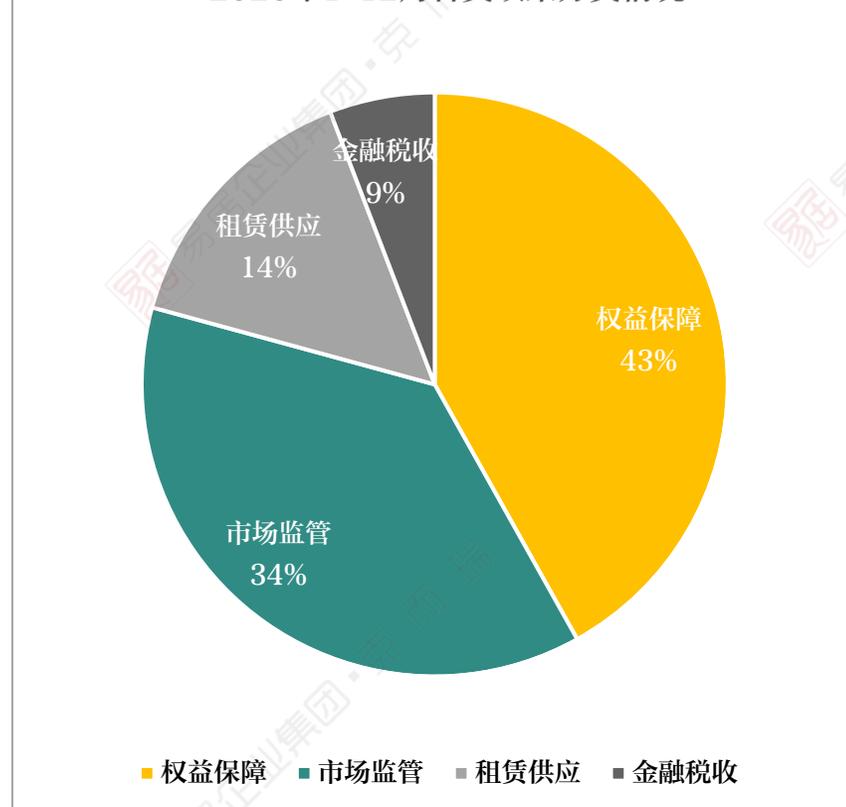
3. 市场展望

2020年，全国共计颁布租赁相关政策共243条，以权益保障类、市场监管类政策为主，占比77%；省级和国家层面政策数量占据一二位，北京、上海、广州、深圳、杭州、济南6城政策占据30%以上。

2020年1-12月各类政策涉及城市情况



2020年1-12月各类政策分类情况





1. 宏观发展环境

- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

- 政策
- 融资
- 供应
- 城市
- 企业
- 典型项目

3. 市场展望



政策 | 中央：中央经济会议，完善租赁市场相关政策

12月16日 中央经济会议从战略层完善租赁市场相关政策，从保障性、供应及租金调控等方面规范租赁市场。





1. 宏观发展环境

- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

- 政策
- 融资
- 供应
- 城市
- 企业
- 典型项目

3. 市场展望

全国层面政策：今年各城市发布的政策，以权益保障和市场监管政策为主导，加强住房租赁金融业务监管；《住房租赁条例（意见征集稿）》的发布和《民法典》的实行，保障市场进一步良好发展。

住房租赁条例（征求意见稿）	民法典
<ul style="list-style-type: none">□ 市场发展 国家鼓励通过多渠道增加租赁住房供应□ 行业规范 建立住房租赁指导价格发布制度；住房租赁合同需按规定进行备案□ 金融扶持 住房租赁企业可以按照国家有关规定享受金融、税收、土地等方面的优惠政策	<ul style="list-style-type: none">□ 规范 设立居住权的房屋不能租□ 争议处理<ul style="list-style-type: none">• 租人发现房屋被转租应及时提异议，时间仅为6个月• 房屋权属有争议或被查封，可以退租□ 权益保障<ul style="list-style-type: none">• 租房人享有优先租赁权• 近亲属的购买权优先于租房人，租房人的优先购买权受到限制



政策 | 重点城市：一线城市政策全面铺开，政策完善度较高；省会级城市从增加供应、市场监管、权利保障方面全面发力

1. 宏观发展环境

- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

- 政策
- 融资
- 供应
- 城市
- 企业
- 典型项目

3. 市场展望

■ 北京：明确了租赁住宅用地和计划租赁住宅供应量；积极整治租赁市场，其中整治短租房市场为重点。

2月28日	北京市2020年度建设用地供应计划	2020年北京住宅用地供应1000公顷（约1000万平方米）。一个新特点是根据建立“租购并举”住房体系的要求，将住宅供地分类为产权类住宅用地和租赁类住宅用地。1000公顷的住宅用地中，产权类住宅拥戴870公顷，租赁类住宅用地130公顷。
8月10日	《关于规范管理短租住房的通知（征求意见稿）》	8月10日，北京市住房和城乡建设委官网发布了对《关于规范管理短租住房的通知（征求意见稿）》公开征求意见的公告，从短租房经营条件、互联网平台信息核验要求、属地监管责任及违规处罚等方面进行了规定。
12月29日	北京十四五	明年计划向市场供应集租房5000套左右；推进住房租赁条例地方立法，强化长租房管理，控制企业资金池。

■ 上海：共发布13条租赁相关政策，从房源和企业端解决市场秩序问题、多渠道增加租赁供应，缓解区域内职住不平衡带来的租住压力，鼓励机构化市场的发展，关注中低收入人群，建设代际融合社区。

5月9日	《上海市土地交易市场管理办法》	“国有建设用地使用权出让、出租”、“开发区成片开发的国有建设用地使用权分割转让”和“委托市土地交易事务中心进行交易”三项交易活动继续保留；新增“集体经营性建设用地使用权出让、出租”、“其他根据法律法规规定进行交易”和“合同约定进行交易”三项交易活动。
6月19日	上海市房屋管理局党组书记、局长王桢“2020上海民生访谈”	公租房即将试点拆套使用，每个区公租房中将至少落实1处可入住人数不少于200人的宿舍型或拆套合租试点项目，定向供应环卫、公交、家政等公共服务重点行业企业一线职工。同时，在租金上适当从优，在遵循公租房“略低于市场租金”原则基础上，鼓励通过补贴部分租金等方式，进一步减轻入住职工的负担。
11月28日	《上海市租赁住房规划建设导则》	上海将租赁住房分为住宅类租赁住房和宿舍类租赁住房，其中，住宅类租赁住房主要供家庭使用，宿舍类租赁住房主要供多名单身人士使用；以中、小套型为主，小套套内建筑面积应在45平方米以内，中套套内建筑面积应在70平方米以内；同一幢建筑内不应同时设置住宅类租赁住房和宿舍类租赁住房，在一个项目中的房型种类不宜过多。



政策 | 重点城市：一线城市政策全面铺开，政策完善度较高；省会级城市从增加供应、市场监管、权利保障方面全面发力

1. 宏观发展环境

- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

- 政策
- 融资
- 供应
- 城市
- 企业
- 典型项目

3. 市场展望

- **深圳：2020年共发布9条租赁相关政策，内容涉及供应、补贴等多方面。确定了11种住房用地供应渠道进一步落实市委市政府提出的170万套住房供应数量目标**

7月4日	阶段性提高公积金租房提取额度至80% 缓解房租支付压力	2020年7月至12月租房提取月提取额从申请当月应缴存额的65%阶段性提高到80%，预计全市将增加约25亿元提取资金支持职工租房。2021年1月1日起将恢复65%的提取比例，未按80%提取的不可追溯。
5月8日	《深圳市落实住房制度改革加快住房用地供应的暂行规定》	确定了11种住房用地供应渠道，规定了轨道交通站点等交通便利地区以建设人才住房和公共租赁住房为主，是进一步落实市委市政府提出的170万套住房供应数量目标及市场商品住房和三类公共住房套数4:6的供应结构的有力保障。

- **济南：从租赁供应方面解决租赁住房需求问题，至2021年底计划计划新增360万平方米租赁住房；为进一步落实租购同权，从教育、医疗、落户等方面完善承租人权益，建立租赁市场长效发展机制。**

5月12日	《关于深化户籍制度改革加快人才集聚的若干措施》	对无自有产权住房的申请迁入人员，可按迁入途径及原因自主申请通过单位集体户、人才集体户、社区集体户、近亲属家庭户、经房东同意的合法产权租赁住房等方式落户；对通过上述途径仍存在落户障碍的灵活就业人员，在济南城区、镇区租赁经住房城乡建设部门登记备案住房的，可申请由租住地社区集体户“兜底”落户。
6月12日	《济南市符合条件的租赁住房承租人相关权益保障的实施意见（试行）》	文件围绕保房承租人相关权益、强化市场主体监管等工作做了具体的规定，旨在建立住房租赁市场发展长效机制。为构建有利于保护承租人权益的体制机制，落实新市民义务教育、医疗等国家规定的基本公共服务政策，优化提取住房公积金支付房租政策，同时还对符合条件的承租人义务教育，落户等方面进行了规定。
1月2日	关于培育和发展住房租赁市场试点工作的实施意见	通过开展3年试点工作，截至2021年底前，济南基本形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系，实现居民住有所居目标，每年新增租赁住房120万平方米，实现3年新增租赁住房360万平方米。



1. 宏观发展环境

- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

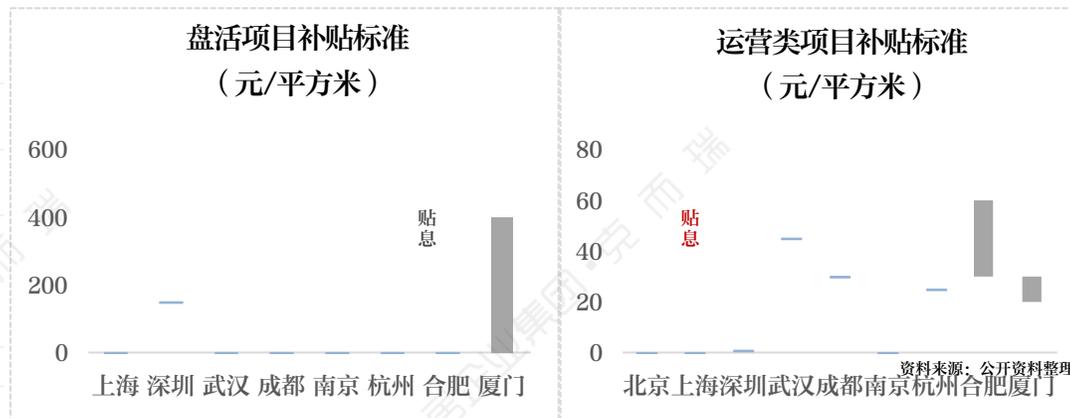
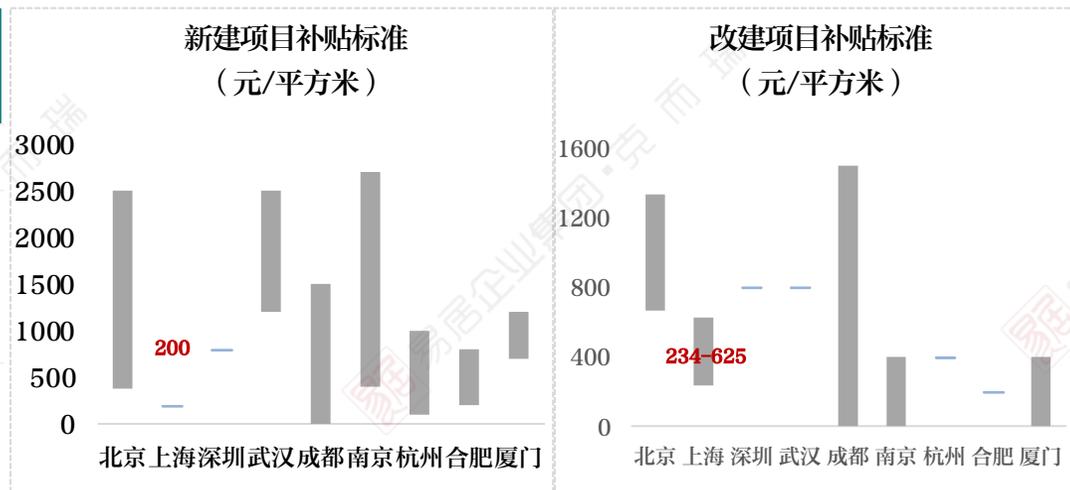
2. 现状回顾

- 政策
- 融资
- 供应
- 城市
- 企业
- 典型项目

3. 市场展望

上海、深圳、武汉、杭州、合肥等城市补贴类覆盖相对全面；上海针对各类主体及涉及形式进行差异化补贴。

城市	新建补贴标准	改建补贴标准	盘活补贴标准	运营补贴标准	其他补贴标准
北京	√	√	—	—	—
上海	√	√	—	√	负责租赁住房项目专项测量的房屋调查机构： 1.5-2.1元/平方米或500元/套 上报存量租赁住房基础信息： 平均500元/套的标准予以奖补
深圳	√	√	√	√	稳租金商品房项目： 1. 商品房的开发单位连续租赁五年及以上： 1200元/平方米；2. 商品房的开发单位连续 租赁十年及以上：1500元/平方米 信息采集类： 完成租赁合同网签备案（或合同信息采集）， 十元/套（间）；将房源基础信息按要求录入 市住房租赁监管服务平台，十元/套（间）
武汉	√	√	—	√	—
成都	√	√	—	√	100元/平方米
南京	√	√	—	—	—
杭州	√	√	—	√	4-200元/平方米
合肥	√	√	√	√	≤100万元
厦门	√	√	√	√	—



资料来源：公开资料整理



02 市场发展现状回顾

政策 · 融资 · 供应 · 城市 · 企业 · 典型项目



1. 宏观发展环境

- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

- 政策
- 融资
- 供应
- 城市
- 企业
- 典型项目

3. 市场展望

股权融资

- 受疫情以及行业内爆雷事件的影响，运营商股权融资热度降至冰点，全年仅自如一笔超小额股权融资

ABS 类REITs

- 今年ABS，以及类REITs这两种对于资产本身健康状况要求较高的融资渠道遭遇冷冻期，全年融资规模环比缩小为2019年的12.5%

专项债

- 作为成本较低的融资渠道，独受房企青睐，今年继续稳步发行



1. 宏观发展环境

- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

- 政策
- 融资
- 供应
- 城市
- 企业
- 典型项目

3. 市场展望

■ 2020年租赁住房行业波动不断，整体融资热度降至冰点，相比2019年，运营商融资由百亿降至十万级别；ABS以及类REITs的整体发行金额也环比缩小为去年的9分之一。对比之下，跟随全球企业发债热，住房租赁专项公司债这一融资成本更低的渠道也更受行业青睐，发行情况维持增长趋势，虽然发行宗数相较前两年略微减少，但是总体发行金额比去年高出7.7%。

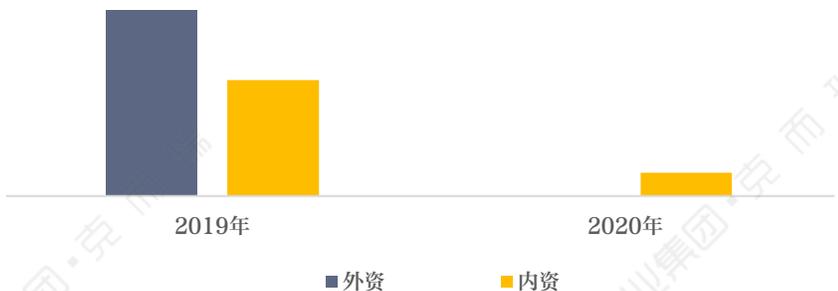
2019-2020年运营商融资情况



2019-2020年住房专项债发行情况



2019-2020年投资主体数量 (家)



2019-2020年房企ABS、类REITs情况



数据来源: Choice



融资：股权、ABS、类REITs三种传统标准融资渠道 遭遇冷冻期



1. 宏观发展环境

- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

- 政策
- 融资
- 供应
- 城市
- 企业
- 典型项目

3. 市场展望

- **股权融资：2020年龙马诚入股自如公寓**，成为唯一一宗股权融资，金额为30.93万人民币。自如公寓的注册资本由1000万增至1030.93万，由此龙马诚控股香港有限公司将持有北京自如3%的股权，北京自如资产管理有限公司的持股比例则降至97%。
- **ABS融资：2020年金地商置发行2宗ABS**，成为唯一成功发行以长租公寓为底层资产的ABS的房企。此单ABS的评级为AAA，底层资产为金地草莓社区长租公寓，是上交所首单“轻资产城市更新”长租公寓资产证券化产品。
- **类REITs融资：2020年朗诗控股携手平安不动产有限公司发行一宗类REITs**，成为唯一成功发行以长租公寓为底层资产的类REITs的房企。此单类REITs的评级为AAA，底层资产为上海市浦东新区外高桥板块的朗诗寓森兰项目，是中国首单合作型长租公寓储架式REITs。

发行时间	融资渠道	融资主体	融资金额（百万RMB）
2020.03	ABS	金地商置	110
2020.04	股权融资	自如公寓	0.00003093
2020.05	ABS	金地商置	236
2020.05	类REITs	朗诗集团	326



■ 2020年行业整体共发行了10宗住房租赁专项债，总发行规模153亿，成为房企品牌的主流融资渠道，发行利率介于2.68%至7.70%这一区间，年限为2.25年到7年不等。重庆龙湖地产发行了今年规模最大的专项债，金额达30亿，相应的发行年限也最长，7年后赎回。

发行时间	债券名称	发行规模 (亿RMB)	发行年限 (年)	利率	交易场所
2020.03	重庆龙湖企业拓展有限公司公开发行2020年住房租赁专项公司债券（第一期）	30	7	3.80%	上交所
2020.03	上海宝龙实业发展（集团）有限公司 2020 年公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）	15	3	6.00%	深交所
2020.03	保利发展控股集团股份有限公司公开发行2020年公司债券（第一期）（品种一）	14	5	3.00%	上交所
2020.04	上海市浦东新区房地产（集团）有限公司公开发行2020 年住房租赁专项公司债券（第一期）	16	3	3.00%	上交所
2020.05	北京首都创业集团有限公司2020年公开发行住房租赁专项公司债券	20	3	2.68%	上交所
2020.08	上海宝龙实业发展（集团）有限公司2020年公开发行住房租赁专项公司债券（第二期）	10	3	6.50%	深交所
2020.08	中海企业发展集团有限公司2020年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）	20	6	3.20%	深交所
2020.08	华润置地控股有限公司2020年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）	15	3	3.20%	深交所
2020.10	阳光城集团股份有限公司2020年面向专业投资者公开发行住房租赁公司债	8	5	6.67%	深交所
2020.12	祥生地产集团有限公司2020年非公开发行住房租赁专项公司债券	5	2.25	7.70%	深交所

1. 宏观发展环境

- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

- 政策
- 融资
- 供应
- 城市
- 企业
- 典型项目

3. 市场展望



02 市场发展现状回顾

政策 · 融资 · 供应 · 城市 · 企业 · 典型项目



1. 宏观发展环境

- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

- 政策
- 融资
- 供应
- 土地项目
- 城市
- 企业
- 典型项目

3. 市场展望



供应：市场高热度结合政策强助攻，下一个5年将依旧是主要课题

租赁土地

- 供应力度同比2019年有些微缩减，但区域供应的差距在逐渐缩小，同时，国企拿地力度依旧强劲

含自持土地

- 核心六城不到半数自持用地入市，整体在建比例较高；预计大批量上市后将会推动各大重点城市的租赁市场进行质量和监管层面的改革升级

集体用地

- 18城加码供应集体用地，提出建设目标

集中式项目

- 8城共计新增199个集中式项目，近5万间房源



租赁用地：累计规模超1500万方，2020年供应下跌约3.25%



1. 宏观发展环境

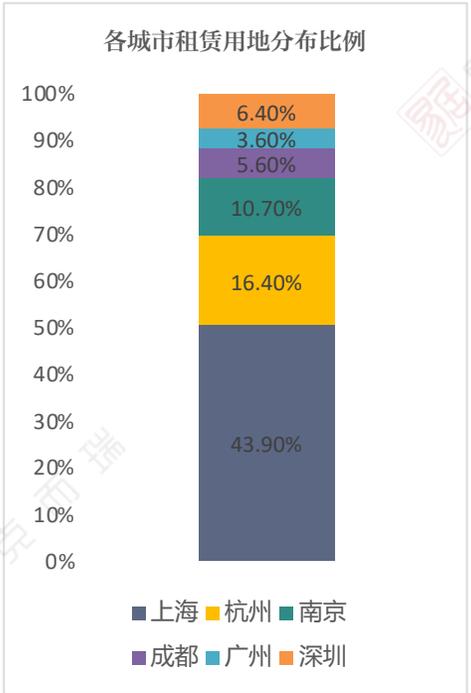
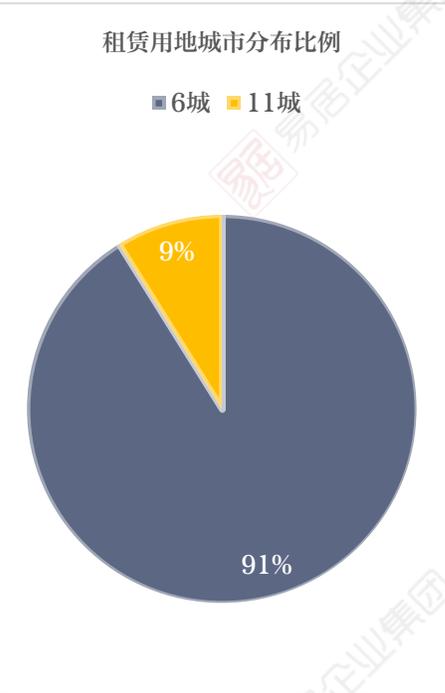
- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

- 政策
- 融资
- 供应
- 土地项目
- 城市
- 企业
- 典型项目

3. 市场展望

■ 截止2020年底，全国范围内累计共推出租赁土地约235块，规划建筑面积超1502万方。相较于2019年，2020年租赁用地供应力度随略微缩水但基本维持在同一水平，共成交56宗地块，总成交建筑面积约365万方，环比下跌约3.25%。全国租赁土地供应的91%分布在上海、杭州、南京、成都、广州和深圳这些重点城市。其中上海作为全国最早推出租赁用地的城市，供应力度最大，从2017年至2020年底成交规划面积总量超797万方；2020年供应了超177万方；杭州和南京的供应力度分别为第二和第三。



