



存量市场：租赁住宅、长租公寓市场

前言

随着我国，尤其是重点一、二线城市的房地产市场逐步迈入存量房时代，租赁住房市场也在“租购并举”的政策背景下，迎来了快速发展的时期。在 2020 年这个特殊的年份里，尽管年初遭遇了突如其来的疫情打击，整个市场几乎陷入停摆的状态，长租公寓行业频现危机，但随着一系列维稳政策以及促进市场发展的新政出台，整个租赁住房市场仍然呈现出了较高的活跃度及较强的发展潜力。

此番对于租赁住房市场的年度总结，将从存量住宅租赁以及长租公寓两大类市场来分别进行。

租赁住房市场政策盘点

作为拥有大量流动人口的超大型城市，上海的租赁住房市场体量日趋增大并持续处在高位，据统计，2020 年上海的在线租赁房源供应量稳居首位，并明显大于北深广其他几座一线城市；此外，长租公寓项目

也正积极、大规模地融入租赁住房市场，整个市场的监管力度亟待加强。因此，上海在租赁住房方面出台的政策，相较前两年更具有实际性的意义。

年初的3月正值疫情影响最为明显的时期，上海及时出台相关的工作意见，为承租者、住宅出租人以及提供租赁住房的企业等相关各方提供保障措施，旨在维护处在特殊时期的市场平稳。年底，针对年内租赁市场上出现的种种不合理现象，上海又出台了调控类的政策以进一步整顿、规范全市的住宅租赁市场秩序，表明租赁市场的问题已经成为近期政府关注的重点。随着政策的出台，租赁市场后续将更加规范化运行，对市场的可持续发展有较大意义。

值得注意的是，在年中出台的关于发展养老地产的文件中，也提到了通过运营长租公寓的模式来推动适合终身居住的政府保障性住宅，一方面体现出未来上海在养老地产，尤其是综合社区和长租公寓项目的开发将给予更多的支持，一方面将养老概念植入长租公寓之中，引领长租公寓向更广阔的领域发展。

2020 年上海出台的相关租赁住房政策

时间	政策名称	主要内容
3月	《关于做好疫情防控期间住房租赁有关工作的意见》	保障住房租赁当事人合法权益，金融机构加大对住房租赁企业投放
5月	《关于促进本市养老产业加快发展的若干意见》	鼓励建设年轻人、老年人融合居住的综合社区和长租公寓；盈利性养老服务设施，鼓励优先以租赁、先租后让方式供应
12月	《关于进一步整顿规范本市住房租赁市场秩序的实施意见》	良好的住房租赁市场秩序是房地产市场平稳健康发展的重要内容和基础

从全国几大重点城市年内出台的租赁住房相关的政策来看，与前两年地方政府多数出台培育市场、详尽的租赁住房供应计划有所不同，2020年出台的地方类租赁住房政策中则出现了更多会影响到市场实际供给的政策。这其中，尤为加大政策倾斜力度的，主要就体现在增加市场供给的方面，多个城市均提出了将库存压力较大的商业、办公、工业厂房等类型的物业改造为租赁住房的指导政策，对建设租赁住房的企

业提供资金补贴及安排专项资金等，这些地方城市出台的此类政策无疑都是为了解决两方面的问题，即去非住宅类物业的库存、提振租赁住房市场的有效供给。

总体来看，2020年包括上海在内的几大重点城市，在推出的租赁住房政策方面显得更为具体。

2020年重点一二线城市租赁住房政策

时间	城市	政策名称	主要内容
1月	深圳	《深圳市住房和建设局关于既有商业和办公用房改建为租赁住房有关事项的通知》	盘活存量闲置商业和办公用房，既有商业和办公用房可改建为租赁住房，增加市场有效供给
1月	广州	《广州市发展政策性租赁住房试点方案》	开展政策性租赁住房试点，租金为同地段社会房源租金的50-70%
1月	成都	《关于进一步完善住房保障体系加快实现住有所居的实施意见》	鼓励奖中心城区限制和低效利用的厂房、商业办公用房等，经批准改为租赁住房，鼓励在新出让商品房建设用地上适度新建、合理配建租赁住房
1月	长沙	《长沙市租赁住房房源筹集暂行办法》	“租购并举”新举措，非住宅用房可改造为租赁住房
3月	广州	《广州市发展住房租赁市场奖补实施办法》	建设普通租赁住房每平米补贴750元，建设集体宿舍型租赁住房每平米补贴800元
4月	武汉	《关于允许商业和办公用房等存量房改建为租赁住房的通知》	闲置低效的商业、办公、厂房等非住宅存量房屋，可改造为租赁住房
5月	东莞	《东莞市关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》	培育市场供应主体，鼓励住房租赁消费，完善公共租赁住房，规范租赁住房筹集
6月	重庆	《重庆市人民政府办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》	建立健全住房租赁体系，培育发展住房租赁市场
9月	北京	《北京市发展住房租赁市场专项资金管理暂行办法》	为培育发展集体土地建设租赁住房、改建租赁住房等住房租赁市场安排专项资金，获得补助的项目首期租金不得高于周边同类房屋均价
9月	西安	《商品住房配建公共租赁住房新规》	新建商品住房项目必须配建一定比例的公租房
10月	合肥	《关于加快发展和规范合肥市住房租赁市场的通知》	积极推动商业用房改建为租赁住房，促进存量商业转型消化