数据来源：克而瑞数据库



1. 宏观发展环境

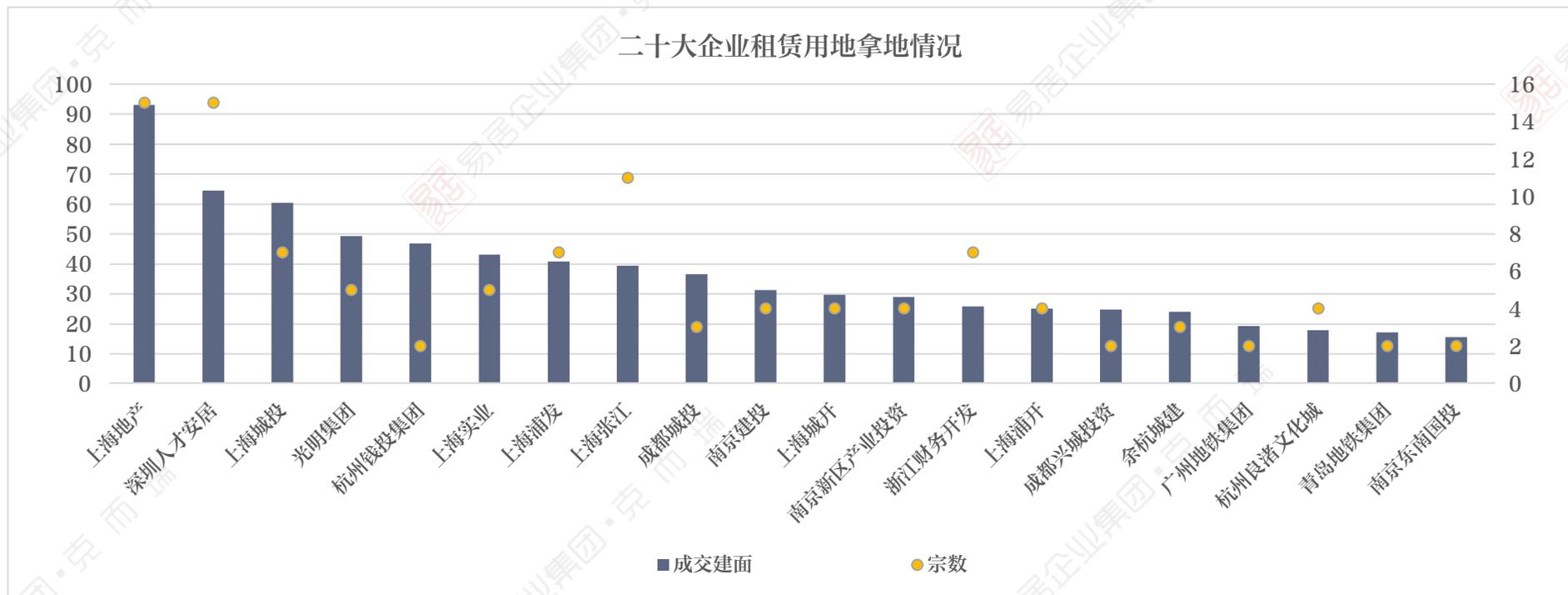
- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

- 政策
- 融资
- 供应
- 土地项目
- 城市
- 企业
- 典型项目

3. 市场展望

■ 截止2020年底，摘牌力度最大的二十家企业共收购了全国范围内约37.8%的租赁土地，整体拿地主体仍以各地方国家队为主。首先，因上海市在全国范围内租赁土地供应力度最大，所以十家企业中更有七家以上海市为大本营的国企。上海地产以15总地块，共拍得约97.3万方租赁住房建面成为榜首。上海之外，深圳人才安居集团拿下约深圳总供应的一半成为榜二。最后，南京江北新区建设投资集团以4宗地，超31万方的拿地力度居榜12。



数据来源：克而瑞数据库



租赁用地：区域供应差距缩小，中心、近郊区域占比上升



1. 宏观发展环境

- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

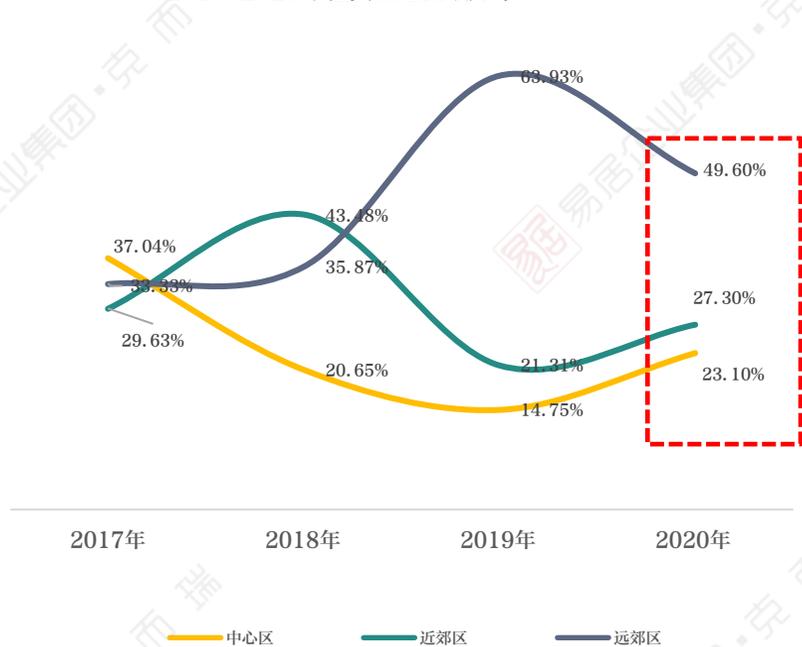
2. 现状回顾

- 政策
- 融资
- 供应
- 土地项目
- 城市
- 企业
- 典型项目

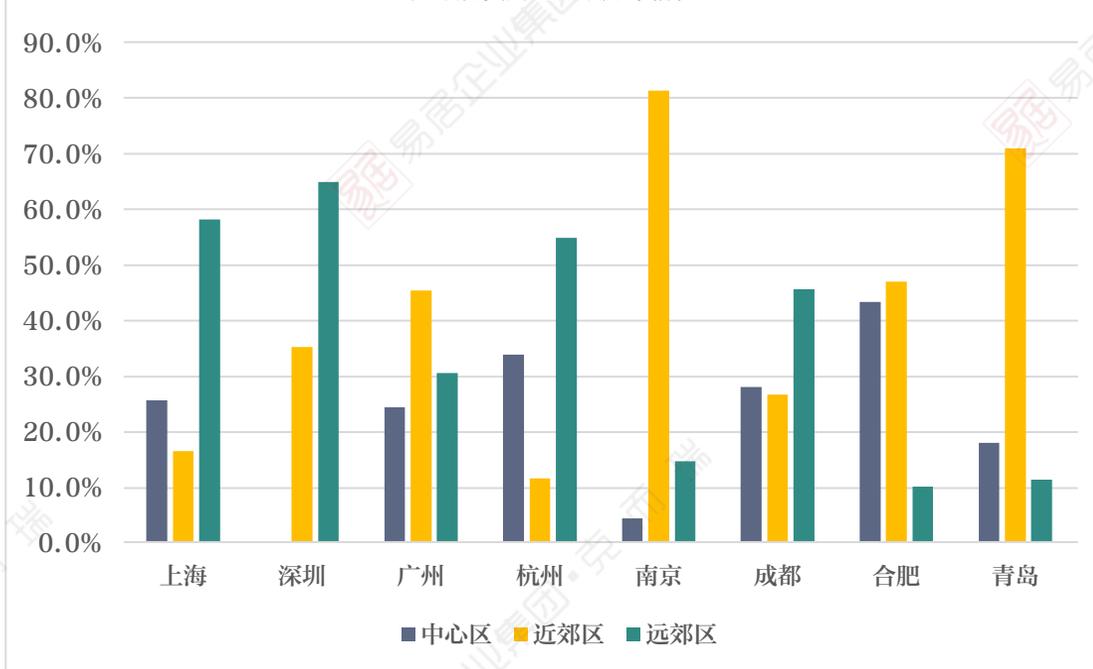
3. 市场展望

■ 整体来看租赁用地主要分布于远郊区域，占供应量的49.6%，而近郊区与城市中心区的占比则较为接近，分别为27.3%和23.1%。结合八城的土地区域分布来看，上海、杭州和深圳超五成的租赁用地分布于远郊；广州、南京、合肥、青岛等城市租赁用地主要分布于近郊。基于城市发展版图和产业布局的需求不同，各城市租赁和用地的区域分布差异也较大。

2017-2020年租赁土地区域分布



八城租赁用地区域分布情况





1. 宏观发展环境

- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

- 政策
- 融资
- 供应
- 土地项目
- 城市
- 企业
- 典型项目

3. 市场展望

■ 总体来看，一线城市计划利用集体用地建设租赁住房的供应规模更庞大，对市场影响更显著。首批试点城市中，北京公布的2017-2021五年计划供应租赁住房为50万套，而上海十三五计划供应租赁住房70万套，并主要由集体租赁住房解决。此外，广州、合肥、南京提出了具化数字目标。广州未来三年计划利用集体建设用地建设租赁住房建筑面积300万平方米，按90平方米/套计算将有33000多套；南京要求建设集体租赁住房总建筑面积30万平方米左右，按90平方米/套计算将有3300多套。而其余城市则确立了任务实行时间线，租赁住房规格，以及项目侧重点。

城市	利用集体建设用地建设租赁住房相关规模
北京	北京市计划于2017年-2021年的五年内供应1000公顷集体土地，用于建设集体租赁住房，全市共建设50万套租赁房源。截至2020年5月底，全市累计上报开工集体土地租赁住房项目35个、房源约5.2万套，户型以90平方米以下中小套型和职工宿舍类为主。
广州	至2020年，广州市计划利用集体建设用地建设租赁住房建筑面积300万平方米，每年批准建筑面积按100万平方米控制。首批四个项目，将建设42.4万平米、共计约6400套租赁住房。2018年底广州共有10个集体用地建租赁住房项目纳入全市第一批试点，其中白云区1个、番禺区6个、花都区3个。
杭州	截至19年1月，杭州市共有萧山区、余杭区、富阳区、临安区、大江东产业集聚区5个地方纳入全市第一批试点。萧山区衙前镇项漾村集体建设用地建设租赁住房试点项目举行了开工仪式，标志着杭州乃至浙江省首宗集体用地租赁住房正式开工，土地建筑面积1.04万平米，计划2020年交付使用。
成都	2019年11月钱在成都市先行试点区域范围内成功运营一批集体租赁住房项目，建成的集体租赁住房纳入全市租赁住房市场统筹管理；成都已经有天府新区、青白江区、金堂县、蒲江县4个区县先行启动集体建设用地建设租赁住房试点，先后编制了五个试点项目，主要都是集中在欧洲产业城、天府中心、智谷中心周边来进行。



1. 宏观发展环境

- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

- 政策
- 融资
- 供应
- 土地项目

- 城市
- 企业
- 典型项目

3. 市场展望

城市	利用集体建设用地建设租赁住房相关规模
合肥	2018年合肥市要开展集体建设用地建设租赁住房选址并完成1000套建设任务，2019年完成2000套建设任务，形成覆盖全市域、可复制可示范的集体租赁住房建设模式，迎接自然资源部和住建部的中期评估，2020年完成2000套建设任务，完成试点总结报自然资源部和住建部。2018年8月24日，合肥市首个集体建设用地建设租赁住房项目包河区集体建设用地租赁住房项目奠基开工仪式举行。该项目预计2020年将建成。项目位于包河经开区花园大道与山西路交口，总用地面积2.1万m ² ，总建筑面积5.3万平方米，计划建设租赁住房514套。
沈阳	首期试点拟选择1-2个地块；在用地规模上，新民市、法库县、康平县不得超过7公顷，其他区（开发区）不得超过20公顷；项目实施全装修成品交房，禁止建设低密度住宅，商业服务等配套设施建筑面积不超15%。
福州	仓山区将于4月20日公开拍卖一宗集体租赁住房集体建设用地，宗地编号为CJ2020-1号地块位于仓山区仓山镇联建村，土地面积15807平方米，建筑面积22129平方米。
海口	海商花苑C区项目作为海南省甄选的第一个利用集体建设用地建设租赁住房（长租公寓）试点项目，土地面积15.61亩，共规划有4栋建筑单位，其中1栋为4层商业楼，3栋24层住宅楼，项目总建筑面积为53743.72平方米。
南昌	试点方案实施阶段时间为2018年10月至2020年11月，在高新区、红谷滩新区、青山湖区选择1-2个成熟地块，边试点、边总结、边完善。
贵阳	小区单个项目住房建筑面积不低于3万平方米，并可按住房建筑面积配建不高于20%商业服务设施。租赁住房可以是成套型住房，也可以是宿舍型住房、公寓型住房，以90平方米以下中小户型为主。建设目标：第一批试点项目力争用1至2年时间建成1万套并投入使用。
上海	上海松江区共5个项目纳入集体土地建设，其中泗泾镇2个、车墩镇1个、小昆山镇1个、九亭镇1个，总建筑面积约22.76万方。
郑州	郑州市郑东新区金光集体土地租赁住房项目是郑州第一利用试点项目，项目位于郑东新区郑开大道以南柳园路以西，占地68.68亩，二期总建筑面积约15.29万m ² ，地上建筑面积约12.03万m ² ，其中住宅建筑面积约10.78万m ² ，共9栋，地上18层，地下1层，住宅约1668套。



1. 宏观发展环境

- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

- 政策
- 融资
- 供应
- 土地项目

- 城市
- 企业
- 典型项目

3. 市场展望

城市	利用集体建设用地建设租赁住房相关规模
青岛	申请人须为村集体经济组织，建设要求以90平方米以下中小户型为主，最长租赁期限不得超过20年，期间，非本市户籍承租人将享受当地教育医疗等公共服务。大型产业园区、高校集中区域周边等租赁住房需求量大、区域基础设施完备、医疗教育等公共设施配套齐全的区域和轨道交通站点周边区域。承租人享受教育医疗等公共服务。
佛山	佛山的试点工作首先在南海推开，按照计划，南海区2018年将利用集体用地建设租赁住房约2400套。预计未来三年，南海区通过土地招拍挂、利用集体土地建设租赁住房、社会筹集等方式新增租赁住房3万多套，其中利用集体土地建设租赁住房9000多套。
厦门	试点方案实施阶段时间为2018年10月至2020年11月，在高新区、红谷滩新区、青山湖区选择1-2个成熟地块，边试点、边总结、边完善。2018年5月15日，我市已成功出让首宗位于湖里区2018P01的租赁住房用地国有建设用地使用权，被厦门两岸金融中心建设开发有限公司以总价2.2亿元竞得，拟建设539套（间）租赁住房至2019年9月全市已批农村预留发展用地建设租赁住房项目31宗，土地面积121公顷、建筑面积约184万平方米，已建或在建项目21宗，土地面积90.4公顷，建筑面积103.8万平方米
肇庆	18年6月，肇庆市已建成利用集体建设用地建设租赁住房政策体系。肇庆到2020年计划成功建设运营首批集体租赁住房项目，首批确定全市范围内2—3个试点项目，切实做到封闭运行，待运行规范后逐步推开。
南京	南京规划了三块集体建设用地建设租赁住房，但地却无一块启动。第一块是栖霞区南象山地块，第二块是浦口区林山村地块，第三块是六合区冶浦村地块。
武汉	武汉在东湖高新、江夏、黄陂区、蔡甸、新洲区等5个试点区各确定一个试点项目，土地面积约67亩，预计可提供1100余套房源。汉口北大市场旁的滢口村集体土地上，武汉市首个集体用地建设租赁住房项目——武地丰和园U里公寓正在紧张建设中，项目建筑面2.14万平米，预计2020年12月交付使用。



自持用地：核心六城不到半数自持项目入市，整体在建比例较高



1. 宏观发展环境

- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

- 政策
- 融资
- 供应
- 土地
- 项目
- 城市
- 企业
- 典型项目

3. 市场展望

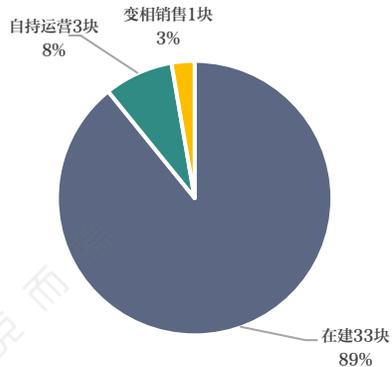
■ 截止至2020年，六城自持用地共337块，其中上海、杭州和北京的供应量最大。六城数据显示已运营项目占比约44.8%；整体在建比例较高，达到48.4%。虽然今年因受疫情影响，自持用地租赁住房开发整体被延迟，但是这批受政府部门监管的高品质租赁住房整体入市后，在为重点城市提供大量房源之外，更会带动现存市场进行一定的升级改革。

重点6城自持住宅用地运营情况

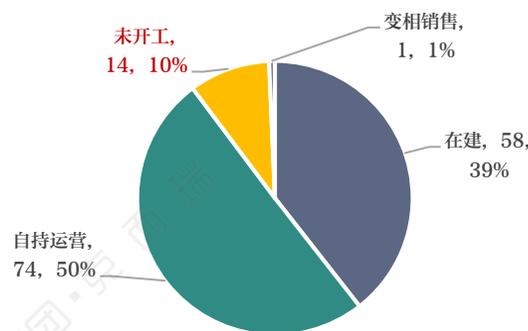
■ 地块数 ■ 已运营



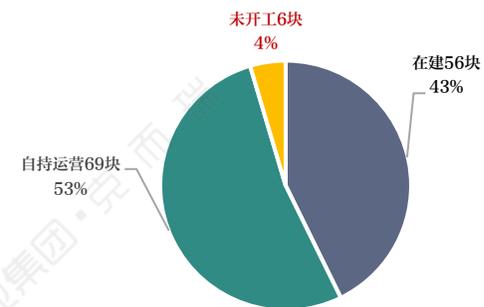
北京自持地块情况



上海自持地块情况



杭州自持地块情况





1. 宏观发展环境

- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

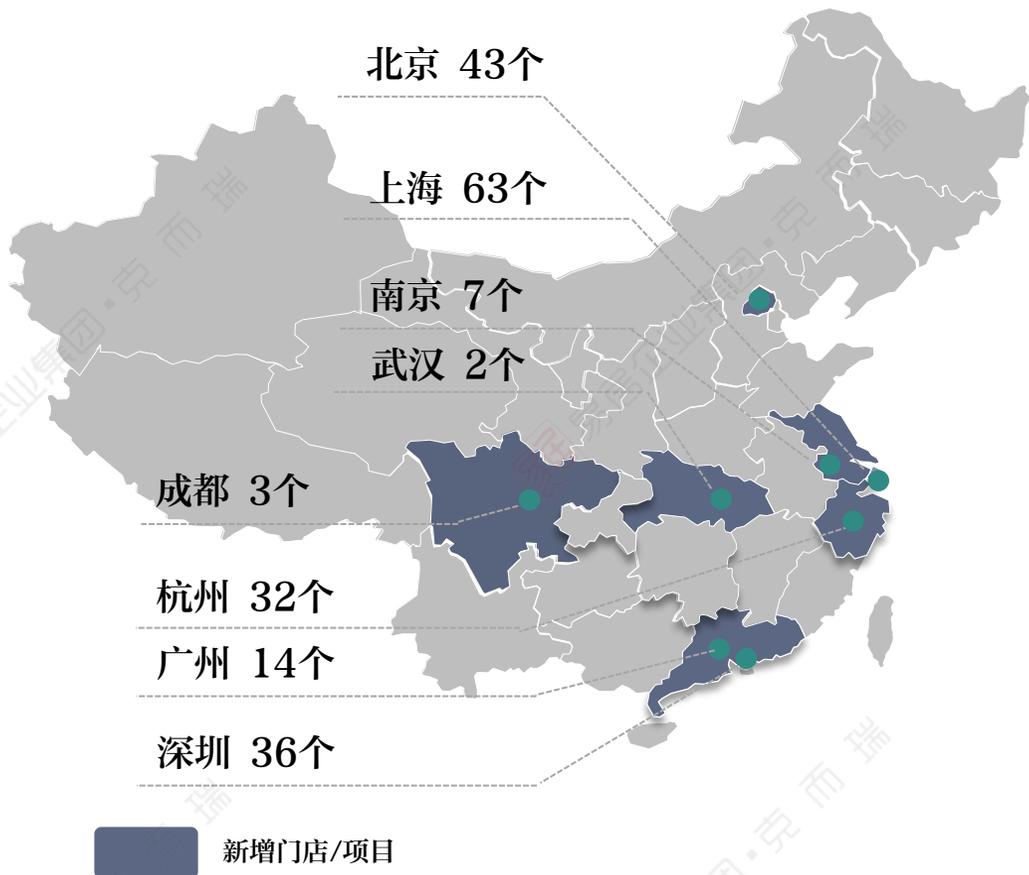
2. 现状回顾

- 政策
- 融资
- 供应
- 土地项目

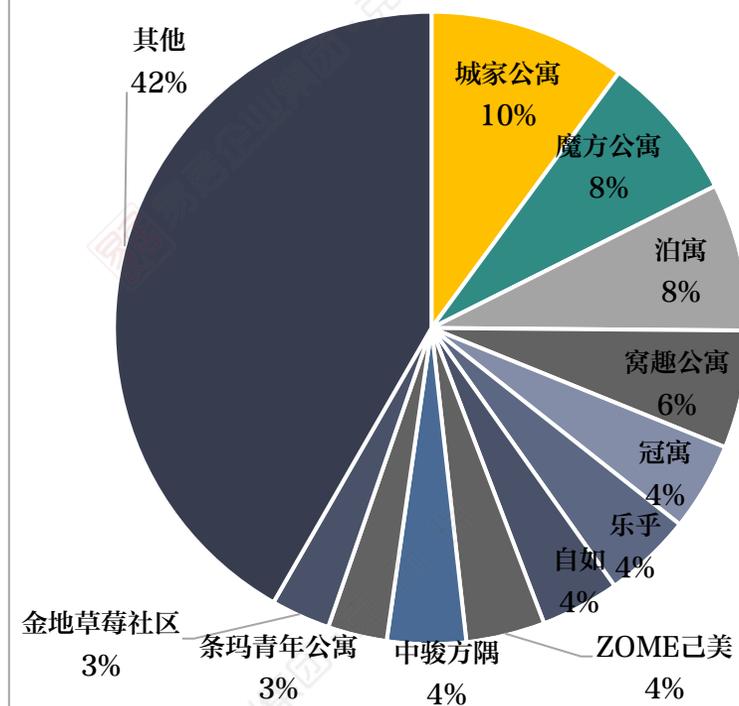
- 城市
- 企业
- 典型项目

3. 市场展望

2020年全年，八大重点城市共计新增199个集中式公寓，近5w间房源。其中，城家公寓新增项目数占比最高。



2020年主要公寓新增项目情况



备注：显示公寓名称的均为开业5家门店及以上的



02 市场发展现状回顾

政策 · 融资 · 供应 · 城市 · 企业 · 典型项目



1. 宏观发展环境

- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

- 政策
- 融资
- 供应
- 城市
- 企业
- 典型项目

3. 市场展望

全国55城 量价

- 租赁市场需求不足导致量价双双下跌

重点8城 各房源租金

- 集中式公寓和个人房源租金较为稳定，整体波动不大
- 今年受疫情影响，加之部分品牌爆雷，分散式公寓租金起伏较大

重点8城 招聘市场

- 受疫情影响，一季度招聘市场低迷，三季度随着毕业季到来市场逐渐回升，四季度回到传统淡季。



1. 宏观发展环境

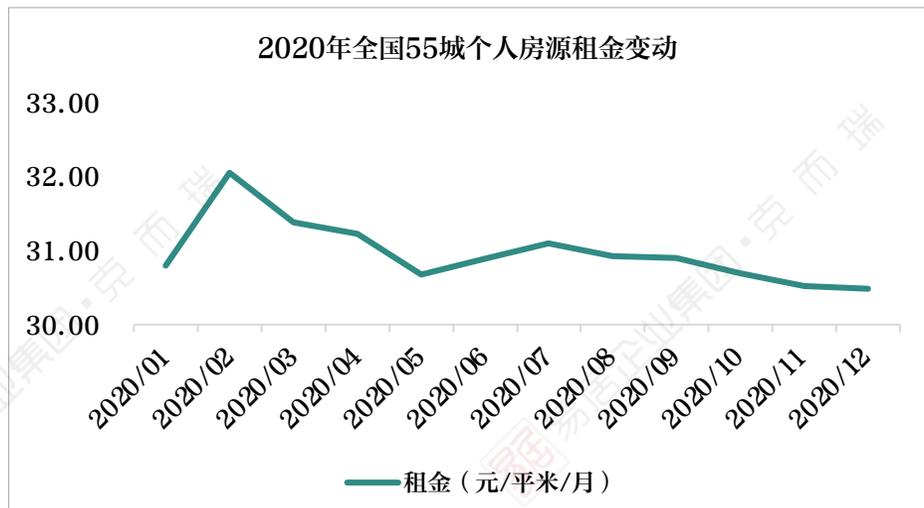
- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

- 政策
- 融资
- 供应
- 城市
- 全国55城市场
- 重点8城市场
- 企业
- 典型项目

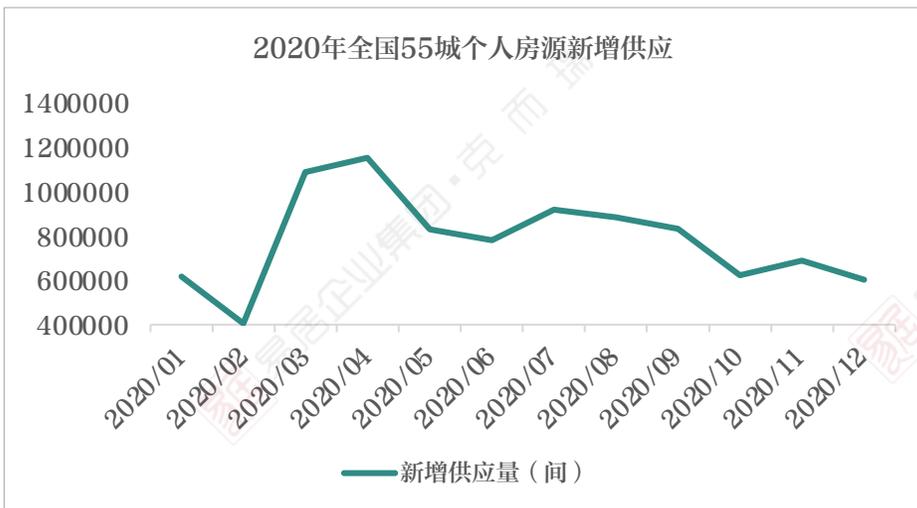
3. 市场展望

2020年，受疫情影响，全国55城个人租金和个人房源新增供应量呈现持续走弱，租赁市场需求不足使得量价双双下跌。



克而瑞观点

从市场租金走势来看，2020年全国55城整体个人租金**同比下跌0.4%**，33城跌、22城涨；**全年55城租金呈下跌走势**。受新冠肺炎疫情疫情影响，2月55城市场租金急速下滑，累计降幅达4.27%；6月后，全国疫情防控情况较好，叠加毕业季，市场租金有小幅回升；进入11月后市场开始进入传统淡季，加之部分城市疫情反复，需求不足导致租金走弱。



克而瑞观点

从房源供应端来看，2020年55城个人房源新增供应量持续走弱明显，整体市场需求恢复不达预期。多城市经济受疫情影响，招聘需求环比下降，外来人口流入减少。整体来看，房源供应端持续缩水，增长动力不足，主要归咎于需求端的不景气。



2020年，全国55城个人房源租金整体呈现下跌趋势，22城涨，33城跌，武汉疫情后租赁市场步入恢复阶段，租赁需求上升，使得租金坪效提升显著。

表：2020年全国个人房源租金坪效及同比

城市	平均租金坪效 (元/平米/月)	同比	城市	平均租金坪效 (元/平米/月)	同比
武汉	35.11	8.43%	南昌	24.80	-0.97%
衡阳	20.63	6.62%	昆明	27.66	-1.02%
石家庄	22.44	5.53%	长春	25.82	-1.03%
西安	30.08	5.27%	芜湖	19.10	-1.28%
无锡	26.10	5.15%	佛山	27.09	-1.36%
厦门	46.88	5.12%	嘉兴	24.94	-1.39%
合肥	27.50	2.98%	重庆	27.90	-1.58%
杭州	55.29	2.84%	中山	23.06	-1.60%
大庆	17.98	2.80%	扬州	22.93	-1.60%
上海	79.57	2.54%	南宁	28.83	-1.74%
保定	15.51	2.32%	北京	91.77	-1.76%
南京	45.03	2.29%	兰州	29.07	-1.83%
福州	36.59	2.14%	宜昌	22.56	-1.90%
东莞	29.37	2.09%	沈阳	24.55	-2.10%
常州	24.17	1.94%	成都	31.80	-2.12%
绍兴	24.32	1.86%	深圳	78.71	-2.26%
徐州	18.98	1.58%	郑州	27.15	-2.47%
泰州	19.72	1.53%	广州	50.67	-2.60%
长沙	28.26	1.33%	烟台	19.82	-3.23%
南通	22.49	1.06%	贵阳	23.94	-3.76%
肇庆	22.32	0.36%	青岛	28.75	-4.05%
宁波	34.41	0.31%	大连	33.48	-4.39%
苏州	31.20	-0.30%	太原	22.19	-4.84%
惠州	23.89	-0.39%	海口	31.86	-4.90%
泉州	24.80	-0.43%	济南	27.17	-4.94%
镇江	18.87	-0.64%	珠海	35.95	-0.67%
珠海	35.95	-0.67%	哈尔滨	27.15	-5.56%
乌鲁木齐	25.42	-0.75%	天津	36.44	-6.76%



克而瑞观点

2020年全国55城整体个人房源租金呈现下跌趋势，仅三分之一的城市租金同比上升，其中，武汉由于年初的疫情影响，下半年步入恢复阶段，租赁需求上升，从而使得平均租金坪效提升，同比上升8.43%。部分二线城市由于原本租金基数较低，所以同比提升较为显著。

1. 宏观发展环境

- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

- 政策
- 融资
- 供应
- 城市
- 全国55城市场
- 重点8城市场
- 企业
- 典型项目

3. 市场展望



1. 宏观发展环境

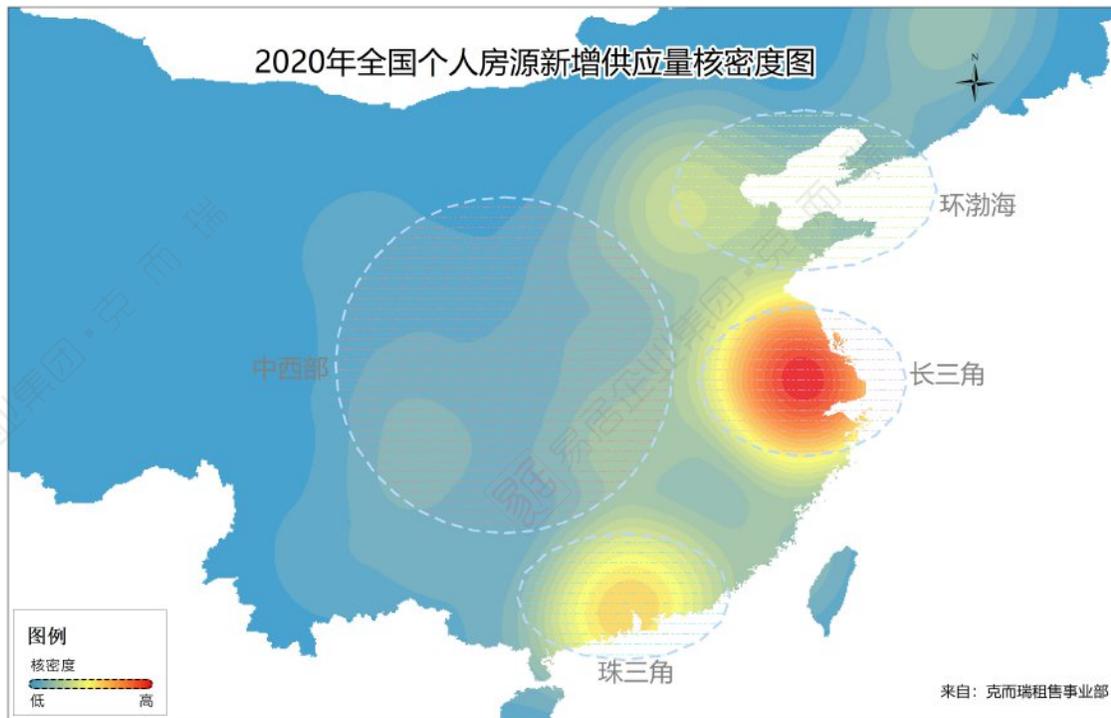
- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

- 政策
- 融资
- 供应
- 城市
- 全国55城市市场
- 重点8城市市场
- 企业
- 典型项目

3. 市场展望

2020年，全国55城个人房源新增供应整体呈现下跌趋势，较去年同比下降显著，由于年初疫情影响，整体租赁需求恢复不及预期。



克而瑞观点

2020年全国55城个人房源新增供应呈现持续下跌趋势，市场整体需求不旺盛。多个二线非热点城市由于整体供应基数一般，因此今年存在上升情况。武汉由于疫情期间，几乎零增长，使得全年新增供应同比下跌63.27%。

表：2020年全国个人房源新增供应及同比

城市	累计新增供应 (间)	同比	城市	累计新增供应 (间)	同比
芜湖	63333	15.83%	南昌	86910	-24.34%
泰州	34687	10.66%	烟台	67021	-25.90%
大庆	7540	8.49%	杭州	364355	-26.17%
保定	64976	5.71%	长春	102950	-26.31%
衡阳	16790	0.29%	大连	136694	-26.52%
常州	98338	-4.41%	太原	115335	-26.71%
嘉兴	96787	-5.04%	海口	61330	-27.12%
南通	84459	-5.26%	深圳	358144	-27.30%
宜昌	28779	-9.00%	苏州	317430	-27.88%
肇庆	16191	-9.56%	长沙	210066	-28.46%
绍兴	50829	-12.10%	昆明	166720	-28.68%
济南	212749	-14.35%	重庆	323149	-28.91%
珠海	74381	-14.40%	青岛	208225	-29.66%
上海	1146972	-16.06%	北京	656532	-30.06%
扬州	56263	-16.10%	广州	370084	-31.31%
镇江	60599	-16.43%	南宁	131100	-31.35%
泉州	71104	-17.01%	天津	277899	-32.56%
宁波	150328	-18.21%	福州	157007	-32.83%
惠州	84289	-19.19%	西安	265666	-33.59%
徐州	83948	-19.96%	无锡	168383	-35.37%
贵阳	105321	-20.24%	成都	326801	-35.77%
中山	76346	-21.03%	乌鲁木齐	57062	-37.67%
东莞	97258	-21.42%	厦门	123671	-38.10%
佛山	105405	-21.88%	合肥	93104	-43.20%
兰州	112189	-22.86%	哈尔滨	101338	-46.21%
郑州	205669	-23.34%	沈阳	130301	-49.69%
石家庄	148912	-23.72%	武汉	170230	-63.27%
南京	526942	-24.16%			



2020年，全国55城套均总价整体同比呈现下跌趋势，受年初疫情影响，租赁市场需求较弱，各大城市套均总价均有不同程度下降。

1. 宏观发展环境

- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

- 政策
- 融资
- 供应
- 城市
- 全国55城市市场
- 重点8城市市场
- 企业
- 典型项目

3. 市场展望



表：2020年全国个人房源套均总价及同比

城市	平均套均总价 (元)	同比	城市	平均套均总价 (元)	同比
衡阳	1783.08	7.56%	扬州	1847.75	-2.66%
南京	3254.00	4.91%	肇庆	1804.33	-2.78%
福州	2980.25	4.05%	芜湖	1493.50	-2.87%
无锡	2161.42	3.90%	上海	6370.17	-3.02%
大庆	1281.00	3.39%	郑州	1812.42	-3.10%
深圳	6459.25	2.37%	佛山	2330.00	-3.32%
保定	1313.67	1.57%	石家庄	1563.33	-3.33%
泰州	1680.58	1.17%	南昌	1930.00	-3.45%
天津	2446.25	1.04%	北京	7841.50	-3.46%
绍兴	2116.33	0.63%	苏州	2626.25	-3.50%
厦门	3809.42	0.55%	烟台	1517.27	-3.66%
沈阳	1694.17	0.43%	长沙	2166.33	-3.96%
常州	2003.00	0.36%	西安	1866.00	-4.14%
南通	1962.58	0.13%	中山	2014.08	-4.34%
镇江	1601.83	-0.10%	兰州	2073.67	-4.59%
东莞	2685.25	-0.38%	乌鲁木齐	2002.50	-4.62%
徐州	1597.08	-0.50%	珠海	3109.17	-4.87%
广州	4277.92	-0.53%	长春	1864.58	-5.07%
成都	2571.25	-0.55%	宜昌	1807.67	-5.86%
泉州	2182.92	-0.72%	重庆	1913.75	-6.16%
合肥	1757.42	-0.99%	南宁	2301.67	-6.52%
嘉兴	1994.00	-1.10%	青岛	2200.50	-6.65%
昆明	2287.17	-1.33%	贵阳	2081.00	-7.59%
武汉	2200.33	-1.58%	太原	1759.75	-7.88%
惠州	2044.75	-1.82%	哈尔滨	1824.58	-7.94%
宁波	2567.75	-2.64%	海口	2664.00	-8.79%
杭州	3839.82	-2.64%	济南	1924.80	-11.15%
			大连	2086.83	-11.47%

克而瑞观点

2020年，在个人房源租金和新增供应量双双下跌的情况下，套均总价整体也呈现下降趋势。全国各大城市受疫情影响，整体租赁市场需求不足，且后续市场恢复不及预期。



1. 宏观发展环境

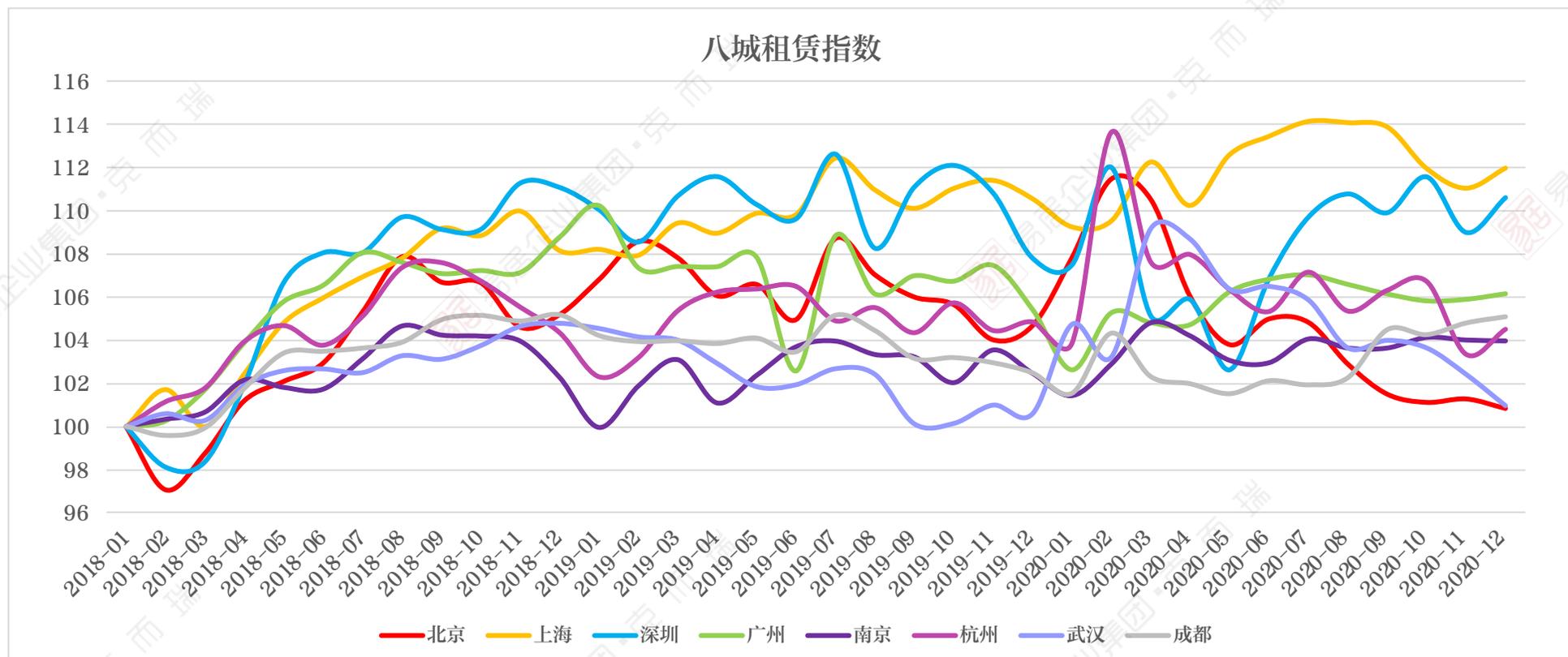
- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

- 政策
- 融资
- 供应
- 城市
- 全国55城市场
- 重点8城市场
- 企业
- 典型项目

3. 市场展望

- 由基期来看（2018年1月为基期），核心8城租赁价格指数开始出现回升。截至2020年12月，8城市租赁价格指数区间仍然位于**100.85-114.13**，城市间差异较大；**上海租赁市场的发展的持续性和稳定性最好。**
- 12月，上海、深圳、广州、成都，整体处于105-115的指数区间波动；其中，**深圳指数呈下跌**，上海、广州、成都指数有小幅上升。
- 12月，北京、杭州、南京、武汉，整体处于100-105的指数区间波动；其中，**北京、南京、武汉指数呈下跌。**



指数介绍

八城租赁价格指数，通过定期监测重点8城市租赁的相关成交数据和市场调研数据，采用类似房屋重复交易法，计算各个城市月度价格变动趋势，在此基础上形成租赁价格指数。

基期时间和基点值 基期：2018年1月，基点值：100



1. 宏观发展环境

- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

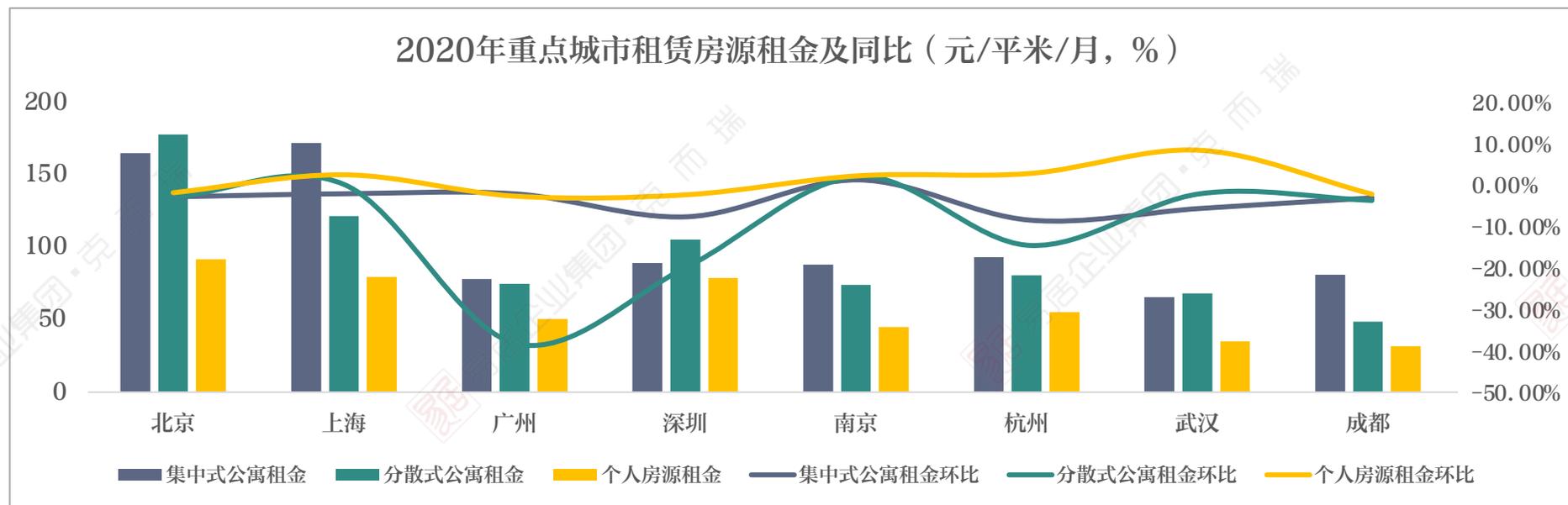
- 政策
- 融资
- 供应
- 城市

全国55城市市场
重点8城市场

- 企业
- 典型项目

3. 市场展望

2020年全年来看，八城集中式公寓和个人房源租金整体波动一般，而分散式公寓市场租金受疫情影响较大，加之部分城市分散式公寓持续爆雷，进一步加大对市场的影响。



克而瑞观点

纵观2020年来看，集中式公寓租金和个人房源租金整体呈现较为稳定的趋势，上下波动不显著，受市场影响较小。反观分散式公寓租金，波动较大，特别是广州，其次深圳和杭州均有大幅下跌，这主要归咎于今年疫情的原因，广深地区部分城中村管制严格，对分散式租赁市场影响较大，加之今年有大量分散式公寓品牌集中爆雷，使得分散式公寓市场租金变化较大。



1. 宏观发展环境

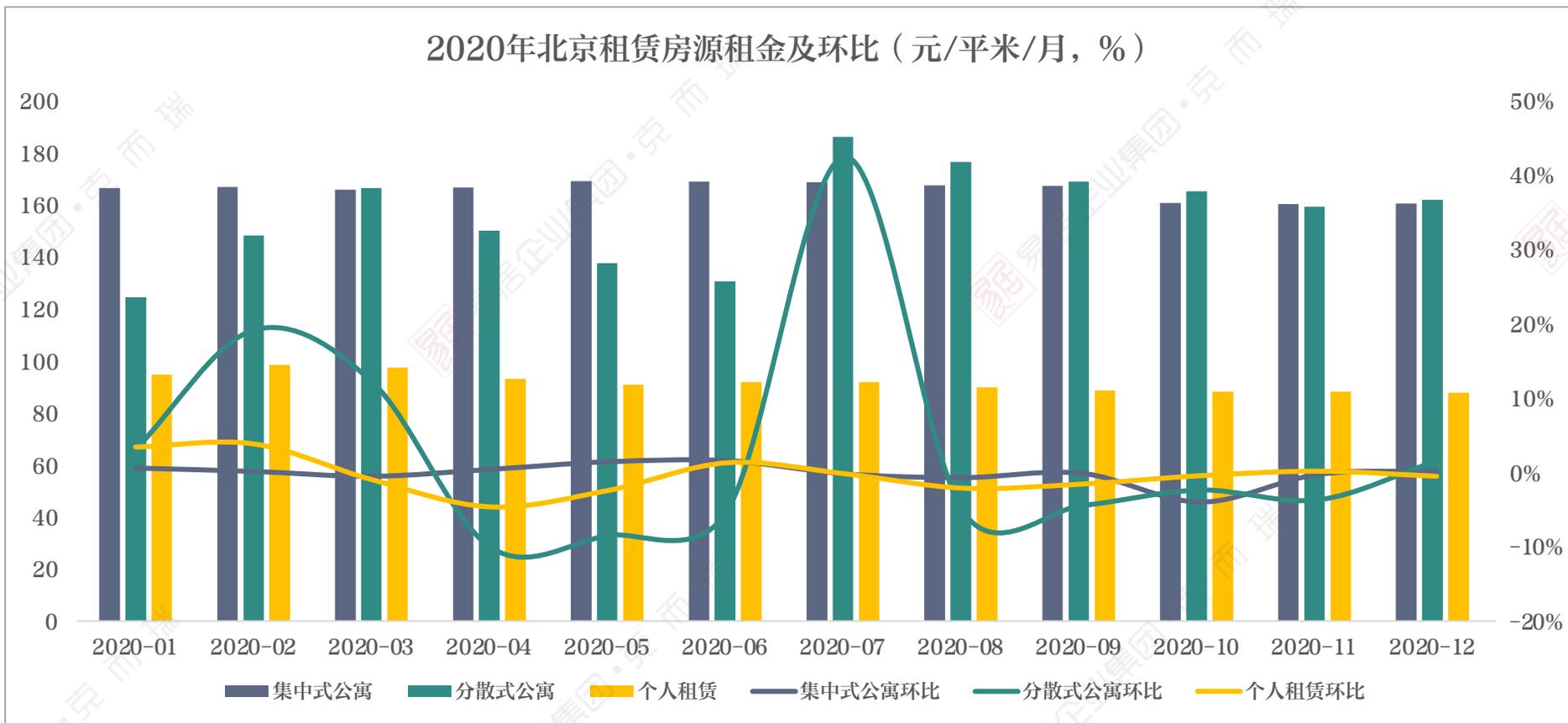
- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