公寓租赁市场

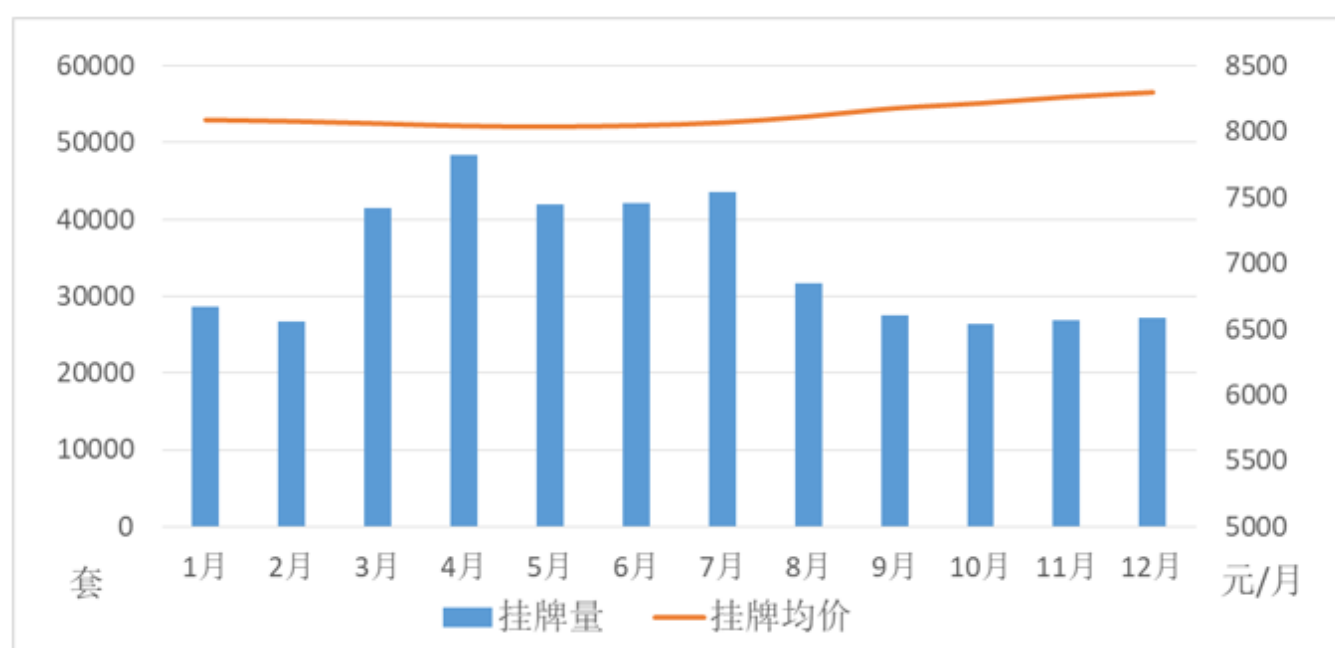
一、全市租赁住房交易行情

1、年度住宅租赁市场整体情况

从 2020 年各月全市租赁住房的挂牌供应量情况来看，受到春节假期、尤其是疫情的影响，年初 1、2 月的租赁挂牌表现低迷、处在年内的较低位，两个月的挂牌量均不足 2.9 万套。随着后期疫情得到有效控制、外来流动人口抵沪数量逐渐回升，同时叠加传统毕业季，租赁住房市场的行情被重启，使得全年的租赁挂牌高峰出现在 3~7 月，期间月度挂牌量持续维持在高位、单月总量处在 4.1~4.8 万套之间，而由于后续有效房源的补给不足，全市租赁住房的挂牌量自 8 月份起开始回落，直到年底挂牌情况持续低迷，月度挂牌量重新回到 3 万套以下的水平。

从挂牌租赁房源的租金均价走势来看，全年的租金整体维持了较为平稳的走势，年底 12 月的租金相较于年初 1 月的租金整体上涨约 210 元/月、全年挂牌租金的涨幅约为 2.6%，涨势温和。值得注意的是，挂牌租金均价与挂牌量的走势出现了较明显的背离，自 8 月份起挂牌租金均价开始上涨，主要是由前期中小户型的低租金房源被大量去化所致，这点从租赁住房的成交情况可见一斑。