- 政策
- 融资
- 供应
- 城市
- 全国55城市市场
- 重点8城市市场
- 企业
- 典型项目

3. 市场展望

2020年全年，北京集中式公寓和个人房源租金整体较为稳定，受市场影响不大。反观分散式公寓市场，7月出现多家品牌哄抬房价，使得租金价格环比上升40%，年底蛋壳的爆雷也对市场租金有一定影响，租金显著下跌。





1. 宏观发展环境

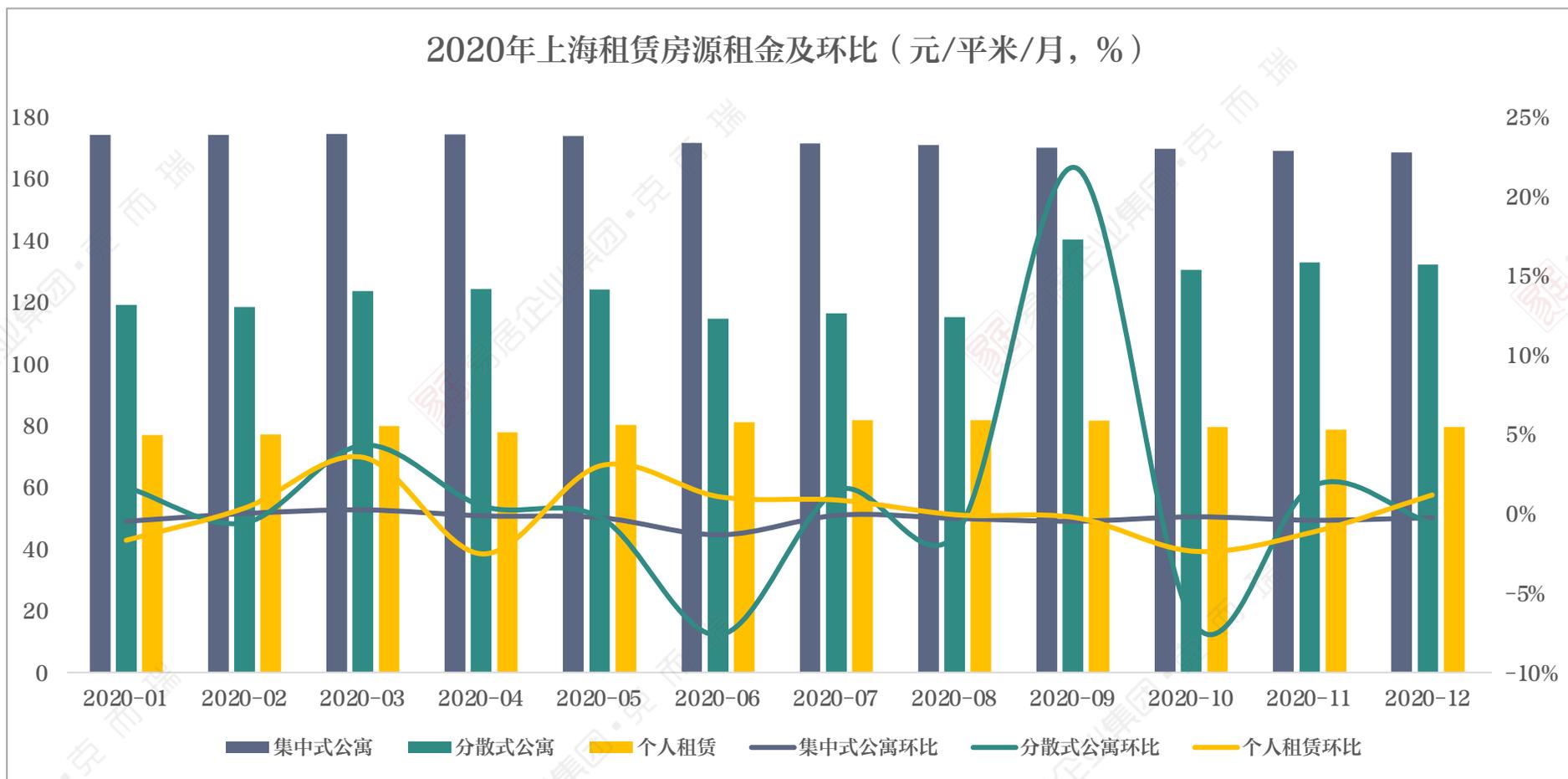
- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

- 政策
- 融资
- 供应
- 城市
- 全国55城市市场
- 重点8城市市场
- 企业
- 典型项目

3. 市场展望

纵观全年，上海分散式公寓租金在9月份有明显上升，主要由于毕业季影响租赁市场，而集中式公寓和个人房源租金整体变化不大。





1. 宏观发展环境

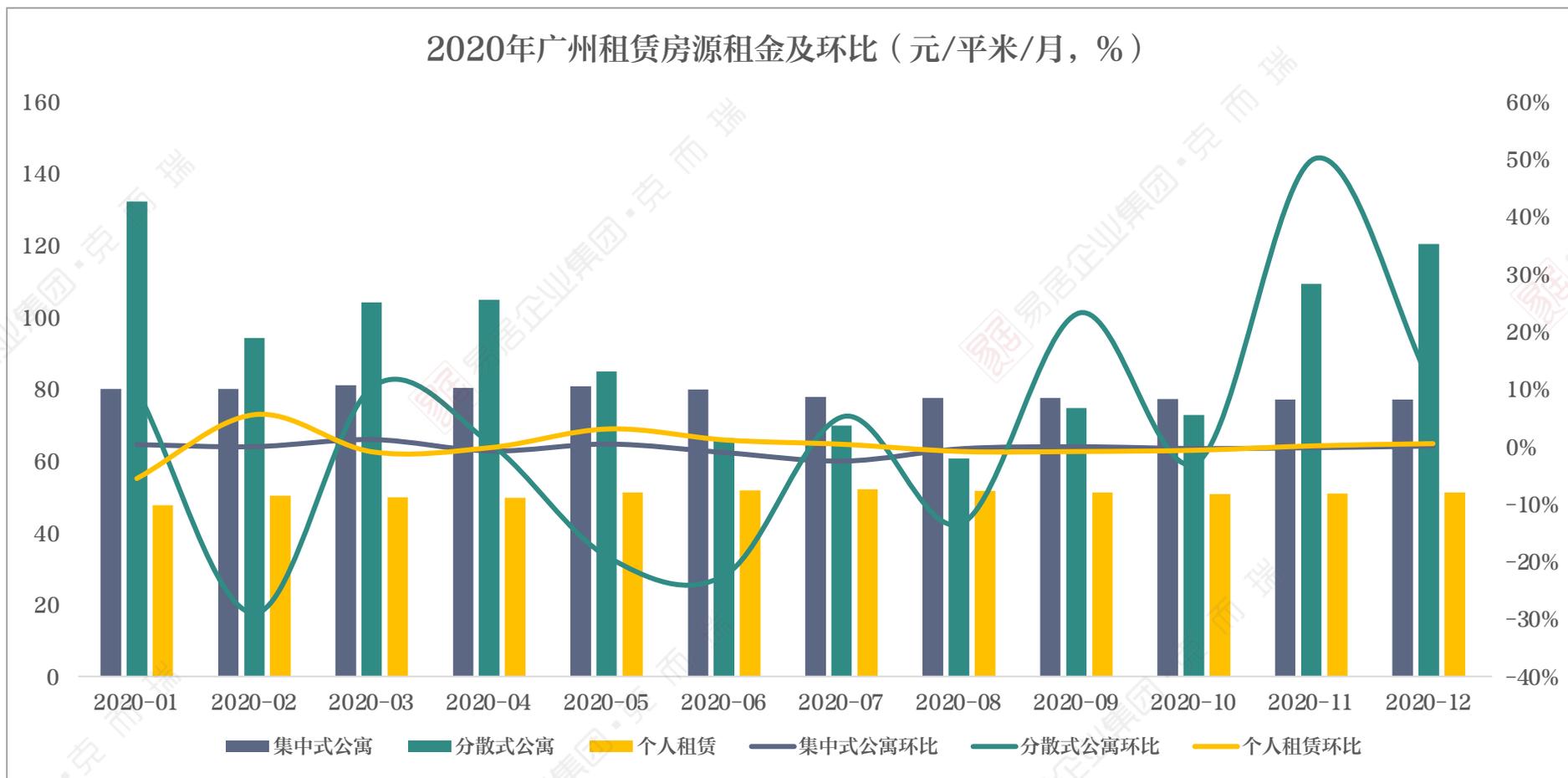
- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

- 政策
- 融资
- 供应
- 城市
- 全国55城市市场
- 重点8城市场
- 企业
- 典型项目

3. 市场展望

广州集中式公寓和个人房源租金基本变化不大，但分散式公寓租金随市场波动起伏显著，疫情后，城中村管制逐渐放宽，刺激租赁市场进一步复苏。





1. 宏观发展环境

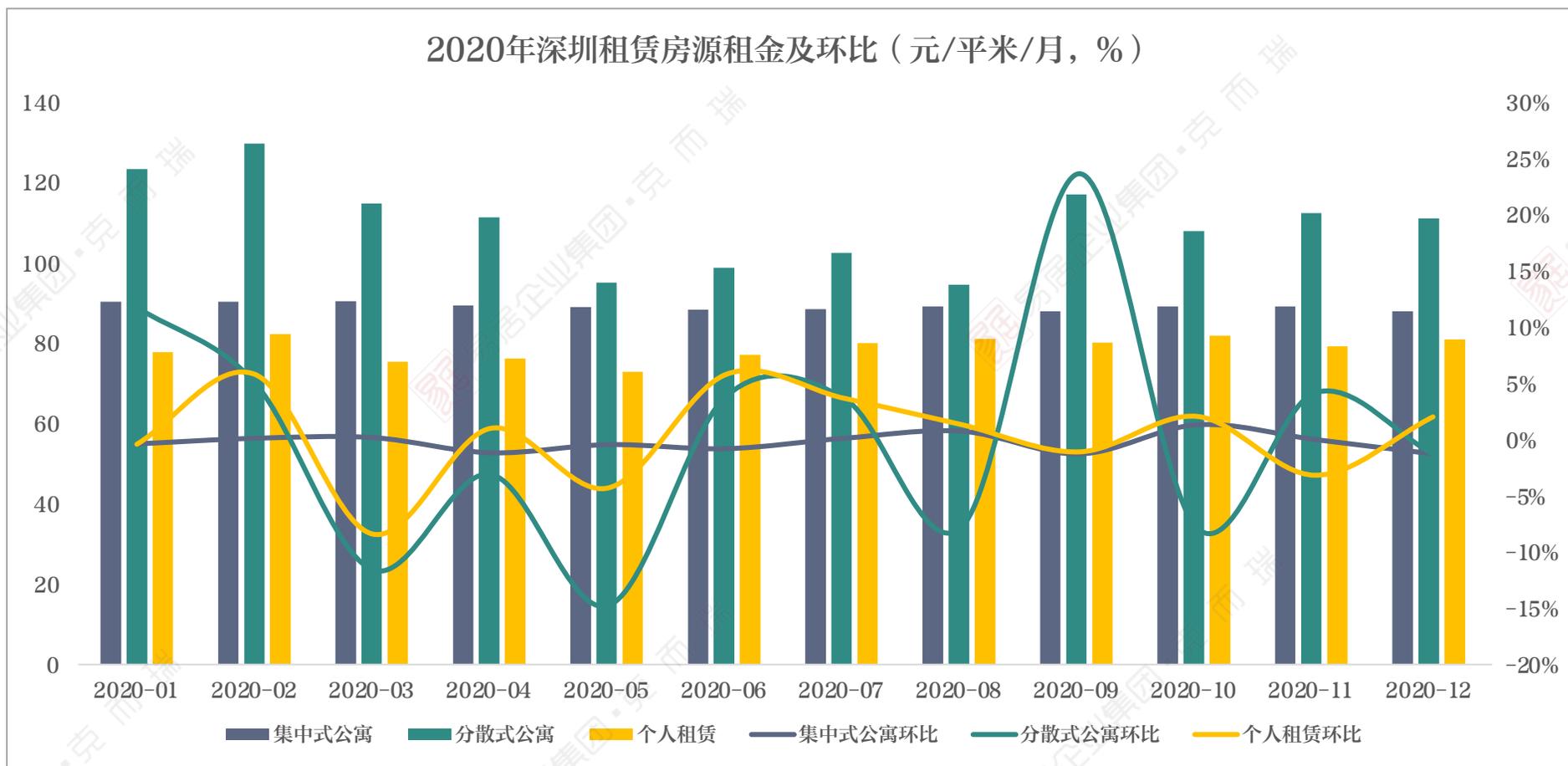
- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

- 政策
- 融资
- 供应
- 城市
- 全国55城市市场
- 重点8城市市场
- 企业
- 典型项目

3. 市场展望

2020年，深圳的分散式公寓随市场波动较为显著，三季度主要由于毕业季使得租赁市场较活跃，进入四季度热度退却后，租金又开始恢复正常水平。





1. 宏观发展环境

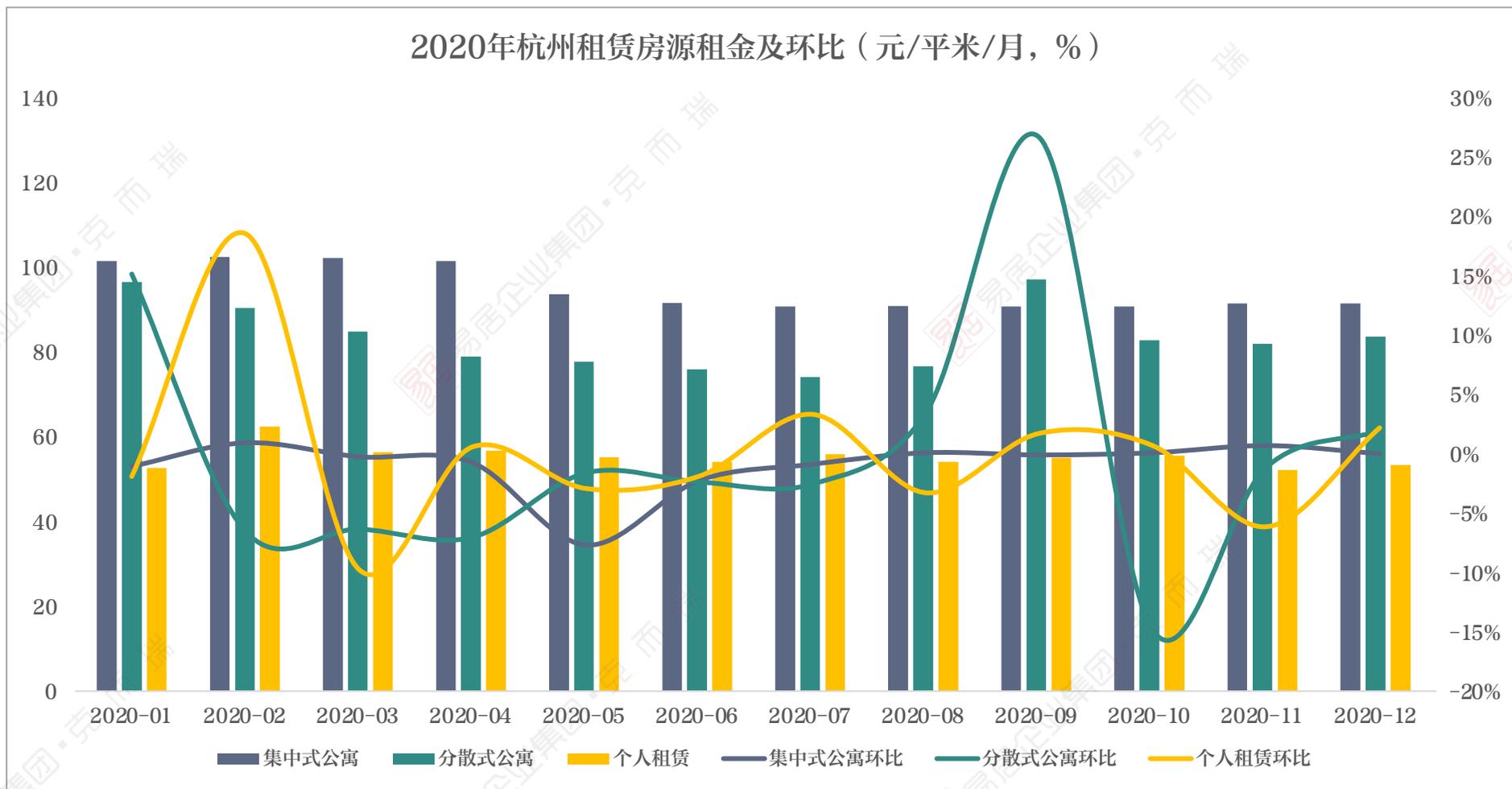
- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

- 政策
- 融资
- 供应
- 城市
- 全国55城市市场
- 重点8城市市场
- 企业
- 典型项目

3. 市场展望

杭州租赁市场，集中式公寓租金整体较为稳定，分散式公寓和个人房源租金都随市场波动较大，年初受疫情影响，下半年受部分公寓爆雷事件影响。





1. 宏观发展环境

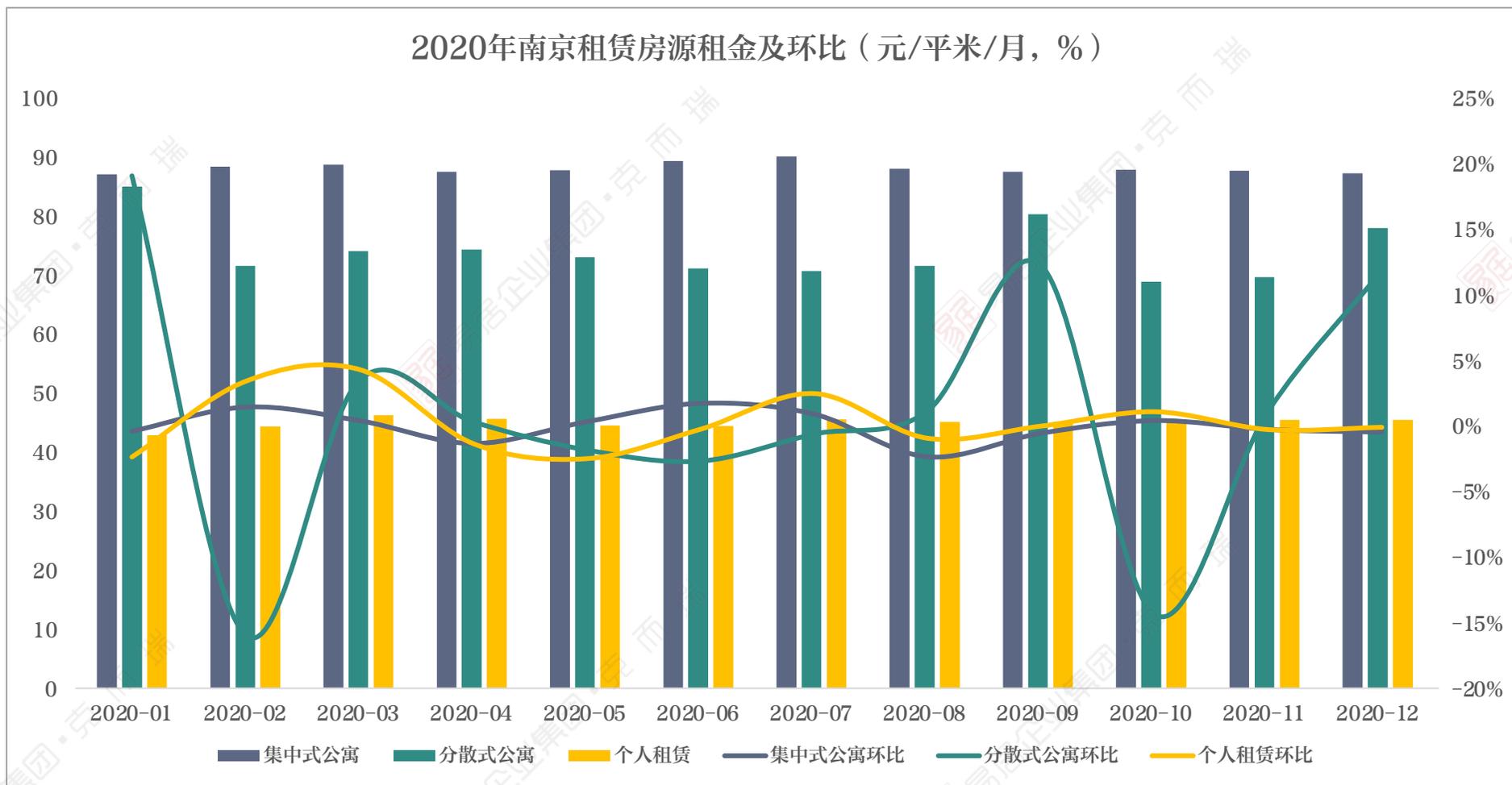
- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

- 政策
- 融资
- 供应
- 城市
- 全国55城市市场
- 重点8城市市场
- 企业
- 典型项目

3. 市场展望

全年来看，南京租赁市场相对平稳，集中式公寓和个人房源租金整体影响不大，分散式公寓在2月份受疫情影响租金下跌显著，9月到了毕业季又有明显提升。





1. 宏观发展环境

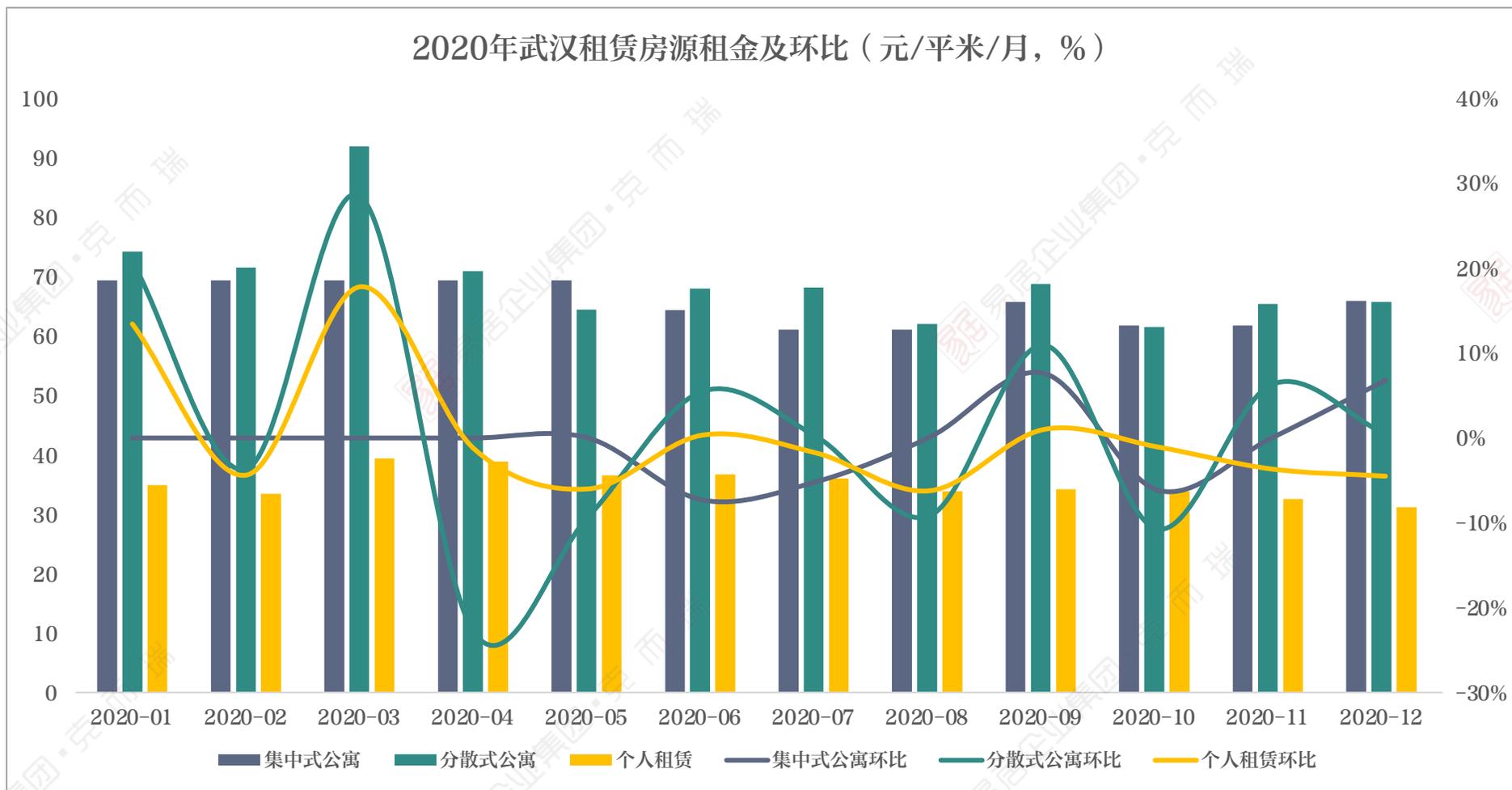
- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

- 政策
- 融资
- 供应
- 城市
- 全国55城市市场
- 重点8城市市场
- 企业
- 典型项目

3. 市场展望

武汉作为今年疫情期间影响最大的城市，各类房源租金变化都非常显著，由于市场特殊，年前年后城市均属于封闭式管理，使得租金波动较大。





1. 宏观发展环境

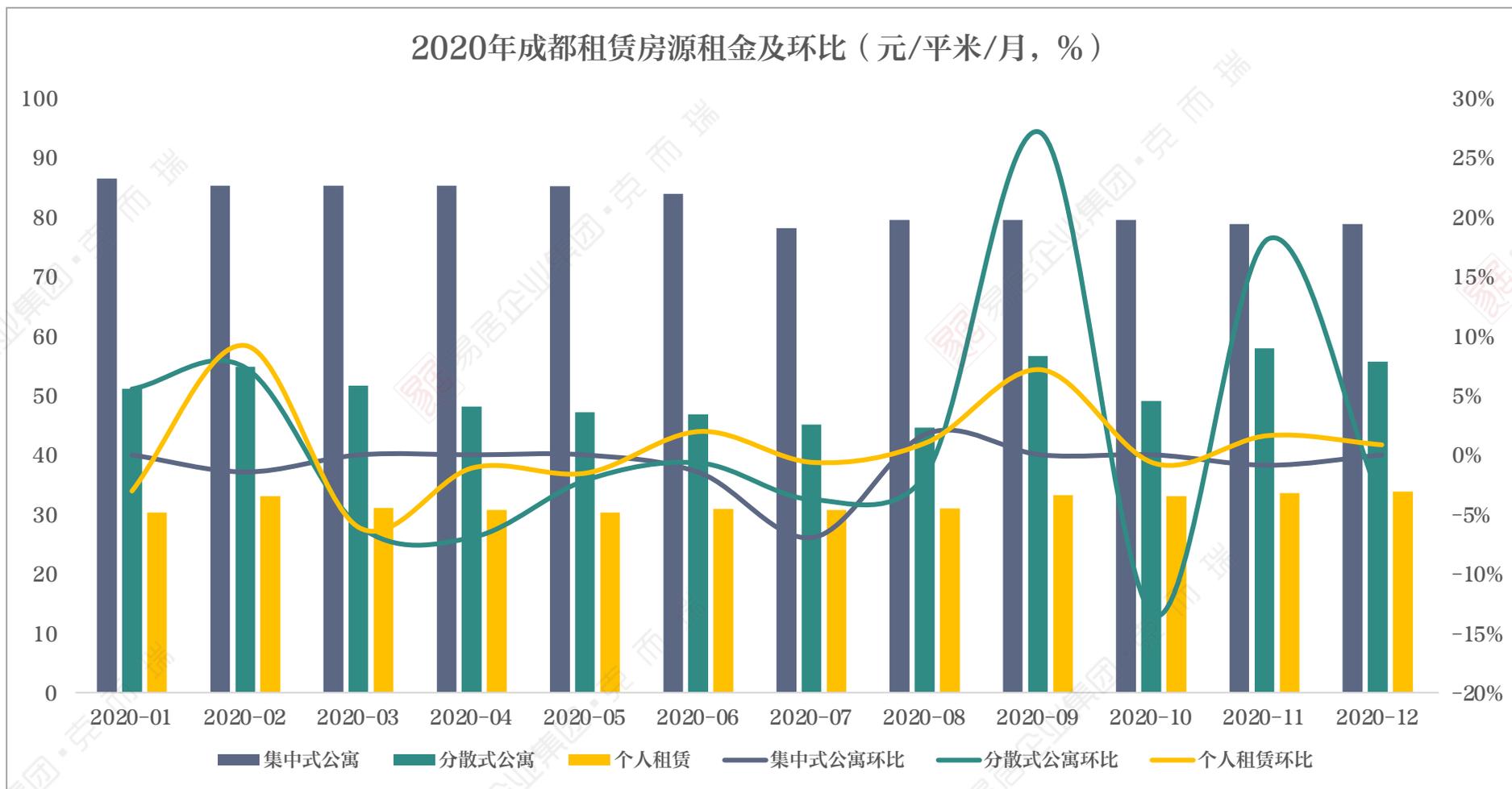
- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

- 政策
- 融资
- 供应
- 城市
- 全国55城市市场
- 重点8城市场
- 企业
- 典型项目

3. 市场展望

成都受成渝经济圈发展向好影响，在今年毕业季期间，招聘市场火热，从而促进了租赁市场的进一步复苏；全年租赁市场表现平稳。





1. 宏观发展环境

- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

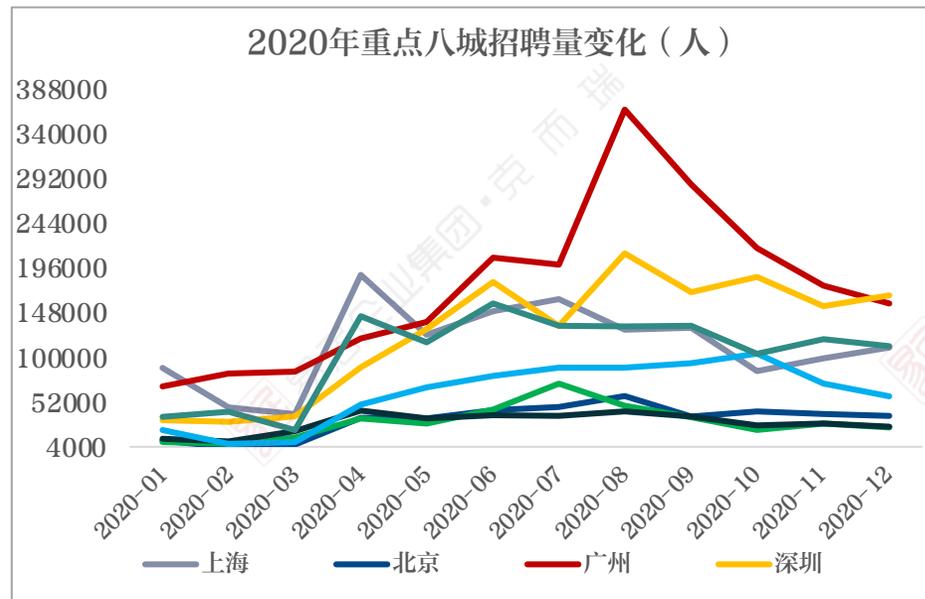
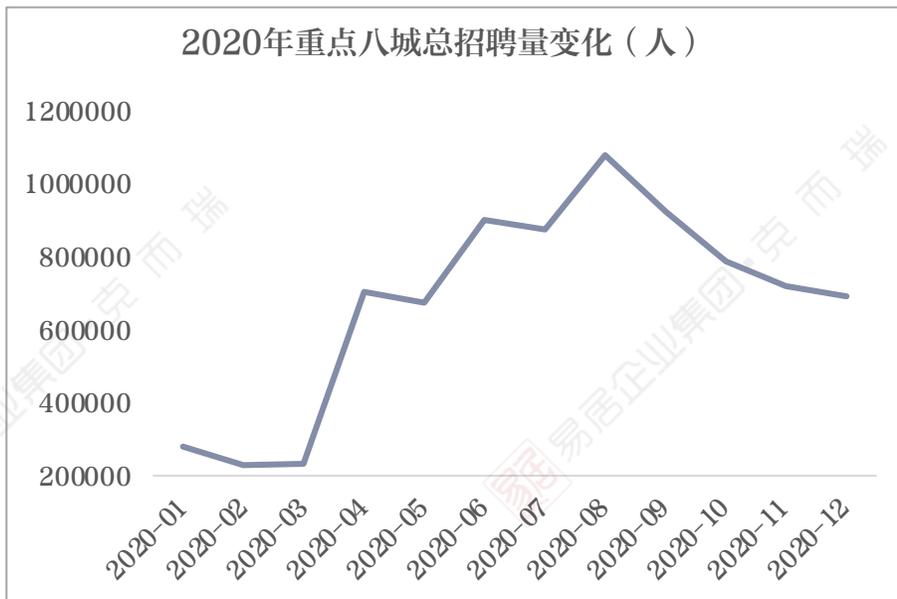
- 政策
- 融资
- 供应
- 城市

全国55城市市场
重点8城市场

- 企业
- 典型项目

3. 市场展望

受疫情影响，今年一季度招聘市场整体较为低迷，三季度随着毕业季到来，各城市招聘市场逐渐火热，四季度市场又恢复到传统淡季。



克而瑞观点

受疫情影响，2020年一季度，招聘市场整体较为低迷，各城市招聘需求一般。4月开始，招聘市场逐渐复苏，招聘量持续上升，8-9月伴随着毕业季的到来，招聘量达到高点，其中广深区域招聘需求最为显著，这也是由于此前受疫情影响，城市对外来人口管制严苛，进出口贸易有较为严重的影响，随着疫情的逐渐稳定，这部分招聘需求逐渐扩大。四季度市场又恢复到了传统淡季。



1. 宏观发展环境

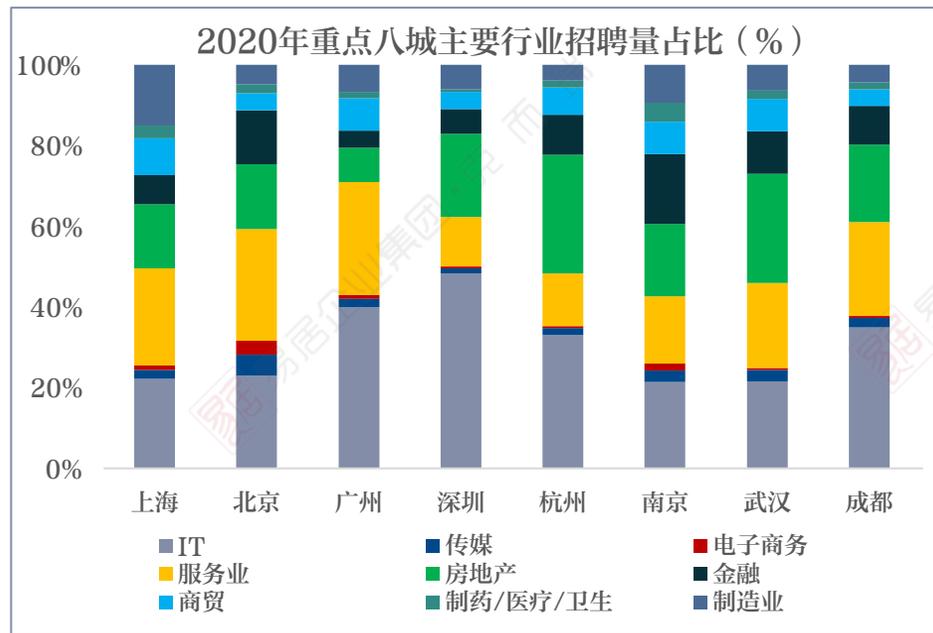
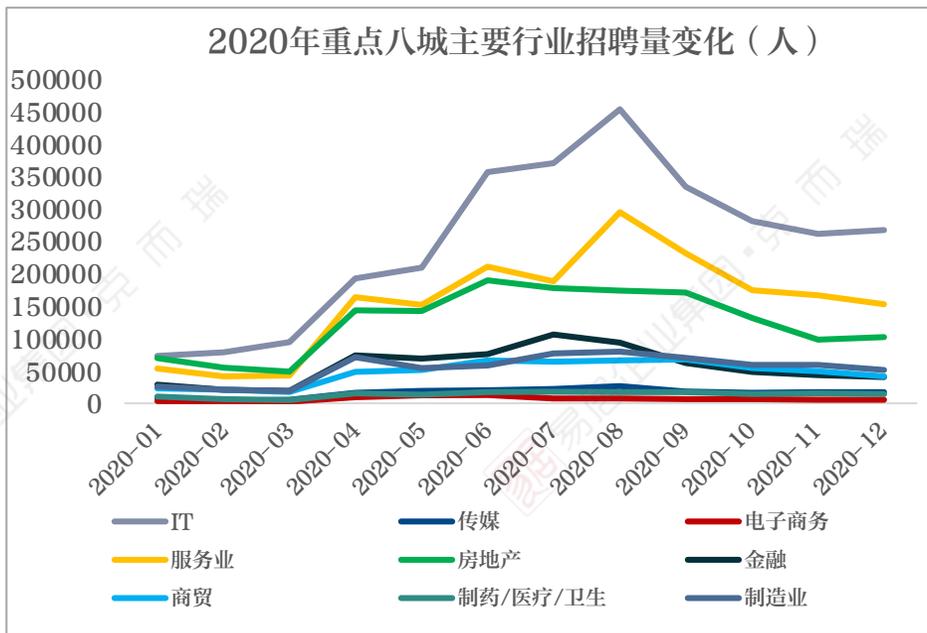
- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

- 政策
- 融资
- 供应
- 城市
- 全国55城市市场
- 重点8城市场
- 企业
- 典型项目

3. 市场展望

今年年初受疫情影响，各行业招聘需求一般，4月后招聘需求开始回升，其中服务业恢复最为显著，“金九银十”的房地产行业招聘需求也同样回升。



克而瑞观点

2020年一季度受疫情影响，各行业招聘需求一般，服务业影响较大。随着4月疫情逐步控制，招聘需求开始回升，其中服务业招聘需求恢复最为显著，8月迎来毕业季，各行业招聘需求到达顶端，之后又开始回落。九月是房地产传统的“金九银十”，招聘需求提升较为明显。分城市来看，各城市的IT、服务业的招聘需求最为旺盛。



1. 宏观发展环境

- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

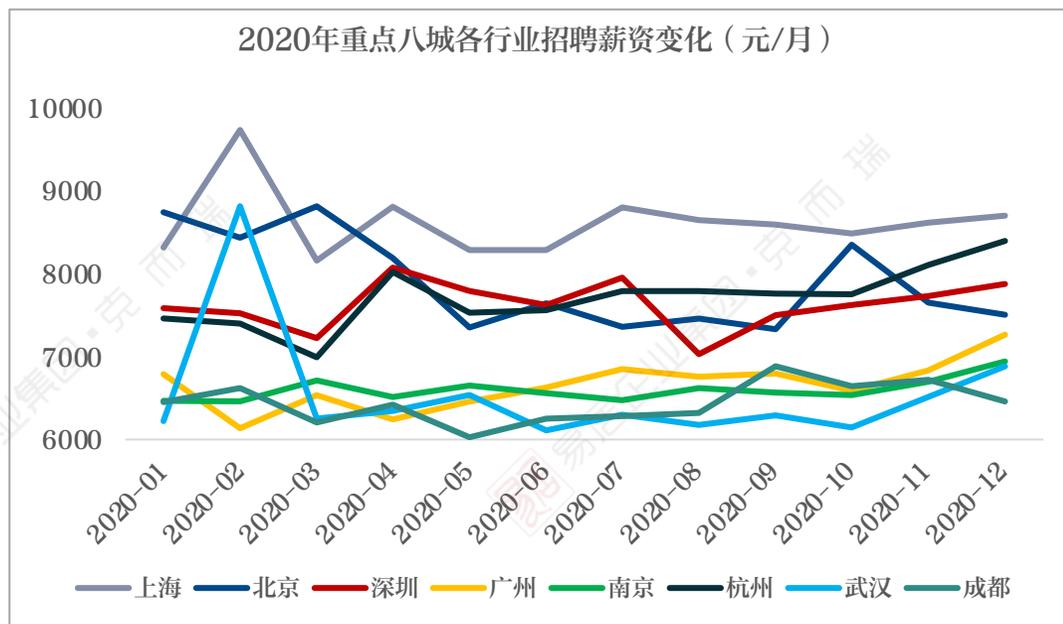
- 政策
- 融资
- 供应
- 城市

全国55城市市场
重点8城市场

- 企业
- 典型项目

3. 市场展望

今年初受疫情影响，招聘整体活跃度一般，受产业结构影响各城市薪资差异显著；后续招聘相对平稳，9-10月受毕业季影响薪资波动较为显著。



城市	2020平均招聘薪资 (元/月)	2019平均招聘薪资 (元/月)	同比
北京	7943	8380	-5.21%
上海	8834	8399	5.18%
广州	6372	6237	2.16%
深圳	7513	7572	-0.78%
杭州	8042	7485	7.44%
南京	6680	6902	-3.22%
武汉	6688	6096	9.71%
成都	6500	5985	8.60%

克而瑞观点

年初受疫情影响，招聘行业整体活跃度一般，使得招聘薪资提升较为显著，后续市场相对平稳，9-10月受毕业季影响薪资波动较为显著。分城市来看，受杭州互联网产业的快速发展影响，杭州的招聘薪资整体已达一线城市水平，今年由于疫情原因，人才短缺，招聘市场活跃度一般，受影响最为严重的武汉平均薪资同比较去年提升近10%。



02 市场发展现状回顾

政策 · 融资 · 供应 · 城市 · 企业 · 典型项目



1. 宏观发展环境

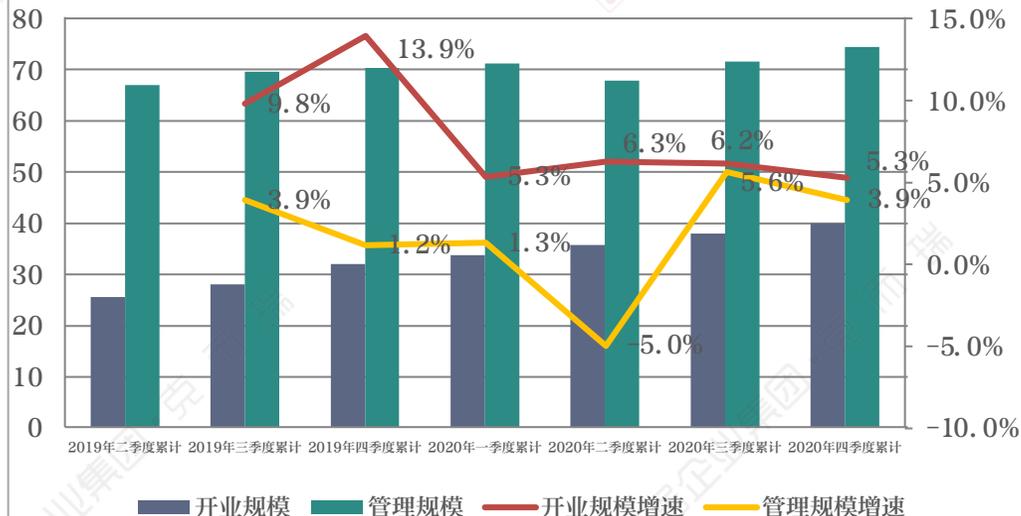
- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

- 政策
- 融资
- 供应
- 城市
- 企业规模
- 竞争格局
- 标杆企业监测
- 典型项目

3. 市场展望

2019-2020年TOP20房企租赁企业规模变化

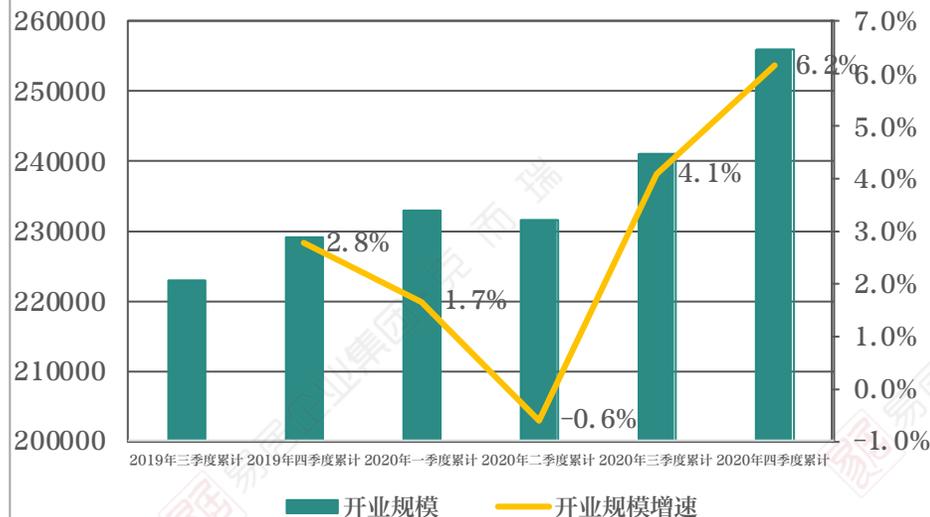


克而瑞观点

截至12月底，TOP20房企累计开业规模上升至**39.9万**间，同比增长约**25%**；累计管理规模达到**74.4万**间，同比增长约**6%**；拓展规模维持低增速，20家企业全年总计新增拓展仅**4.1万**间。

开业数据来看，一季度受疫情影响开业增速骤降至**3.7%**，二三季度开业情况有所回暖，对比2019年的高增长显著放缓，但全年新开业房源仍保持约**7.5万**间，以相对稳健的增速推进。整体来看，房企新增开业及管理规模总量仍维持增长趋势，但相较过去的高增长，**现阶段增速显著放缓**。

2019年-2020年TOP10运营商长租公寓开业规模情况



克而瑞观点

截至12月底，TOP10运营商累计开业规模上升至**25.6万**间，同比增长约**12%**；四季度新增开业规模环比增长**6.2%**，对比全年表现来看，经历了上半年疫情的冲击，下半年基本步入恢复节奏。