2020 年全市租赁住房挂牌量价月度走势

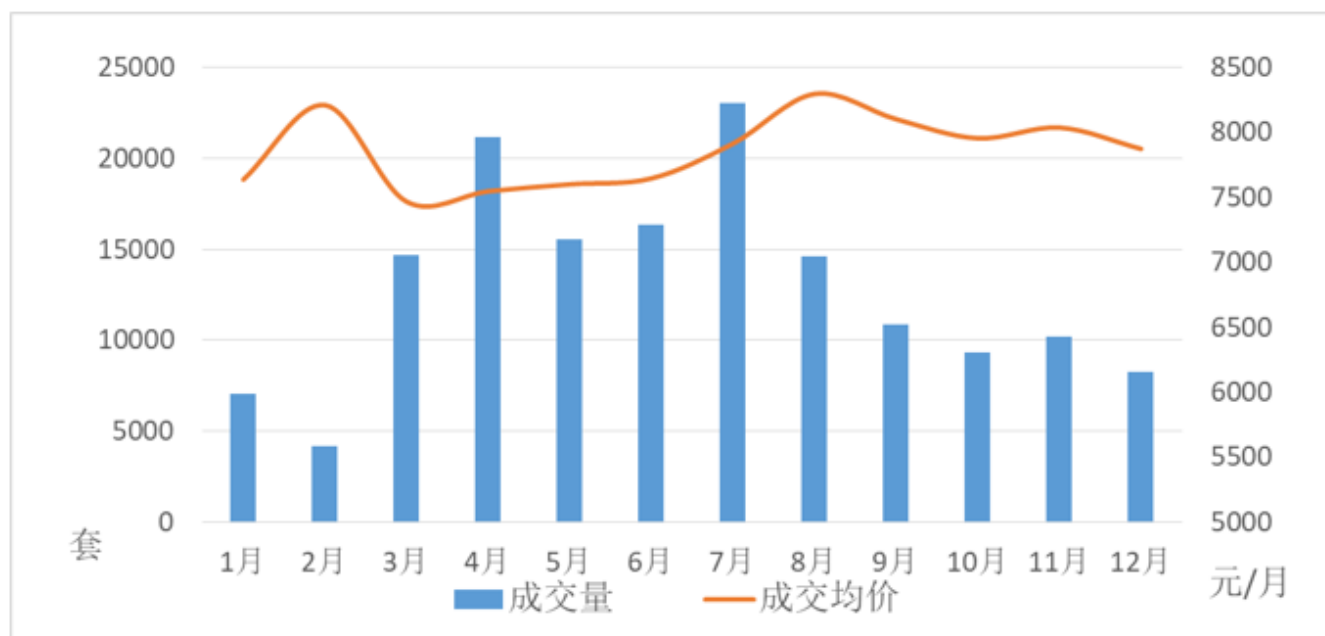


从租赁住房的成交情况来看，同样受到疫情及春节的影响，且在租赁挂牌量偏少的情况下，年初的 1、

2月租赁成交处在明显低位，其中2月份的成交量仅略超4,000套、为年内单月最低。随着租赁挂牌量的释放，全年租赁住房的成交也主要集中在了3~8月份，单月租赁成交量维持在1.46~2.3万套的水平，其中7月份的租赁成交达到了年内的最高位、约为2.3万余套，毕业季租赁需求放量的态势显现，当月租赁成交的租金均价环比也出现约3.5%的上涨。受到租赁挂牌不济的影响，9~12月的租赁成交量也陷入颓势、单月成交量约在0.82~1.1万套的水平。

不过从租赁成交的租金走势来看，整体维持着小波的波动，由于样本量相较租赁挂牌明显更小、因此单月的租金水平受到当月成交结构的影响会更大，表现不如挂牌均价那般平稳。其中，租赁成交量最大的7月、当月成交平均租金为7,914元/月、并非年内平均租金最高的月份，源于租赁成交结构中有大量毕业生的租房行为、基本以中小套型、中低端的房源为主。三季度末至年底，全市租赁成交的平均租金持续呈现小幅向下的走势，表明其中中低端房源的租赁成交仍占比较大，由此也造成了租赁挂牌租金均价与成交租金均价完全相反的走势。

2020年全市租赁住房成交量价月度走势



从年度租赁住房的热门板块的情况来看，挂牌量前十的板块与成交量前十的板块高度重合，其中有8个板块同时位于两份榜单。全市租赁热门板块基本也是存量住宅交易活跃度较高的传统成熟居住型板块，尤其是学区概念热度较高的板块，也相应带动了由陪读催生的租赁住房需求。如陆家嘴滨江板块、花木板

块和徐家汇板块，这些板块本身也兼具较好的生活配套以及公共出行条件，故更易获得相当一部分通勤族的青睐。

可以发现，同时上榜的热门租赁板块，在挂牌租金均价与成交租金均价之间基本都并未有明显的价差，而其中有多数板块的成交租金均价略有偏低，主要与板块内的租赁房源结构有关。这些热门租赁地区内普遍拥有较多房龄较高的工房小区，这些房源本就是租赁住房市场上的主力交投对象，在很大程度上提振地区的租赁市场行情的同时，也会使得板块的成交租金均价要普遍略低于挂牌租金均价。

2020 年度租赁住房挂牌总量前十板块

排名	板块	挂牌套数 (套)	租金均价 (元/月)
1	陆家嘴滨江板块	15,167	7,196
2	花木板块	11,588	10,949
3	徐家汇板块	10,645	10,787
4	光新板块	10,331	4,833
5	金桥板块	9,997	6,064
6	虹桥板块	9,900	8,954
7	古美罗阳板块	8,602	6,990
8	金虹桥板块	7,921	8,518
9	周康板块	7,545	4,680
10	大宁板块	7,325	7,141