预期未来随着“租购并举”政策的全面落地，**聚焦经营质量，提升开业转化效率，坚持稳中求进**仍将是2021年市场主旋律。



1. 宏观发展环境

- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

- 政策
- 融资
- 供应
- 城市
- 企业

规模
竞争格局
标杆企业监测

- 典型项目

3. 市场展望



资产持有：40家企业中国企央企占比超7成，优势显著 **CRIC** 克而瑞·租售

■ 8城租赁用地成交1500万方，TOP20占比近5成

- TOP20企业获租赁用地约730万方，占比约48.6%，**拿地仍以各地方国家队为主**，如上海地产在公开市场上取得租赁用地约93万方，占上海总额13%，深圳人才安居集团基本承包了深圳的租赁用地，杭州钱江城投拿地份额占杭州18.7%。

2020年TOP20企业租赁用地建面榜

排名	品牌	租赁用地建面（万平方米）	竞争格局
1	上海地产	93.09	第一梯队 60万平方米以上
2	深圳人才安居	64.33	
3	上海城投	60.36	
4	光明集团	49.24	第二梯队 30万-60万平方米
5	杭州钱江集团	46.63	
6	上海实业	43.02	
7	上海浦发	40.67	
8	上海张江	39.23	
9	成都城投	36.37	
10	南京建投	31.06	
11	上海城开	29.46	第三梯队 15万-30万平方米
12	南京新区产业投资	28.73	
13	浙江财务开发	25.61	
14	上海浦开	24.89	
15	成都兴城投资	24.55	
16	余杭城建	23.93	
17	广州地铁集团	19.02	
18	杭州良渚文化城	17.57	
19	青岛地铁集团	16.90	
20	南京东南国投	15.35	

■ 国企、大型房企成为自持用地市场主力军

- 自持土地与住宅用地绑定招拍挂，**TOP20企业中有11家国企**，持有土地占20家企业总量的64%。同时，进入榜单的民企基本为规模化房企，如碧桂园、龙湖、金地等。其中，龙湖拿地规模较大，达到44.46万方。

2020年TOP20企业含自持住宅用地建面榜

排名	品牌	含自持住宅用地建面（万平方米）	竞争格局
1	万科地产	86.59	第一梯队 40万平方米以上
2	保利发展	65.48	
3	龙湖集团	44.46	
4	首创置业	37.96	第二梯队 20万-40万平方米
5	首开股份	36.73	
6	中海地产	29.94	
7	金地集团	25.47	
8	滨江集团	25.40	
9	中国铁建	24.92	
10	大华集团	21.32	
11	天恒集团	20.90	第三梯队 13万-20万平方米
12	大悦城集团	19.78	
13	招商蛇口	19.66	
14	融信集团	16.88	
15	住总集团	16.47	
16	国瑞集团	15.50	
17	祥生集团	15.28	
18	建发房产	14.23	
19	碧桂园	13.80	
20	生物城建设	13.46	



1. 宏观发展环境

- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

- 政策
- 融资
- 供应
- 城市
- 企业规模
- 竞争格局
- 标杆企业监测
- 典型项目

3. 市场展望

■ 房源管理规模增速趋缓，万科、龙湖稳居前列

■ 万科泊寓因退出“万村计划”导致管理规模略有缩减，但依然保持**行业内榜首地位**；龙湖冠寓累计管理总量达11万间，与上年持平，位列第2；这两名企业管理规模合计为30万间，**占总管理规模量的40%**。旭辉领寓2020年管理规模增至8.8万间，增速平稳，距离第一梯队仍有一段差距。

2020年TOP20房企长租公寓管理规模榜

排名	品牌	管理规模（间）	竞争格局
1	万科泊寓	190000	第一梯队 110000间以上
2	龙湖冠寓	110000	
3	旭辉领寓	88061	第二梯队 20000- 110000间
4	碧桂园碧家国际社区	60000	
5	朗诗寓	45000	
6	华润有巢	44000	
7	招商公寓	28446	
8	地产城方	26536	
9	中骏方隅	25000+	
10	合景泰富（昕舍/誉舍/陆舍）	22284	
11	佳兆业佳寓	17000	
12	保利公寓	16000	
13	绿地长租公寓	15301	第三梯队 4000-20000间
14	城投宽庭	15031	
15	金地商置草莓社区	8955	
16	德信随寓	8804	
17	中海长租公寓（海棠、友里）	8126	
18	建方长租	5942	
19	中天乐柚	4708	
20	宝地友间公寓	4560	

■ 头部房企新开房源增长快，中小企业仍有提升空间

■ 万科泊寓2020年新开房源 4.26万间，占总新增开业量的53%；龙湖冠寓新开业规模也达到 7766 间。两家头部企业累计开业规模分别约14.3万、8.3万间，第三位的旭辉领寓则约为3.1万间，**第一梯队与第二、第三梯队开业规模差距进一步凸显。**

2020年TOP20房企长租公寓开业规模榜

排名	品牌	开业规模（间）	竞争格局	
1	万科泊寓	142600	第一梯队 80000间以上	
2	龙湖冠寓	82766		
3	旭辉领寓	31086	第二梯队 10000-80000间	
4	朗诗寓	24530		
5	碧桂园碧家国际社区	17146		
6	招商公寓	17071		
7	地产城方	14536		
8	佳兆业佳寓	9931		
9	合景泰富（昕舍/誉舍/陆舍）	8173		
10	金地商置草莓社区	7836		
11	保利公寓	7200		第三梯队 1000-10000间
12	华润有巢	6946		
13	德信随寓	5796		
14	建方长租	5522		
15	中骏方隅	5375		
16	中天乐柚	3295		
17	协信家	2568		
18	绿地长租公寓	2532		
19	上坤上寓	2331		
20	宝地友间公寓	1750		



1. 宏观发展环境

- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

- 政策
- 融资
- 供应
- 城市
- 企业

规模
竞争格局
标杆企业监测

- 典型项目

3. 市场展望

2020年TOP10运营商长租公寓开业规模榜

排名	品牌	开业规模（间）	竞争格局
1	魔方生活服务集团	51072	第一梯队 30000间以上
2	乐乎公寓集团	50806	
3	世联红璞	33971	
4	V领地	31857	
5	窝趣	24960	第二梯队 10000-30000间
6	城家公寓	20743	
7	乐璟生活社区	17412	
8	安歆集团	10363	
9	E+青年公寓	9556	第三梯队 5000-10000间
10	贝客	5149	

克而瑞观点

■ 内部结构分化，魔方、乐乎领跑开业总量

- 魔方、乐乎累计开业规模均超过5万间，世联红璞、V领地开业规模则分别达3.3万、3.1万间，排名前4的头部企业合计开业规模占TOP10企业开业规模总量的66%，居于市场主导地位，共同组成了运营商长租公寓竞争格局的“领跑者”；
- 属于第二梯队的四家运营商长租公寓累计开业规模保持在1万-3万间，第三梯队运营商开业规模数则低于1万间。运营商企业间的竞争较为激烈，逐渐形成以魔方、乐乎为首的“金字塔形”市场竞争格局。



运营商阵营收购并购频现，优势资源向头部集聚

CRIC 克而瑞·租售



1. 宏观发展环境

- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

- 政策
- 融资
- 供应
- 城市
- 企业
规模
竞争格局
标杆企业监测
- 典型项目

3. 市场展望

- **安歆集团**动作频频，先后战略并购易企租、入股杭州诺巢故寓及新起点。

- **魔方集团**收购V+SPACE上海白领项目；世联红璞公寓将整体出让，由世联行大股东珠海大横琴集团有限公司和魔方生活服务集团接手，魔方有望接管红璞房源。



业务布局从上海扩张至长三角区域，
进一步强化其蓝领赛道的领跑优势



强化核心城市资源优势



1. 宏观发展环境

- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

- 政策
 - 融资
 - 供应
 - 城市
 - 企业
- 规模
竞争格局
标杆企业监测
- 典型项目

3. 市场展望



新进企业强势破局，加速行业更新

CRIC 克而瑞·租售

- **房企主体：**大华集团、融通地产、星河控股各自推出旗下租赁住房品牌“大华享寓”、“融寓”、“星河郡寓”；

- **国企主体：**浙能集团旗下浙江省浙能房地产开发有限公司开发建设长租公寓项目“浙能尚悦”正式面市、重庆市地产集团旗下全资子公司重庆市渝地辰寓住房租赁有限公司挂牌成立，聚焦发展集中式长租公寓。

房企



国企





1. 宏观发展环境

- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

- 政策
- 融资
- 供应
- 城市
- 企业

规模
竞争格局
标杆企业监测

- 典型项目

3. 市场展望

万科泊寓战略目标

▶ 万科进军长租公寓有其战略考量，除了盘活存量资产，还可以与销售业务进行联动、获取客户大数据等多重积极意义；

▶ 2014年，万科正在业内率先尝试布局租赁住宅业务；

▶ 2018年，租赁住宅业务的战略定位进一步提升，成为集团主航道业务之一；

▶ 2019年10月，企业开业房间数超过10万间，居集中式长租公寓行业规模第一；

▶ 2019万科重申在坚持“城乡建设与生活服务商”的战略定位下，继续“与城市同步发展，与客户同步发展”，围绕人民美好生活场景提供服务。

城市进入

截至2020年12月31日，万科泊寓已完成35个城市的布局，都是一线及二线核心城市，累计获取房间数超**19万**间，开业超**14万**间，规模领先于其他房企长租公寓品牌。



覆盖**35座**一二线城市

累计获取房间数
超19万间

累计开业超8万间
368家门店

居于集中式公寓开发商
首位

项目平均出租率约**88%**



1. 宏观发展环境

- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

- 政策
- 融资
- 供应
- 城市
- 企业
- 规模
- 竞争格局
- 标杆企业监测
- 典型项目

3. 市场展望

产品线

泊寓的所有项目均需临近地铁，拥有便利的交通环境，客群定位为青年白领，租金根据地段、房型及面积大小不同，中端及中低端市场是目前万科泊寓的主要定位。

品牌	万村泊寓	城市泊寓	中高端泊寓
			
特征	舒适、平价、安全、拎包入住	品质、精致、年轻、社群的租住生活	高品质、好服务、私密空间、
主力客群	适合已工作0-2年的职场新锐	适合面向已工作2-5年的白领、创业者、及长期外派出差的泊友群体	适合对生活品质、服务品质、社交圈层有较高要求的泊友群体
硬件与服务配比	基本家电及公区配置	基本家电及主流公区配置	主流配置基础上加大会客空间和户外空间
产品	15-25一室户为主，部分有两室及LOFT房型，有公区保洁等基本服务		
物业	万科自有物业统一管理		



1. 宏观发展环境

- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

- 政策
 - 融资
 - 供应
 - 城市
 - 企业
- 规模
竞争格局
标杆企业监测
- 典型项目

3. 市场展望



标杆企业监测 | 万科泊寓

竞争优势

拥有集团强力的支持，各城市公司减少了发展业务的资金压力及房源问题，同时丰富的改造经验、强大的品牌知名度也将为泊寓在长租公寓领域提供扎实的基础

资金房源

01

资金由集团筹集，本地的团队不需要担心资金问题。万科的自持物业还能保证大量房源。

改造经验

02

万科拥有成熟的开发链条，对硬件的改造与投入拥有先天优势。产业链内包括装修公司美好家和万链，装修成本控制较好。

品牌高度

03

万科在房地产的龙头位置，可以为长租公寓品牌“泊寓”奠定强大的基础。

服务口碑

04

万科物业连续多年获得“中国物业服务百强企业第一名”，这将为泊寓的服务提供更多保障。



1. 宏观发展环境

- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

- 政策
- 融资
- 供应
- 城市
- 企业

规模
竞争格局
标杆企业监测

- 典型项目

3. 市场展望

龙湖冠寓战略目标

➢ 龙湖冠寓是龙湖集团面向新世代人群租住生活形态及消费升级需求推出的集中式租赁住房品牌。以CityHub（城市资源聚落）理念，将“住、商、办公、社交、服务”等生态化联动一体。

➢ 2020年长租公寓租金将超20亿元；力争用三年时间，跻身中国长租公寓市场前列；

➢ 未来，在龙湖集团“空间即服务”战略下，龙湖冠寓将坚定践行“租购并举”，深耕产品服务，助力人才安居，为城市青年创造温暖而明亮的节点，让租住生活更美好。

城市进入

截至2020年12月，截至2020年12月，龙湖冠寓已布局全国华北、华东、华南、西南、华中片区，包含北京、上海、杭州、武汉、深圳在内的全国**30余个高量级城市**，**布局265店**，**开业超过8万间**，**获取房源超11万间**。



**进驻城市位居第二，
布局30余座一二线城市，**

累计开业265家店；

开业约80000余间房；

**2020年核心八城新开
10个项目；**

**项目平均出租率约
92.6%**



1. 宏观发展环境

- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

- 政策
- 融资
- 供应
- 城市
- 企业
- 规模
- 竞争格局
- 标杆企业监测
- 典型项目

3. 市场展望

产品线

在产品线设定上，龙湖冠寓依托集团综合实力，围绕“匠心品质、科技智能、安全安心”等关键词，三大系列产品线切入细分市场。不以纯粹的价格高低划分产品系列，而是通过服务和产品的创新匹配，切入各细分市场，推出松果，豆豆和核桃三大产品线，满足不同租住人群需求。

品牌	豆豆	松果	核桃
	 <p>“轻简派”专属 灵活便利的自助型功能系列</p>	 <p>“群居派”专属 以邻为友的综合型青年社区系列</p>	 <p>“质享派”专属 消费升级租住系列</p>
特征	小房间+大公区	标准化+增值服务	大户型+小公区
定位	“轻简派”专属的公寓产品	“群居派”专属的青年白领公寓	“质享派”专属的高端公寓
产品	产品具有IPD36大模块，配备了公共区域、外部模块、起居模块等多模块设置		
主力客群	20-35岁年轻人		
物业	统一由龙湖物业管理		



竞争优势

龙湖的高品质产品加上龙湖物业的业内口碑将为冠寓获得较高的影响力，同时龙湖自身的存量作公寓能够快速扩大规模。

1. 宏观发展环境

- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

- 政策
- 融资
- 供应
- 城市
- 企业

规模
竞争格局
标杆企业监测

- 典型项目

3. 市场展望

资产获取模式

01

龙湖集团良好的财务状况和品牌优势，使得作为四大主航道之一的冠寓具有低成本融资能力，以多种资产并举的资产获取模式，得以让品牌快速发展布局

社区服务

03

冠寓善于以青年人视角服务青年人群体，通过五感（视、听、嗅、味、触）环绕的37.4℃标准化服务，打造“零重力、零压力”的租住体验；

智能科技

05

龙湖冠寓门店设置人脸识别、智能门锁等配套产品系统，以及RBA智能联动安全报警系统，在管理方面做到门店专属运营服务，保证租户需求得到及时响应

产品线设定

02

龙湖冠寓通过服务和产品的创新匹配切入各细分市场，全面落地“核桃”、“松果”、“豆豆”三大产品线，更好的满足城市租房群体多样租赁需求。

运营管理

04

通过人才体系搭建与线上化工具，以用户满意度为第一考核点，客户满意度达95%；

智能平台

06

搭建线上线下整合的智能平台，全面实现“空间在线”、“管理在线”、“客户在线”、“服务在线”，科技赋能运营管理工作，更好的为城市租住人群服务。



1. 宏观发展环境

- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

- 政策
- 融资
- 供应
- 城市
- 企业
规模
竞争格局
标杆企业监测
- 典型项目

3. 市场展望

旭辉领寓发展战略

- 2018年，布局国内一二线城市核心城市；
- 2019年，深耕北上深杭一线城市，重资产收购比例持续上升；
- 2020年，委托管理，重资产收购，扩大资管规模，筹备上市；
- 2023年，计划达到20万间，IPO上市；

城市进入

旭辉集团于2016年进军长租公寓市场，打造公寓品牌“领寓”，目前已经基本完成对一线和二线核心城市的公寓布局规划，在18个城市管理规模逾8万间。



布局18座一二线城市

累计开业61家店
30000余间房

平均出租率约81.04%

2020年核心八城重点落
子上海区
获取3个项目

旭辉领寓一线与二线协
同布局，上海以23家门
店维持累计门店数最高，



1. 宏观发展环境

- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

- 政策
 - 融资
 - 供应
 - 城市
 - 企业
- 规模
竞争格局
标杆企业监测
- 典型项目

3. 市场展望

产品线

旭辉领寓旗下覆盖四大产品线，分别是菁社青年公寓、柚米寓白领公寓、博乐诗服务公寓和租赁社区，覆盖全生命周期，满足不同阶段的租住需求。随着与张江R4地块的战略合作不断推进，旭辉领寓也在不断探究打造大型智慧租赁社区的实践，实现从一幢公寓到一座“城”的跨越式发展。

品牌	柚米	博乐诗	菁社	定制化租赁社区
				
产品	小户型、社交公寓、Loft、舒适套房、多功能公共社交空间	Studio、商务套间、商务公共空间	共享房型、超大社交空间	持续定义研发中
定位	白领公寓	服务式公寓/长短租结合的酒店式公寓	蓝领公寓/共享宿舍	家庭整租
主力户型	一室户	一室户	四人间	
主力客群	职场白领&中层管理&新兴自由职业者 &独立创业者	企业精英、核心骨干、高端商旅	青年学生&职场新人&技术蓝领	青年家庭



1. 宏观发展环境

- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

- 政策
- 融资
- 供应
- 城市
- 企业

规模
竞争格局
标杆企业监测

- 典型项目

3. 市场展望



标杆企业监测 | 旭辉领寓

竞争优势

旭辉领寓自成立以来，一直保持稳健的发展速度及“轻重并举，双轮驱动”得发展战略，通过多种渠道和模式增大投资管理能力，产品以客户为核心，通过大数据能力支撑业务运转，未来也将依托旭辉集团，增强多方合作战略，向轻、重两端实现规模化发展之路。

大资管

01

在投资管理阶段，旭辉领寓具备多模式多渠道的获房能力。从项目禀赋、企业目标、客户机会、产品定位四个方面进行投资决策，打造前瞻性的顶层设计能力，踏准周期、精准把握。

大运营

03

以数据为依托，以客户体验为核心是旭辉领寓始终恪守的运营管理标准。坚守红线、利润、服务这3大板块7项指标，实现高效运营。

大产品

02

产品研发讲究高坪效、高品质、高溢价，并打造了行业首个研发基地——领寓实验室。

大数据

04

大数据能力是全链条精准、高效运转的支撑之一。从项目获取营建到正式运营，通过可视化数据追踪，实时把握每一个动态节点，实现效率与效益的平衡。



1. 宏观发展环境

- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

- 政策
- 融资
- 供应
- 城市
- 企业

规模
竞争格局
标杆企业监测

- 典型项目

3. 市场展望

魔方大事及战略

➢2010年，魔方公寓成立，首创连锁集中式公寓租赁模式；

➢2013年，魔方公寓管理公司成立，正式开始全国发展战略，向重点一二线布局；

➢2016年，魔方发布C轮融资，并启动多品牌战略。

➢2017年，公寓行业首单资产证券化——魔方ABS发布；

➢2019年，魔方发布D轮融资 并启动轻资产战略；

➢2020年，魔方公寓或将接手世联红璞之后的运营和管理；

➢预计到**2022年**，魔方整体规模将在现有规模基础上翻番，打造中国长租公寓行业标杆级品牌。

城市进入

作为国内首家连锁集中式长租公寓运营商，魔方深耕行业十年，旗下开业规模累计超5万间。目前，已进入全国17个城市，运营200多家门店，基本完成品牌全国化布局。



布局**17座**一二线城市；

累计开业**209家**店。

50000余间房源；

平均出租率约**83.9%**；

2020年核心八城新开
开**16个**项目；

魔方公寓仍为魔方生活服务集团布局最多的项目，达**161家**；



1. 宏观发展环境

- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

- 政策
- 融资
- 供应
- 城市
- 企业

规模
竞争格局
标杆企业监测

- 典型项目

3. 市场展望

产品线

围绕租赁各细分群体的需求，魔方在产品打造方面已实现全产品线布局，覆盖高中低各类产品，包括白领公寓魔方公寓、中高端公寓魔尔公寓、V客青年公寓，以及企业公寓9号楼公寓

品牌	魔尔公寓	魔方公寓	V客青年公寓	9号楼公寓	联盟品牌公寓
定位	中高端连锁公寓品牌	白领公寓	青年公寓	企业公寓	/
特征	致力于为都市新精英提供舒适、文艺、有质感的居住生活	致力于为都市白领提供长期独立居住的解决方案	打造的不是一个“公寓”，而是一个“乌托邦”，一个服务，交友，生活的平台	为企业员工提供集中管理的多人居住空间解决方案	一样的品质产品与服务，不一样的个性风格，给用户更多选择
产品	完善的配备设施、多方位的安全保障、步行生活圈、品质至上，细致服务	通过对有限居住空间内各功能区域的合理布局，简洁实用的家具设计以及智能化科技的应用，打造安全、舒适、便捷的居住体验。	把深圳废弃的宿舍设计整修成有品味，舒适的单身公寓	规模化体量、标准化运营、安全、卫生、共享、有序	精选了魔方生活服务集团管理及与其他企业合作的公寓品牌
主力客群	企业经营	企业白领	大学毕业生、年轻创客	企业员工	选择多样
未来规划	2019年魔方将9号楼公寓提升到核心的战略位置后，大力推进蓝领公寓发展节奏。目前，魔方9号楼公寓规模约10000间，在蓝领公寓细分市场也位居头部。同时，蓝领公寓产品经过不断迭代优化，已升级到3.0版本，产品力在业内具备较强竞争力。				



1. 宏观发展环境

- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

- 政策
- 融资
- 供应
- 城市
- 企业

规模
竞争格局
标杆企业监测

- 典型项目

3. 市场展望



标杆企业监测 | 魔方

竞争优势

作为国内最早布局集中式长租公寓的运营商之一，魔方的发展历经十年行业沉淀，企业综合竞争实力较强。2020年魔方重回**运营商阵营规模榜首位**，凭借多年沉淀的运营管理优势，以中资产为基石，大力发展轻资产，逆势实现稳健增长

全国化布局，开业规模领跑

01

作为最早进入长租公寓市场的品牌公寓，魔方的业务已经全面渗透至全国一二线城市，尤其在北京、上海、深圳、杭州、广州、南京等人口净流入较大的城市始终保持领先的规模排名，随着加盟、托管、收并购等模式的推进和发展，魔方将在规模纬度继续引领市场，同时规模效应及优势也会进一步显现。

降本增效，精细化运营

02

魔方深耕住房租赁行业10年，拥有成熟的运营经验和稳定的管理团队，在项目勘测、产品研发、工程营建、项目运营、财务管理、市场营销等重要板块建立了近百个SOP流程，结合高效的it系统，实现降本增效，使得魔方成为最早步入精细化运营时代的集中式公寓运营商。