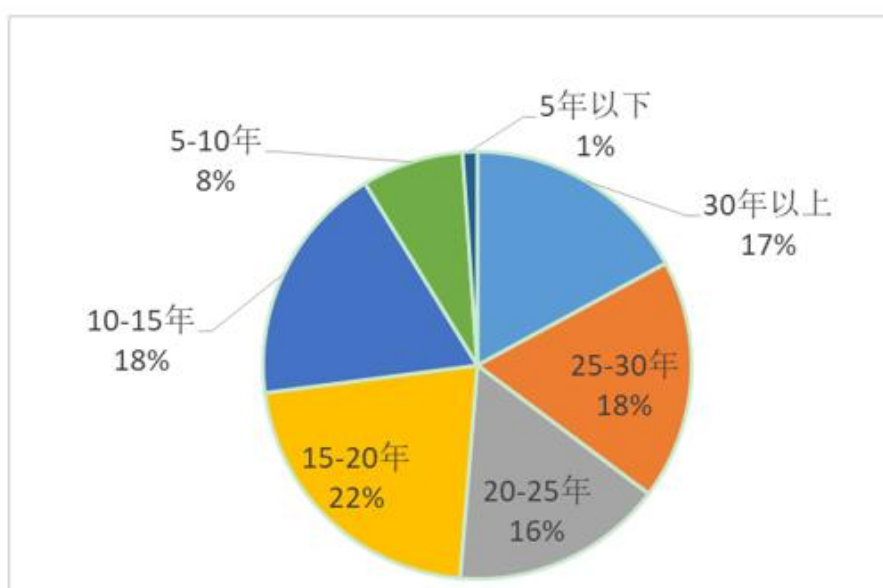
2020 年度租赁住房成交总量前十板块

排名	板块	挂牌套数 (套)	租金均价 (元/月)
1	陆家嘴滨江板块	5,650	8,586
2	光新板块	4,618	5,460
3	金桥板块	4,399	5,903
4	花木板块	4,048	10,480
5	古美罗阳板块	3,589	6,723
6	徐家汇板块	3,396	10,368
7	虹桥板块	3,228	8,780
8	浦东世博板块	3,219	5,743
9	周康板块	3,135	4,522
10	江桥板块	2,895	4,628

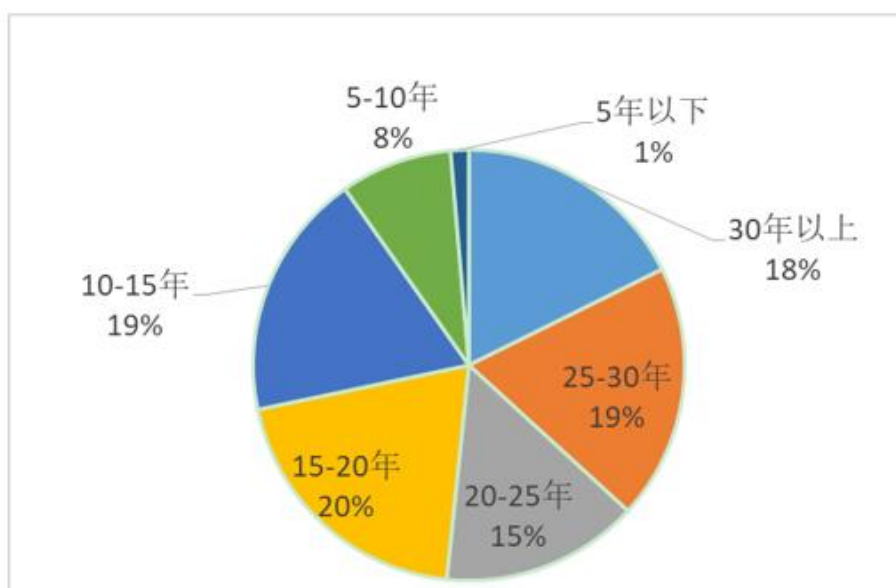
2、年度住宅租赁细分市场

从租赁住房细分市场的情况看，可进一步了解到当前市场上的租赁供求结构。首先，从房龄方面来看，全市租赁住房的挂牌与成交的占比分布情况十分接近，房龄超过 20 年的住宅、即 2000 年以前建成的小区是租赁市场上的绝对主力，挂牌及成交的总占比均达到约五成，其中 30 年以上、25~30 年及 20~25 年房龄三类房源各自的占比十分接近。这也与当前上海整体的住宅房龄分布情况基本相符。

2020 年全市租赁住房挂牌房龄段分布

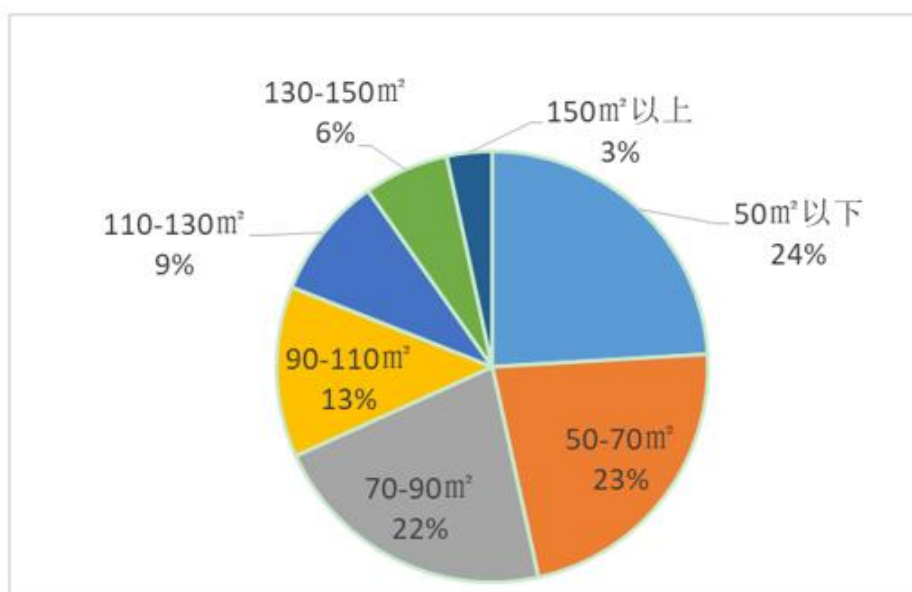


2020 年全市租赁住房成交房龄段分布

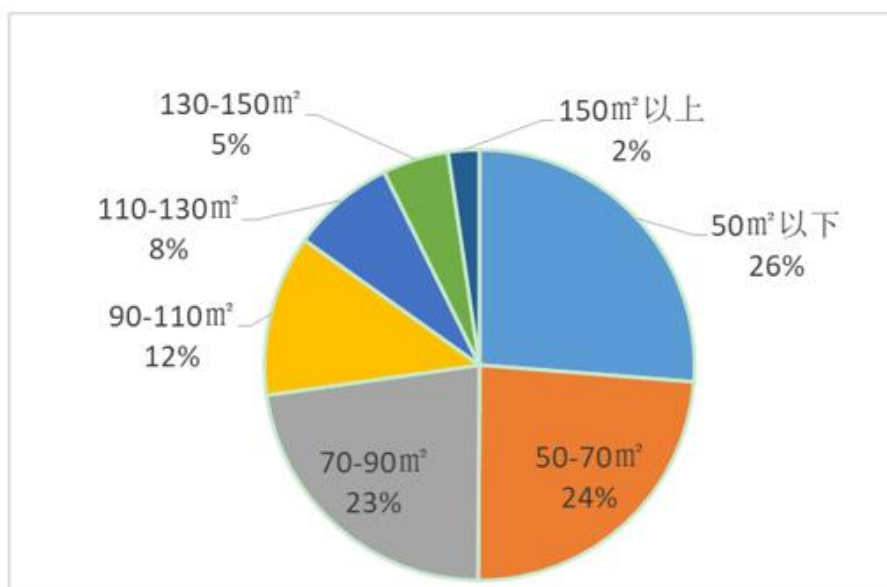


从租赁住房的套均面积分布情况来看，租赁挂牌与成交的分布情况也基本相当。其中套均面积 90 平方米以下的中小户型房源占了绝对大的比例，挂牌总占比达 69%、成交总占比达 73%，其中成交占比相较挂牌占比多出 4 个百分点，足见在租赁市场上，中小户型房源的租赁需求颇为旺盛，套均 50 平方米以下的小户型房源租赁成交占比更是最大、达到 26%。