1. 宏观发展环境

- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

- 政策
 - 融资
 - 供应
 - 城市
 - 企业
- 规模
竞争格局
标杆企业监测
- 典型项目

3. 市场展望

乐乎大事件

➢乐乎成立于2015年8月，总部位于北京；

➢2016年，乐乎高速发展，先后开业9家门店；

➢2017年，获得复星集团A轮融资，布局上海等21个城市；

➢2018年，获B轮超亿元融资；

➢2018年，乐乎拿下世界最大航空港，北京大兴国际机场近60000平米的国际请租公寓项目，成为中国长租公寓行业的新地标；

城市进入

截止2020年12月31日，乐乎布局11城达160家门店，其中乐乎品牌43家，有朋公寓品牌117家；乐乎聚焦一线及领先的二线城市，平均出租率约76.03%。



布局11座一二线城市

累计开业160家店

50000+余间房源

平均出租率约76.03%

2020年核心八城新开盘
开9个项目

北京布局75个项目



1. 宏观发展环境

- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

- 政策
- 融资
- 供应
- 城市
- 企业

规模
竞争格局
标杆企业监测

- 典型项目

3. 市场展望

产品线

乐乎提供国内领先的一站式托管运营服务，致力于满足不同场景下的居住需求，并在此基础上打造完整社区生态闭环，旗下产品主要包括乐乎城市青年社区和乐乎有朋公寓。

品牌	乐乎城市青年社区	乐乎有朋公寓	满客模式
产品	白领公寓品牌乐乎城市青年社区，强调“快乐居住，惬意生活”的愉悦体验，房源覆盖多座主要城市	是一种轻加盟模式，指乐乎为中小型公寓赋能，主要体现在为业主提供软装改造、顾问派遣、平台植入、营销推广等服务。2018年10月，乐乎公寓集团开创“乐乎有朋”轻加盟业务线，是较托管业务更轻的一种合作模式。主打“独立空间，轻居生活”历年的乐乎有朋公寓，专业的运营服务于友好的服务态度，打造灵活有趣的高性价比租住空间。	乐乎公寓集团旗下的专注于提供集中式长租公寓招租去化服务的经纪业务线，为合作方提供高效的招租服务。2020年3月，由于疫情阶段的公寓空置率上升，公寓方的招租需求日益显现，乐乎开拓了“满客”业务，着力于提供公寓代招租服务。
硬件与服务	品质家居、智能家居，专业健身设施，保安执勤24小时监控、专业维修清洁人员		
未来规划	未来三年，乐乎将开启精品商务公寓、蓝领企业公寓及城中村改造工程等多条产品线略，继续探究发展产城一体化，职住平衡，人才公寓等民生项目。最终将乐乎建设成一家兼具运营服务能力、资产管理能力和社区价值挖掘能力的互联网平台。		



1. 宏观发展环境

- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

- 政策
 - 融资
 - 供应
 - 城市
 - 企业
- 规模
竞争格局
标杆企业监测
- 典型项目

3. 市场展望



标杆企业监测 | 乐乎

竞争优势

作为城市租赁行业第三方运营先导品牌，通过乐乎托管和乐乎有朋轻加盟的业务模式，赋能广大长租投资者和资产持有者，为市场提供高性价比的租住产品和服务。

01

长租资产管理能力

乐乎通过轻资产运营输出快速获取管理房源，并用互联网思维优化服务流程并深挖客户价值，最大程度提升运营效率和非租金收入占比。在轻资产管理能力具有充分比较优势的前提下，乐乎着力发展长租资产管理能力，最终建设成一家兼具运营服务能力、资产管理能力和社区价值挖掘能力的互联网生活服务平台。

02

开放式生活服务平台

作为公寓的服务商，乐乎将自身定位成一个以公寓为载体的开放式生活服务平台，乐乎是开放的，是追求共赢的，乐乎是可以与其他品牌共荣的。作为社区的运营商，乐乎为租客提供专职服务，积极引入第三方等服务，建立社群及会员体系，让每一位乐友有家一般的感觉，享受到便捷、简单而温暖的生活方式。



1. 宏观发展环境

- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

- 政策
- 融资
- 供应
- 城市
- 企业

规模
竞争格局
标杆企业监测

- 典型项目

3. 市场展望

城家大事记

➢2015年，城家品牌由华住酒店集团和IDG资本共同出资成立；

➢2015年11月，首家城家公寓在深圳、广州两地开业；

➢2019年，城家完成了总额近3亿美元的A轮融资；

➢企业定位为专业的品质住宿资产运营商，以多元产品匹配市场需求，源自华住集团基因，打造高坪效住宿产品，高质量客户服务，技术加持的销售能力行业领先。

城市进入

城家公寓隶属于城家酒店管理有限公司，成立于2015年，是华住酒店集团和IDG资本共同出资成立的公寓品牌，目前已在全国一二线城市布局了超150家物业，超2万余间房源，服务了10万多住户。



布局14座一二线城市

累计开业150家门店

超20000余间房

平均出租率约90.8%

2020年核心八城落子3
个一线城市，获取24个
项目

新增房源数超6200余间



1. 宏观发展环境

- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

- 政策
- 融资
- 供应
- 城市
- 企业

规模
竞争格局
标杆企业监测

- 典型项目

3. 市场展望

产品线

城家涵盖城家公寓、城家高级公寓、城家奢华系列、蓝领公寓等多个品牌，满足广大都市人群不同要求的长租房需求。

品牌	城家公寓	馨乐庭服务公寓	CitiGO	员宿
				
定位	安全感	差旅	有趣	高性价比
选址	城家入门级公寓产品：一般位于近地铁的位置，最好为独栋建筑	城市中心繁华地带	城市中心繁华地带	产业园区、三产服务业密集的商业区
产品	成为大众心智中最具安全感的集中式运营品质公寓	商务人士差旅首选的住宿品牌	中国第一潮牌酒店	为劳动密集型企业解决员工住宿问题的集中式蓝领公寓



1. 宏观发展环境

- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

- 政策
 - 融资
 - 供应
 - 城市
 - 企业
- 规模
竞争格局
标杆企业监测
- 典型项目

3. 市场展望

竞争优势

脱胎于华住的城家，在资产判断与获取能力、标准化多产品打造能力、运营管理能力、技术研发能力与销售能力等几个方面，具有显著优势。

精细化运营

01

由城家独立开发的国内第一个长短租CAS系统，结合技术流与业务流，将业务场景、运营场景、消费场景全打通。在产品力、技术力、销售力加持之下，使得城家旗下产品在2020年的表现十分亮眼。用数字化的方式实现长短租收益管理，支持线上+线下全渠道连通的直销体系。数字化大IT系统，打通业务场景、运营场景、消费场景全打通，提升资产运营管理效率。

总部管理

02

大型连锁企业应该具备的“长臂管理”能力，也是城家能管理好海量房源的基础之一。第一个层面：运营/营销/财务/结算/客服，第二个层面：采购/人事/财务。

租房用户：城家APP用户端

03

实现全面线上服务，线上预约/签约/续退，多维度选房（品牌/价格/位置），入住服务（生活用品/保洁/维修等）、费用清单（租金/水电等能源消耗费清单）



02 市场发展现状回顾

政策 · 融资 · 供应 · 城市 · 企业 · 典型项目



项目是全国首个开工及开业的集体土地长租公寓项目。该项目改造自老旧的群租房，极大地改善了项目地环境，提升项目坪效，达到政府、运营商、村集体三方受益的效果。

1. 宏观发展环境

- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

- 政策
- 融资
- 供应
- 城市
- 企业
- 典型项目

朗诗寓杭州瓜山未来社区
万科泊寓成寿寺项目
龙湖冠寓亚运村关庄店
城家公寓·凯文公寓
润家·乐璟苏州工业园社区
城方超级社区·城寓华山路店

3. 市场展望



项目基本信息：

项目名称	万科泊寓成寿寺项目
占地面积	1.03万平方米
地上建面	2.88万平方米
产品规划	长租公寓、社区配套、商业
公寓体量	901间
租金	3600元起

- ◆ **交通：**位于北京市南三环外围，距离14号线东段约800米，距离10号线约1.5km，交通便捷
- ◆ **配套：**商业街区建筑面积约3800平方米，涵盖多种商业形式，基本商业满足生活需求；潮流集市、深夜酒吧满足交友和放松需求。



1. 宏观发展环境

- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

- 政策
- 融资
- 供应
- 城市
- 企业
- 典型项目

朗诗寓杭州瓜山未来社区
万科泊寓成寿寺项目
龙湖冠寓亚运村关庄店
城家公寓·凯文公寓
润家·乐璟苏州工业园社区
城方超级社区·城寓华山路店

3. 市场展望



首个集体用地项目：万科泊寓成寿寺项目

CRIC 克而瑞·租售

万科泊寓成寿寺项目以20-30m²单身平层户型为主，为不同客户群体配备5种主题房型，项目配备社区空间及超大商业街，丰富租客生活。

产品

居住面积：20-30m²

房型主题：女生主题房、健身主题房、直播主题房、

创意工作室、宠物主题房

产品线：白领公寓



服务

01

租赁运营管理

- 智能门锁
- 人脸识别
- 数字化管理系统
- 智能响应系统：泊寓公众号上可进行水电缴费等

02

500m²社区空间

- 共享健身房
- 图书馆
- 影音空间
- 丰富的社群活动：小型作品展、创业路演、读书会、交友会等

03

4000m²社区商业街

- 根据大多数白领21点回家的时间特性，配置24小时便利店、深夜食堂
- 潮流集市
- 酒吧
- 脱口秀、相声主题店



1. 宏观发展环境

- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

- 政策
- 融资
- 供应
- 城市
- 企业
- 典型项目

朗诗寓杭州瓜山未来社区
万科泊寓成寿寺项目
龙湖冠寓亚运村关庄店
城家公寓·凯文公寓
润家·乐璟苏州工业园社区
城方超级社区·城寓华山路店

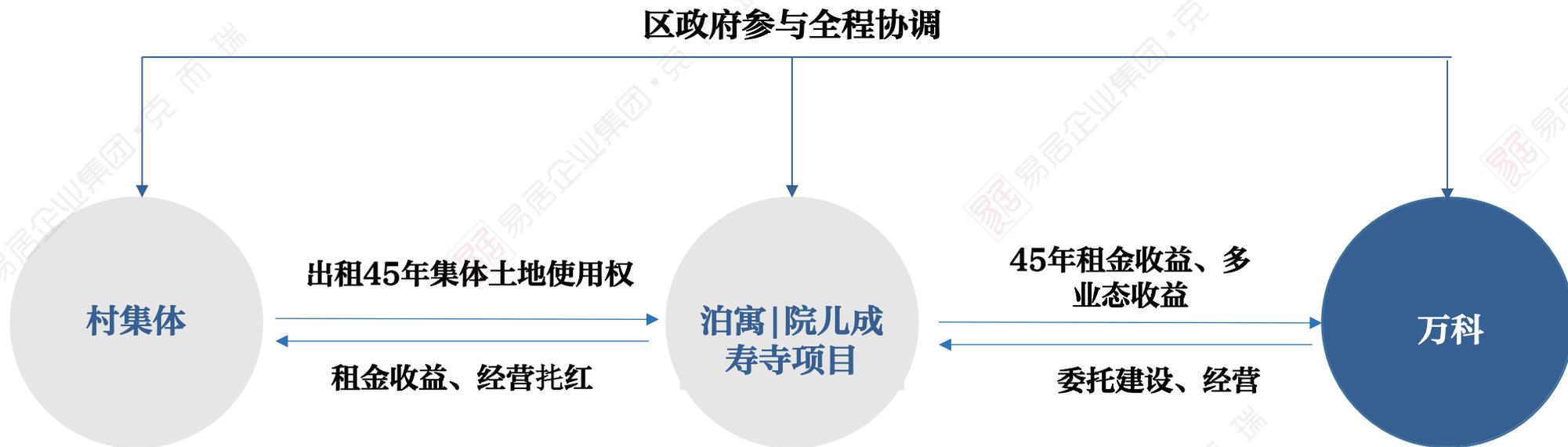
3. 市场展望



首个集体用地项目：万科泊寓成寿寺项目

亮点一：政府规划下，村集体与长租公寓企业创新合作模式

- **集体土地建设租赁住房采用合作模式**，村集体以土地经营权与北京万科合作，北京万科负责所有建设成本投入，获得项目45年经营权。村集体长期获得稳定收益、享受超额经营分红，追求长期可持续的发展。





亮点二：老旧群租房、厂房建筑，改造为商业+居住大社区模式

- 项目涵盖4800m²商业街，500m²社区空间与居住相结合，满足租客的生活、娱乐、休闲需求。

5大主题房型，满足不同租客需求

- ✓ SOHO主题房，风靡世界的Small Office Home Office风潮
- ✓ 女生主题房
- ✓ 健身达人主题房
- ✓ 直播主题房
- ✓ 宠物主题房



500m²社区空间

- ✓ 满足客户会客需求
- ✓ 支持客户举行小型作品展
- ✓ 健身
- ✓ 阅读主题区
- ✓ 影音空间



3800m²商业空间

- ✓ 商业、艺术、文化与个性的完美融合：潮牌聚集
- ✓ 深夜酒吧、嘻哈包袱铺：慰藉白领无处安放的灵魂
- ✓ 深夜食堂、24小时便利店：根据白领客户属性推出



1. 宏观发展环境

- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

- 政策
- 融资
- 供应
- 城市
- 企业
- 典型项目

朗诗寓杭州瓜山未来社区
万科泊寓成寿寺项目
龙湖冠寓亚运村关庄店
城家公寓·凯文公寓
润家·乐璟苏州工业园社区
城方超级社区·城寓华山路店

3. 市场展望



租赁社区项目：朗诗寓杭州瓜山未来社区

2018年，朗诗寓成为瓜山未来社区项目运营方，该项目是浙江省“未来社区”工程首批试点，也是杭州最大的租赁社区，是一个集公寓、酒店、办公、商业等业态于一体的大型综合型租赁社区。



项目基本信息：

项目名称	朗诗寓杭州瓜山未来社区
占地面积	45公顷
地上建面	约30万方
楼栋数	279栋
范围	瓜山北苑、新苑、东苑
产品规划	人才公寓、高端公寓、酒店、创意办公、商业等
公寓体量	8500余套
租金	1700-3000元/月



◆ **交通：**项目位于杭州市拱墅区，10余条公交线路途径本项目，距离5号线拱宸桥东站约2km；

◆ **配套：**项目内部规划超4万方的社区商业，解决租客日常生活所需，距万达广场、北部软件园、运河上街等商业配套有一定距离，约2.5km。

1. 宏观发展环境

- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

- 政策
- 融资
- 供应
- 城市
- 企业
- 典型项目

朗诗寓杭州瓜山未来社区
万科泊寓成寿寺项目
龙湖冠寓亚运村关庄店
城家公寓·凯文公寓
润家·乐璟苏州工业园社区
城方超级社区·城寓华山路店

3. 市场展望



1. 宏观发展环境

- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

- 政策
- 融资
- 供应
- 城市
- 企业
- 典型项目

朗诗寓杭州瓜山未来社区
万科泊寓成寿寺项目
龙湖冠寓亚运村关庄店
城家公寓·凯文公寓
润家·乐璟苏州工业园社区
城方超级社区·城寓华山路店

3. 市场展望

朗诗寓杭州瓜山社区以16-65m²的平层和LOFT户型为主，配以简约的设计风格，项目在提供社区增值服务的同时还为租客提供各类主题活动，丰富租客业余生活。

产品

居住面积：19-65m²

设计风格：轻奢风、轻工业风、北欧风、MUJI风

房型：平层、LOFT

产品线：青年公寓、白领公寓、精品公寓



服务

01

租赁运营管理

- 在线预定—签约—缴费
- 公安联网 登记审核
- OMS房态管理系统
- 数字化营销中台
- 访客身份认证
- 三重智能门锁管理
- 标准化驻店服务
- 维修维保一键预约

02

社区增值服务

- 共享健身房
- 无人售卖商户管理
- 社交信息平台
- OU寓商城
- 自营增值服务
- 定制化保洁
- OTO生活服务
- 社区商业联名福利

03

传统主题活动

- [瓜山的夏天] 音乐节
- 诗友生日会
- 节日节点主题活动
- 瓜山未来市集
- 送课上门职业技能/兴趣提升
- 线上主题互动活动
- 大型户外竞技
- 手游争霸赛



1. 宏观发展环境

- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

- 政策
- 融资
- 供应
- 城市
- 企业
- 典型项目

朗诗寓杭州瓜山未来社区
万科泊寓成寿寺项目
龙湖冠寓亚运村关庄店
城家公寓·凯文公寓
润家·乐璟苏州工业园社区
城方超级社区·城寓华山路店

3. 市场展望

亮点一：浙江省“未来社区”工程首批试点，城中村改造的大型租赁社区

- 改造前的瓜山就是千篇一律城中村的老旧建筑，单调、杂乱、色彩灰暗。改造后，整体立面采用明亮的白色彩系搭配红、黄、橙、灰色，搭配花木种植、景观与色彩上植入形成“春、夏、秋、冬”四个主题社区组团。
- 在原来多层砖混结构的建筑外立面上增加了一些阳台设计，与垂直绿化相结合，营造一种悠闲的生活模式和生活氛围，将原来典型的城中村小楼打造成欧式小镇风情。

改造前



改造后



改造前后对比



1. 宏观发展环境

- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

- 政策
- 融资
- 供应
- 城市
- 企业
- 典型项目

朗诗寓杭州瓜山未来社区
万科泊寓成寿寺项目
龙湖冠寓亚运村关庄店
城家公寓·凯文公寓
润家·乐璟苏州工业园社区
城方超级社区·城寓华山路店

3. 市场展望



租赁社区项目：朗诗寓杭州瓜山未来社区

CRIC 克而瑞·租售

亮点二：多元业态融合的租赁社区

- 瓜山社区将融合长租公寓、文创办公、民宿、商业等多元业态，整体打造综合型租赁社区。
- 社区内规划配套学校、艺术展览馆、历史展览馆、多功能运动馆、文化公园、星光广场等，使整个社区生态自成体系，能满足租客教育、医疗、休闲、娱乐、运动等全方面需求。
- 社区各居住组团规划了不同的场景主题，如电竞主题、宠物主题、女神主题、音乐酒吧主题、桌游主题、动漫主题等。通过线下社交场景的打造，为社区邻里互动提供物理空间基础。





城市更新项目：龙湖冠寓亚运村关庄店

CRIC 克而瑞·租售

北京龙湖冠寓关庄项目原是一处闲置国企单位大院，龙湖冠寓作为城市运营商，将其改造为办公、租赁相结合的“职住同城”品质化租赁产品。

1. 宏观发展环境

- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

- 政策
- 融资
- 供应
- 城市
- 企业
- 典型项目

朗诗寓杭州瓜山未来社区
万科泊寓成寿寺项目
龙湖冠寓亚运村关庄店
城家公寓·凯文公寓
润家·乐璟苏州工业园社区
城方超级社区·城寓华山路店

3. 市场展望



项目基本信息：

项目名称	龙湖冠寓亚运村关庄店
占地面积	约1000平方米
产品规划	1400 m ² 室外庭院、100 m ² 共享厨房及餐厅
公寓体量	303间
房型面积	23-30m ²
租金	4500-5500元/月



◆ 交通：距地铁15号线50米

◆ 配套：紧邻亚奥商圈与望京商圈，出行方便，西有奥林匹克公园，北有高尔夫球场，环境优美，周边商超众多，3公里范围内有未来广场购物中心、新奥购物中心，生活设施完善，商住氛围浓厚。



根据项目板块特征，整合整个城市资源，驱动城市中生活服务、文化娱乐、商业配套的资源互通，盘活旧有资产，提升资产利用效率，增加项目坪效。

产品

居住面积：23-30m²开间为主

项目关键词：园区、活力、运动

产品线：白领公寓

客群定位：青年精英、白领、互联网创客、海归人士



服务

01

租赁运营管理

- 24h管家在线，快速响应
- 24小时专业安保
- 免费WIFI，供暖
- 四重门禁梯控
- 公区庭院每日保洁

02

娱乐休闲

- 1400m²超室外庭院
- 健身房、咖啡厅等免费使用
- 每周定制化社群活动

03

品质

- 业内顶级设计师精心设计
- 龙湖专家级工程团队打造
- 30cm超厚实墙，极致隔音

1. 宏观发展环境

- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

- 政策
- 融资
- 供应
- 城市
- 企业
- 典型项目

朗诗寓杭州瓜山未来社区
万科泊寓成寿寺项目
龙湖冠寓亚运村关庄店
城家公寓·凯文公寓
润家·乐璟苏州工业园社区
城方超级社区·城寓华山路店

3. 市场展望



1. 宏观发展环境

- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

- 政策
- 融资
- 供应
- 城市
- 企业
- 典型项目

朗诗寓杭州瓜山未来社区
万科泊寓成寿寺项目
龙湖冠寓亚运村关庄店
城家公寓·凯文公寓
润家·乐璟苏州工业园社区
城方超级社区·城寓华山路店

3. 市场展望

亮点一：国企闲置资产改造为长租公寓和联合办公的产品，盘活废旧资产，提升项目坪效

- 项目原是一处国企单位大院，在企业转型的过程中成为一处闲置资产。内院由北侧办公楼、南侧员工宿舍、西侧的食堂与浴室楼围合出方正的中心广场。改造完成后，南北楼将更新为长租公寓，食堂和浴室将调整为联合办公。

改造前



改造前后对比

改造后





1. 宏观发展环境

- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

- 政策
- 融资
- 供应
- 城市
- 企业
- 典型项目

朗诗寓杭州瓜山未来社区
万科泊寓成寿寺项目
龙湖冠寓亚运村关庄店
城家公寓·凯文公寓
润家·乐璟苏州工业园社区
城方超级社区·城寓华山路店

3. 市场展望

亮点二：根据项目区位，集结周边资源，打造城市资源聚落（city-hub）社区

- 北京龙湖冠寓亚运村关庄店是北京龙湖与央企五矿合作的首个项目，是北京继酒仙桥旗舰店项目后第二个city-hub（城市资源聚落）社区，整合了项目周边资源，打造“职住同城”社区，极大地盘活了就有资产利用效率。

社区功能	娱乐休闲	服务及保障
<ul style="list-style-type: none">核心区入口：品质花园  <ul style="list-style-type: none">园区特征：活力波普  <ul style="list-style-type: none">中央多功能区 	<p>1400 m²室外庭院： 可作为公司团建和日常活动场地</p> <p>室外设施： 蹦床、攀岩、篮球场、跑道</p> <p>健身房： 跑步机、动感单车、杠铃、哑铃</p> <p>100 m²共享厨房及餐厅： 北欧风餐厅，尽享星级</p> <p>室外吧台： 喝茶吹风</p>	<p>安全性：</p> <ul style="list-style-type: none">24小时专业安保四重门禁梯控 <p>服务：</p> <ul style="list-style-type: none">24h管家在线，快速响应免费WIFI，供暖公区庭院每日保洁 <p>品质：</p> <ul style="list-style-type: none">业内顶级设计师精心设计龙湖专家级工程团队打造30cm超厚实墙，极致隔音



1. 宏观发展环境

- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

- 政策
- 融资
- 供应
- 城市
- 企业
- 典型项目

朗诗寓杭州瓜山未来社区
万科泊寓成寿寺项目
龙湖冠寓亚运村关庄店
城家公寓·凯文公寓
润家·乐璟苏州工业园社区
城方超级社区·城寓华山路店

3. 市场展望

凯文公寓属于城家旗下奢华系列产品线，项目原是一幢由公和洋行设计且拥有上百年历史的建筑，由城家对建筑的再设计和星级酒店服务的匹配，改造而成。



项目基本信息：

项目名称	城家凯文公寓
公寓体量	42间
租金	20000-30000元/月
出租形式	长短租结合
装修标准	3000元/m ²

- ◆ **交通：**据衡山路地铁站200米，周边交通便捷，公交线路众多。
- ◆ **配套：**靠近徐家汇商业中心与徐家汇绿地，充满欧美情调，环境幽雅，树木葱茏，带有超高层高。