2020 年全市租赁住房挂牌面积段分布



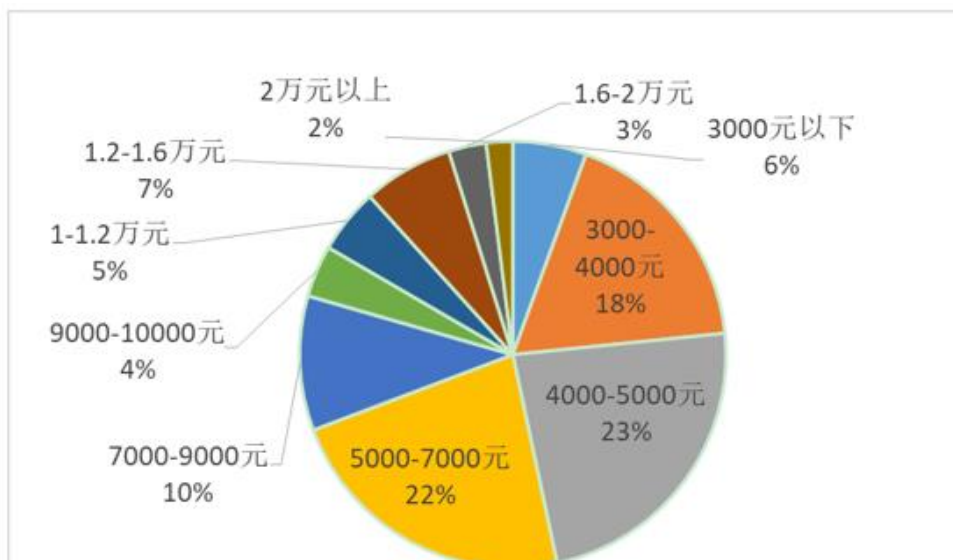
2020 年全市租赁住房成交面积段分布



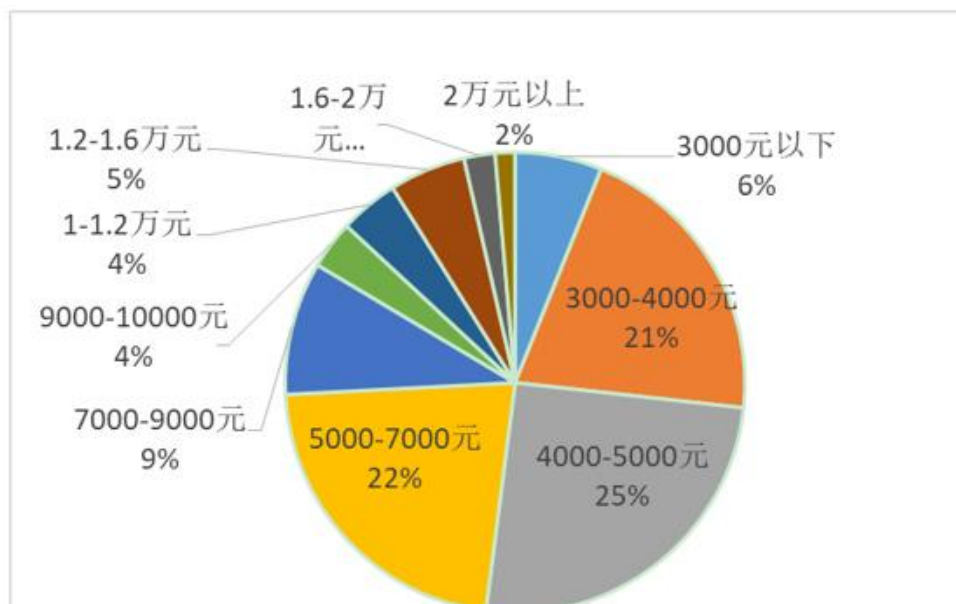
从租金段的分布的情况来看，中低端房源租赁需求较大的现象更为明显。租金在 3,000~4,000 元/月以及 4,000~5,000 元/月的房源租赁成交占比相较挂牌占比分别要高出 3 个和 2 个百分点，且租金在 5,000

元/月以下的房源租赁成交总占比高达 46%；此外，租金在 5,000~7,000 元/月的中端房源租赁成交占比也高达 22%。

2020 年全市租赁住房挂牌租金段分布



2020 年全市租赁住房成交租金段分布



二、全市租赁住房市场租金情况

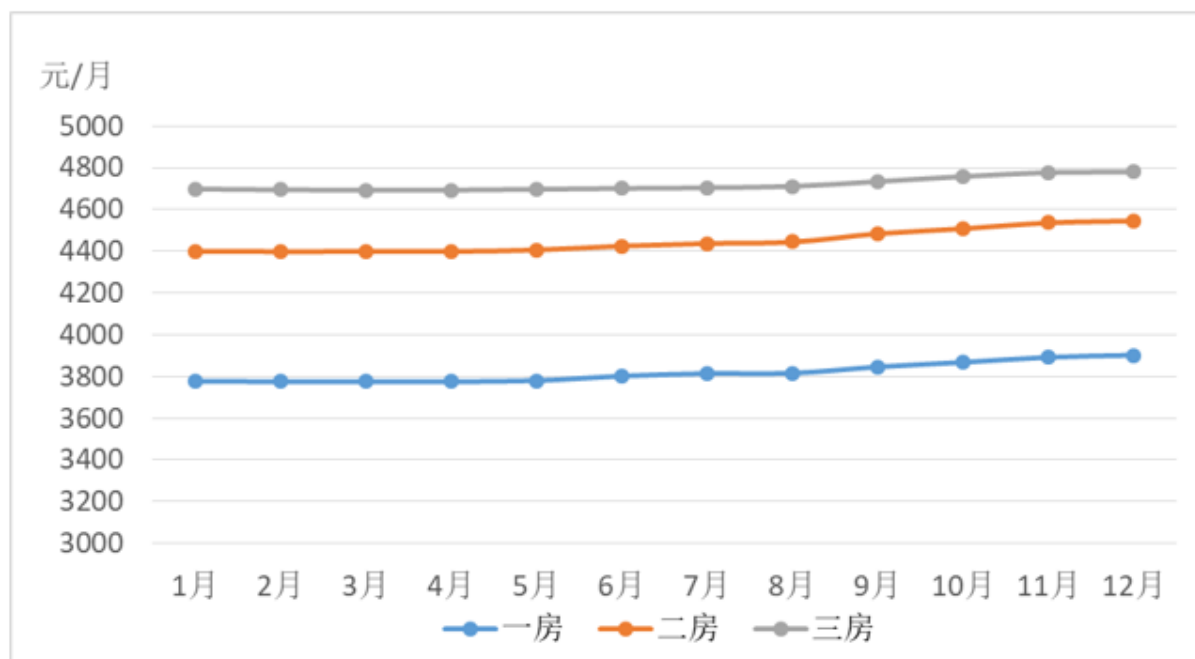
1、全市各档次公寓租金走势

从全市各档次公寓市场租金的走势来看，鉴于低端租赁市场供需两旺的态势，低端公寓的租金走势相较于中端、高端公寓，全年各月度的波动也更为明显。2020 年 12 月，低端一房、二房的公寓租金分别为

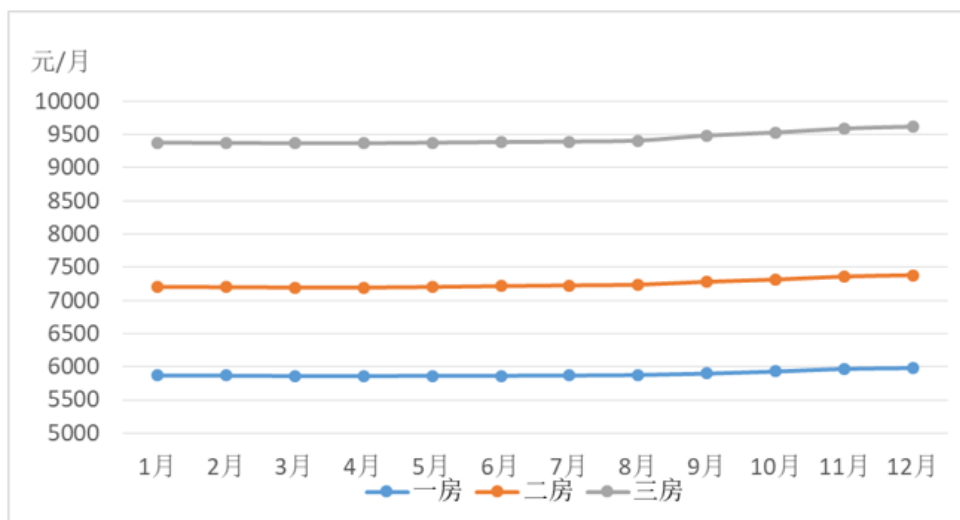
3,902 元/月和 4,545 元/月、较 1 月分别增加了 125 元/月和 145 元/月，全年涨幅基本都在 3.3% 左右。中端的一房、二房和三房公寓在 2020 年 12 月的租金分别为 5,979 元/月、7,380 元/月及 9,616 元/月，全年的租金涨幅范围约在 1.9~2.5% 之间；高端的一房、二房和三房公寓在 2020 年 12 月的租金分别为 10,477 元/月、12,453 元/月和 16,052 元/月，全年的租金涨幅范围约在 1.2%~2.1% 之间。

可见，由于中端、高端公寓的租金绝对值已经较高，同时在租赁住房市场上的交投体量相对有限，因此租金的上涨空间并不如低端公寓那般大。此外，与 2019 年相比，2020 年各档次各房型的公寓租金年度涨幅普遍都要偏弱，其中低端公寓的年度租金平均涨幅较 2019 年减少约 0.65 个百分点、中端公寓减少约 1.31 个百分点、高端公寓减少约 0.84 个百分点，可见，年初的特殊时期对租赁住房市场交易带来了严重冲击，对全年的租金涨势也带来了一定影响。

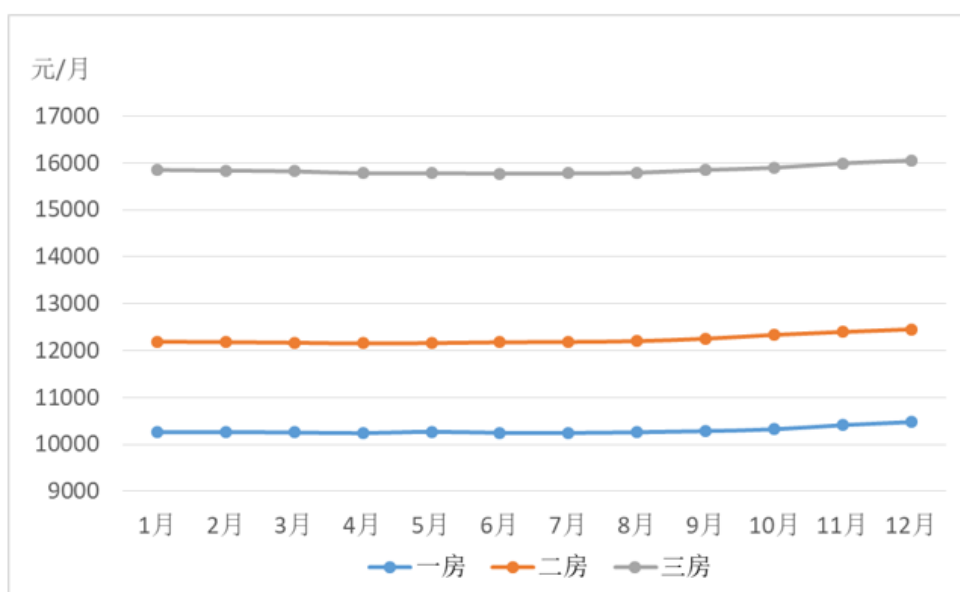
2020 年月度低端公寓各房型租金走势



2020 年月度中端公寓各房型租金走势



2020 年月度高端公寓各房型租金走势



2、不同地区租金表现

从租赁市场交投较为活跃的一房、二房公寓的情况看，中外环的租金指数均要高于其他环线、租金涨势相对较强，中外环地区的公寓租金相较传统市区的内环内与内中环仍有明显的差距，而随着近两年环线内如宝山、闵行等区域各类配套设施的不断补充与完善，区域的居住条件较前期已经有所提升。在中环线以内地区租金持续高位且仍然看涨的情况下，中外环的租赁需求开始抬头，尤其在新开通的轨道交通 15 号线的利好影响下，宝山部分地区的租金也获得了支撑。

2020 年 12 月各环线公寓租金指数一览

地区	一房指数	二房指数	三房指数
郊环外	110.72	108.17	108.96
外郊环	108.89	106.7	103.02
中外环	112.27	109.57	106.32
内中环	110.96	108.73	105.7
内环内	111.79	108.9	107.42

● 基期为 2018 年 7 月的定基指数

从年底不同户型公寓租金指数的区域排行情况来看，传统市区的排名均较为靠前，其中宝山区的公寓租金指数表现亮眼，主要原因如上述，是基于区域配套条件的提升以及新开通轨道交通的红利影响所致，此外黄浦、闸北、虹口等区域的公寓租金指数也都表现较好，主要与城市更新的进程有关，这些区域内老城区拆迁力度较大，在一定程度上也推动了地区租赁需求。