1. 宏观发展环境

- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

- 政策
- 融资
- 供应
- 城市
- 企业
- 典型项目

朗诗寓杭州瓜山未来社区
万科泊寓成寿寺项目
龙湖冠寓亚运村关庄店
城家公寓·凯文公寓
润家·乐璟苏州工业园社区
城方超级社区·城寓华山路店

3. 市场展望



酒店系高端项目：城家凯文公寓

CRIC 克而瑞·租售

城家基于多年打造酒店及公寓经验，通过极具品质和美感的设计，和星级酒店的服务管理，为一群追求生活质感的人量身打造凯文公寓。

产品

居住面积：45-68m²

房型：一室一厅

产品线：城家奢华系列服务式公寓



服务

01

长短租结合

租期灵活，满足不同客户群体需求

02

品质与美感并存

保留建筑原貌的同时更符合现代人的居住习惯，为现代都市人创造更符合时代需求和审美的高级居住体验。

03

星级酒店的服务管理

管家式服务



1. 宏观发展环境

- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

- 政策
- 融资
- 供应
- 城市
- 企业
- 典型项目

朗诗寓杭州瓜山未来社区
万科泊寓成寿寺项目
龙湖冠寓亚运村关庄店
城家公寓·凯文公寓
润家·乐璟苏州工业园社区
城方超级社区·城寓华山路店

3. 市场展望

亮点：最大程度保持历史建筑原状，完善户型，增加私密性和观赏性，打造品质居住的“人文差异”

- 建筑原是由一幢由公和洋行设计的、拥有上百年历史的经典建筑改造而成。该建筑曾是俄国公主的府邸，建国后成为上海运动员宿舍，2005年被上海市政府授予“优秀历史建筑”称号。城家公寓通过对选址筛选，将历史、文化和城市气息融入建筑。

- ✓ **地理位置：**位于内环徐家汇商圈，交通便捷，医疗、休闲、商业资源丰富
- ✓ **建筑历史：**具有百年历史，原为俄国公主居所，后由公和洋行改建而成
- ✓ **私密性：**一梯2户/4户/6户

- ✓ **户型：**西式户型设置，采光、卫生间阔绰三分离
- ✓ **采光：**独有退台式露台设计，考虑光线运行路径，部分房型双面采光





1. 宏观发展环境

- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

- 政策
- 融资
- 供应
- 城市
- 企业
- 典型项目

朗诗寓杭州瓜山未来社区
万科泊寓成寿寺项目
龙湖冠寓亚运村关庄店
城家公寓·凯文公寓
润家·乐璟苏州工业园社区
城方超级社区·城寓华山路店

3. 市场展望

该项目为苏州工业园的企业宿舍，是中富旅居联合苏州恒泰集团、建设银行创新商业模式下的首个乐璟品牌社区，打造“政企银”三方合作的新模式。



项目基本信息：

项目名称	润家乐璟东景生活社区
总建面	10万平方米
商业面积	约2万平方米
楼栋数	5栋
产品	集宿型房间、单身白领公寓、家庭型公寓
公寓体量	1400间
租金	2550元/月起



- ◆ **交通：**位于北京市南三环外围，距离14号线东段约800米，距离10号线约1.5km，交通便捷
- ◆ **配套：**商业街区建筑面积约3800平方米，涵盖多种商业形式，基本商业满足生活需求，；潮流集市、深夜酒吧满足交友和放松需求。



项目前身是苏州工业园区的国资平台持有的集体宿舍，改造为企业宿舍、白领公寓、商业、休闲于一体的大社区公寓模式，解决了园区企业的居住、生活、休闲需求。

产品

企业宿舍：面向企业基层员工
产品面积：40m² 4人间

白领公寓：面向单身白领
产品面积：40-50m² 一居室



服务

➢ **2万方的商业配套**，除了针对公寓内部的共享空间，还有对外的餐饮、超市等

➢ **管理：**智能化管理体系、后台管理系统和客户端、企业端APP

➢ **安全：**独立的消防烟感传感器、室外大型消防水箱、电子门锁、全景监控系统

乐璟天地



超市



餐厅



健身房



网咖



医院



药房



1. 宏观发展环境

- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

- 政策
- 融资
- 供应
- 城市
- 企业
- 典型项目

朗诗寓杭州瓜山未来社区
万科泊寓成寿寺项目
龙湖冠寓亚运村关庄店
城家公寓·凯文公寓
润家·乐璟苏州工业园社区
城方超级社区·城寓华山路店

3. 市场展望



亮点：整合了政府+企业+银行三方资源，打造集生活、居住、通勤为一体的大社区空间

- 以安全居住为核心，以品质生活为主线，集安居、社交、乐享生活为一身，提升企业员工居住品质的住宿产品。

高标准消防安全管理

- 配置齐全的室外消防设施：**小区微型消防站、消防车、小区独立消防水箱、沿街消防栓。
- 智能化管理体系：**与建行建融家园合作建立了后台管理系统和客户端、企业端APP
- 公寓内部消防类设施：**楼宇火警报警系统、楼宇消防设施、烟雾报警器、楼宇监控系统等都设置在走廊醒目位置。

严控消防安全+智能化管控

政企银合作

苏州恒泰集团
(一级开发公司，提供物业资源)
+
建设银行 (提供资金)
+
中富旅居 (品牌运营商，运营管理)
= 合资组建润家住房租赁公司

三方资源整合，打造产业园区为
核心的集宿式公寓

大社区规划

- 通过存量物业的改造，配合2万方商业开发，**解决因产业园周边大型商业配套先天不足，及园区内部因运营能力、业态规划等原因，造成员工生活不便，娱乐匮乏的问题。

配套大体量商业
打造居住+生活大社区

1. 宏观发展环境

- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

- 政策
- 融资
- 供应
- 城市
- 企业
- 典型项目

朗诗寓杭州瓜山未来社区
万科泊寓成寿寺项目
龙湖冠寓亚运村关庄店
城家公寓·凯文公寓
润家·乐璟苏州工业园社区
城方超级社区·城寓华山路店

3. 市场展望



城方超级社区·城寓华山路店是城方旗下首个租赁住房，也是长宁区首个非居住用房转化租赁住房项目。项目位于长宁区核心板块，交通、配套优势显著。

1. 宏观发展环境

- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

- 政策
- 融资
- 供应
- 城市
- 企业
- 典型项目

朗诗寓杭州瓜山未来社区
万科泊寓成寿寺项目
龙湖冠寓亚运村关庄店
城家公寓·凯文公寓
润家·乐璟苏州工业园社区
城方超级社区·城寓华山路店

3. 市场展望



项目基本信息：

项目名称	城方超级社区·城寓华山路店
地址	长宁区华山路1038弄161号
开业时间	2019年12月
租赁住房建面	8748.97m ²
物业性质	办公（商水商电）
房源数	104套
公区配套	城方堂、创客空间、地下车库、其他配套设施
租金	8000-23000元/月

- ◆ **交通：**项目紧邻延安高架、江苏路，距离地铁2号线和11号线江苏路站约900m，交通非常便捷；
- ◆ **配套：**项目周边1km覆盖商业、医院、学校等各类生活配套，距离核心中山公园、天山、徐家汇商圈驾车约3km，配套优势显著。



1. 宏观发展环境

- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

- 政策
- 融资
- 供应
- 城市
- 企业
- 典型项目

朗诗寓杭州瓜山未来社区
万科泊寓成寿寺项目
龙湖冠寓亚运村关庄店
城家公寓·凯文公寓
润家·乐璟苏州工业园社区
城方超级社区·城寓华山路店

3. 市场展望



首个“国家队”项目：城方超级社区·城寓华山路店

CRIC

克而瑞·租售

城方超级社区·城寓华山路店以一房户型居多，采用全装配式内装，同时配有城方堂、创客中心以及辰十二等公区，通过增强消费服务来提升盈利能力。

产品

户型面积（套内）：40-80m²一房；100-155m²两房

装修：全装配式内装

空间规划：1F为城方堂，2-14F为租赁住房区，15-16层

为创客空间，B1F为原地下车库，B2F为配套设施



公区

01

城方堂（1F）

集餐饮、娱乐、休闲、社交和商务于一体的共享客厅

02

创客中心（15-16F）

为鼓励年轻人创新，交流创意，提供相应功能配套服务

03

辰十二（B2F）

辰十二洗衣空间、辰十二健身空间



1. 宏观发展环境

- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

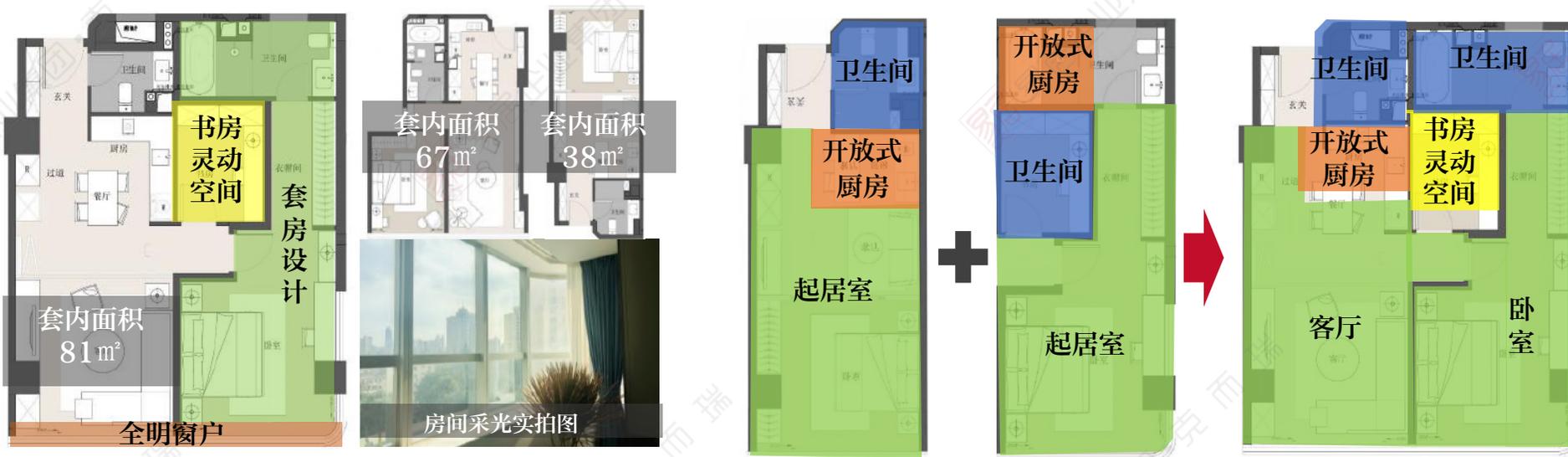
- 政策
- 融资
- 供应
- 城市
- 企业
- 典型项目

朗诗寓杭州瓜山未来社区
万科泊寓成寿寺项目
龙湖冠寓亚运村关庄店
城家公寓·凯文公寓
润家·乐璟苏州工业园社区
城方超级社区·城寓华山路店

3. 市场展望

亮点一：灵活的户型变化，兼顾租客的成长性需求

- **超大采光面积：**办公物业的超高层高与较大的采光玻璃使得整个户型开阔明亮；
- **类住宅设计，功能性强：**开放式厨房，独立餐厅，类住宅式设计；独立卧室空间，配有独立卫；浴和步入式衣帽间，保证日常起居的私密性和舒适性；另有独立的书房空间，满足商务客户的办公需求；
- **保留户型拼合的可能性：**考虑到未来租户的收入成长性与家庭结构的成长性，在设计之初保留户型拼合的可能性：户型A与户型B合并后，户型B入口改在左侧，可作为套房，并将原来的厨房走廊空间改为第二个。



户型A 38m²（套内） 户型B 43m²（套内） 户型C 81m²（套内）



亮点二：全装配式内装，装修周期短，提供安全租住环境

1. 宏观发展环境

- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

- 政策
- 融资
- 供应
- 城市
- 企业

- 典型项目

朗诗寓杭州瓜山未来社区
万科泊寓成寿寺项目
龙湖冠寓亚运村关庄店
城家公寓·凯文公寓
润家·乐璟苏州工业园社区
城方超级社区·城寓华山路店

3. 市场展望



- ① 装配化卫生间
- ② 干法装配式地面
- ③ 装配化内隔墙
- ④ 装配化边吊顶
- ⑤ 装配化厨房
- ⑥ 装配化给水系统
- ⑦ 厅房装配墙面
- ⑧ 装配化门套
- ⑨ 走廊装配式布艺墙面

注：品宅为该项目的技术提供方与施工方

装配式技术优势：

- I. 时间优势：相比传统施工，节约工期40%
- II. 无毒环保：干法施工，无毒无醛
- III. 成本降低：综合节约施工成本40%



装配式装修呈现出的品质感突出，居家氛围突出。装配式装修已经能满足多样化的装修风格需求，二次拆改更新也更为快捷高效





03 市场展望



1. 宏观发展环境

- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

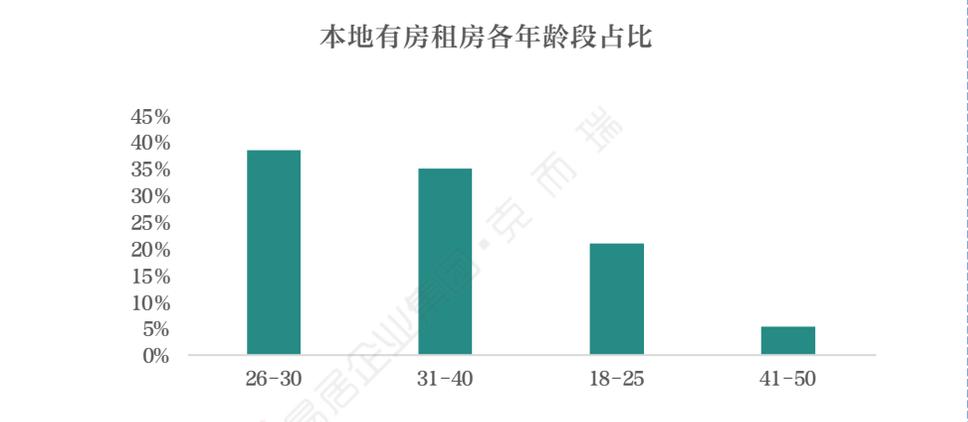
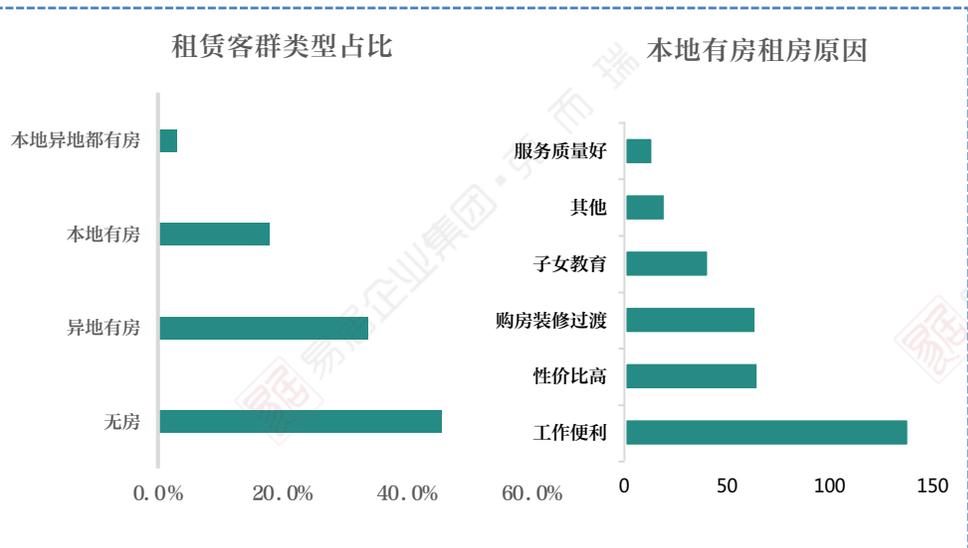
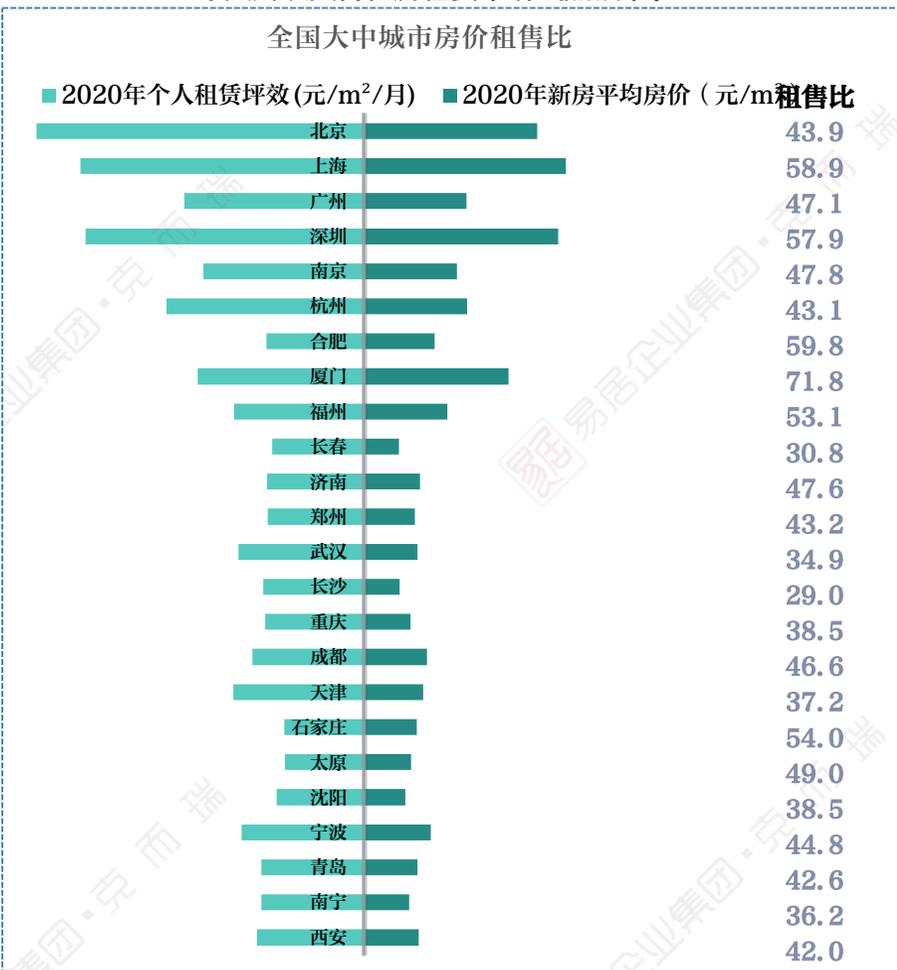
2. 现状回顾

- 政策
- 融资
- 供应
- 城市
- 企业
- 典型项目

3. 市场展望

房价上涨，租房将成为解决居住需求的主要方式;房价不涨，房子投资属性下降，消费属性上升，租房性价比更高。

中央财政支持住房租赁市场试点城市：





1. 宏观发展环境

- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

- 政策
- 融资
- 供应
- 城市
- 企业
- 典型项目

3. 市场展望

城市群成为我国区域新一轮发展的主要载体，是未来中国经济发展的新增长极

● “十二五”期间，国家已把“都市圈”“城市群”作为未来区域一体化发展的重点规划内容，“十三五”修订将城市群数量增至19个；国际战略指导下，城市群发展进入提速期。

□ 中心型城市：对于周边城市人口有虹吸力量，租赁需求保持旺盛

□ 产业型城市：由于产业导入，带来新的租赁需求



- “十二五”规划完善城市化布局和形态。按照统筹规划、合理布局、完善功能、以大带小的原则，遵循城市发展客观规律，以大城市为依托，以中小城市为重点，逐步形成辐射作用大的城市群，促进大中小城市和小城镇协调发展。
- “十三五”规划建设19个城市群，分别为：建设京津冀、长三角、珠三角世界级城市群，提升山东半岛、海峡西岸城市群开放竞争水平。培育中西部地区城市群，发展壮大东北地区、中原地区、长江中游、成渝地区、关中平原城市群，规划引导北部湾、晋中、呼包鄂榆、黔中、滇中、兰州—西宁、宁夏沿黄、天山北坡城市群发展，形成更多支撑区域发展的增长极。

分类	一体化区域
成熟扩张型	深莞惠河汕、广佛肇、苏锡常
加速赶超型	成渝、宁镇扬、肖绍甬、北京副首都区域
快速成长型	长株潭、厦泉漳、西安咸阳、大合肥、济南泰安、青岛潍坊、武汉鄂州、郑州开封
培育型	沈阳、南昌、长吉

“促进大中小城市和小城镇协调发展”
“区域新一轮发展主要载体” “经济发展新增长极”



1. 宏观发展环境

- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

- 政策
- 融资
- 供应
- 城市
- 企业
- 典型项目

3. 市场展望

在行业增速放缓的背景下，企业结合自身的优势、资源和规模，开始转向不同的模式方向。

国家队——模式向重

由于重资产项目开业转化周期较长，在重资产模式拓展收缩的背景下，规模低增速常态化，更侧重“质”的重资产模式成为开业转化增长的主要方向，优质资产也更能提升企业和资产的抗风险能力。

运营商、房企——模式向轻

- 运营商转向轻资产运营
 - 魔方：轻资产加速战略
 - 乐乎：OYO模式/满客
 - 酒店系：城家/窝趣：轻资产托管发力
- 房企切入租赁社区运营
 - 政府、国企手中租赁用地新建租赁社区及旧城改造类租赁社区

万科泊寓某项目（集体用地租赁社区）

旭辉领寓某项目（自持租赁社区）



多元化经营

从租房到多模式经营——大社区运营

- 管理经营
 - 管理咨询服务
 - 商业服务经营
 - 商业管理含物业服务
- 消费服务业
 - 轻餐饮、健身、洗衣、无人零售等





针对细分领域的精细化运营是未来企业发展之道，疫情影响下，蓝领赛道优势凸显。

1. 宏观发展环境

- GDP
- 投资
- 工业
- 消费
- 金融
- 就业

2. 现状回顾

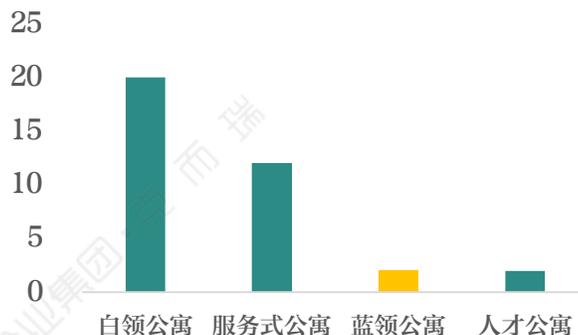
- 政策
- 融资
- 供应
- 城市
- 企业
- 典型项目

3. 市场展望

租赁细分领域：



TOP20房企公寓品牌产品布局情况



TOP10运营商公寓品牌产品布局情况



2020年，在疫情影响下，蓝领赛道的优势更加凸显

2014-2020年累计布局蓝领公寓企业情况（家）



2020新进企业：

大悦城：大悦乐邑fresh

城家公寓：员宿

窝趣：华舍公寓

乐乎：起程公寓

□ 成本优势

以产业园配套蓝领公寓为例，普遍位于城市远郊位置，拿房成本低

□ 商业模式

绑定企业客户，长期保持稳定高出租率

□ 坪效优势

以床位（6-8人）出租，坪效高于白领公寓

免责声明

本报告的经济数据、行业统计数据、项目参数、企业参数主要来自CRIC系统，相关政府/企业官方网站及克而瑞城市机构抽样调查，部分数据来源于网络媒体，并未得到有关企业和项目的最终确认，本报告中涉及的企业或项目若发现与实际情况有出入，请及时与本研究组联系，以便我方修改。

本报告大多数数据受调研方法和调查范围的影响，部分数据不能够完全反映市场情况，本报告只做参考资料，对报告数据的准确性不承担任何法律责任。

感谢聆听

【克而瑞租售事业部·研究组】

合作及业务联系邮箱：baomei@cric.com

微信：minmin-1025