2020 年 12 月各房型公寓租金指数区域排行

区域	一房指数	区域	二房指数	区域	三房指数
宝山区	130.04	虹口区	117.89	虹口区	125.23
卢湾区	117.92	宝山区	114.39	宝山区	114.2
闸北区	117.52	黄浦区	111.85	黄浦区	111.78
虹口区	117.49	浦东新区	109.95	闸北区	109.75
青浦区	117.38	卢湾区	109.55	卢湾区	108.86

● 基期为 2018 年 7 月的定基指数

长租公寓市场

一、长租公寓市场陷入行业阵痛

与前两年步入“大跃进”式快速发展的阶段有所不同，2020 年整个长租公寓行业则是被蒙上了一层阴霾，“爆雷”无疑成为了行业的年度热词，除了多次出现在新闻热搜榜上的蛋壳公寓事件外，年内全国还

有多个不同规模的长租公寓品牌也都出现了问题。尽管年初的新冠疫情给整个社会都带来了猝不及防的冲击，长租公寓行业的确也遭遇了短期运营成本上升、房屋空置率走高等问题，整个行业的生存环境面临着挑战。

据相关资料数据统计显示，以工商登记为准，2020 年全国已经注销或吊销的长租公寓相关企业约为 170 家、占相关企业总量约 15%，其中又有近 5% 左右的相关企业曾收到过行政处罚或有过严重违法行为。而长租公寓的运营平台一旦发生问题就会产生蝴蝶效应，会牵扯到银行、金融机构、业主及租户等多方的利益，带来的绝不仅是行业问题更会影响社会的安定，尤其是一些经营规模较大的品牌。

除上述提到的表现较为突出的蛋壳公寓外，年内一些大型长租公寓运营商也被爆出不少问题。5 月，号称“长租公寓第一股”的青客公寓爆出破产传闻；同月行业的龙头企业自如也传出资金链紧张的消息，并称要求业主降低租金否则将单方面解约。虽然的确可以将一部分原因归结为疫情，不过这一外部因素终究也只是令不少长租公寓企业陷入困境的诱因，核心还是在于行业的扩张方式、企业的运营模式等内因。

2020 年部分问题长租公寓品牌一览

问题原因	所涉品牌
资金链断裂跑路	3 月：南京我乐公寓
	6 月：上海捷骐公寓
	7 月：杭州巢客长租公寓
	8 月：杭州沃客公寓、杭州友客长租公寓、广州友客公寓
	12 月：小鹰找房
房屋托管公司跑路	4 月：宁波玺居
	8 月：杭州适享科技、连合之家、租猪帮、成都巢客寓家、成都漫筑、成都悦冠、宁波首资
	9 月：成都满城房产、上海岚越公寓
资金链断裂申请破产	9 月：广州城璞公寓

二、长租公寓市场亟待整治

在行业内多个企业都出现了“爆雷”问题的背景下，牵扯出的是对整个行业商业运行模式的质疑。“高进低出、长收短付”是部分长租公寓平台采取的方式，这类模式就需要运营企业不断扩大规模、引入新租客、吸纳新房源，只有不断抬高租金才能维持运营，由此也潜藏了一定的风险，当遭遇外部因素致使租赁市场行情下行、租赁需求减少、租金上涨乏力，就难以支持这般激进扩张的运营模式，因此今年的疫情只是加速了行业暴露内在的问题。

当前，国内长租公寓市场上的运行模式主要分为三种。第一种是以大型知名开发商为代表的企业，均以重资产的自持运营模式为主；第二种是创业型的长租公寓运营商平台，以市场上的存量住宅为租赁房源供给，通过掌握租户与房东的信息进行供需对接与匹配，以轻资产运营模式为主、日常运营成本相对较低；第三种则是以酒店集团为代表的企业，以掌握的酒店运营经验参与长租公寓市场。与创业型运营商平台相比，开发商的长租公寓项目运营的不足之处在于资金周转率较低、投资回报周期较长、持有成本较高，开发商的投入热情有限；酒店运营的长租公寓项目则由于酒店掌握房产的资源本身数量有限，因此也较难在长租公寓市场铺开业务。

相较之下，创业型运营平台的模式参与长租公寓市场理应具备一定的优势，然而目前出现严重经营问题的却普遍都是这类轻资产企业，主要问题还是在于加速扩张带来的财务状况不稳定。这类企业同样存在一定的前期成本，如高价收房、统一的改造装修费用等，从收房到租出存在不可控的时间差，尤其是在扩张阶段，问题更易突出，并且在创立初期会有各种资本参与其中，更是促成并滋长了这种“野蛮生长”的模式，一旦资本离场则会容易陷入财务危机。此外，尽管一些长租公寓品牌着眼长远发展，采用“高收低租”以求打品牌、赔本赚吆喝、抢占市场份额的同时势必会带来非常大的短期盈利压力，难以经受市场行情波动的考验。

另一方面，金融市场的监管不力也给这些存在较大资金缺口的初创企业埋下了隐患。为给企业形成资金池以支持自身的扩张，不少企业利用“租金贷”将经营风险直接转嫁到了租客与房东身上，一旦发生资金链断裂、倒闭或恶意跑路就会产生一系列的合同纠纷，租客与房东的利益不可避免均会受损。

二、为长租公寓行业纾困成稳定租赁住房市场关键

● 稳供应

一级市场：开拓土地供应新领域

就目前国内长租公寓的供应模式来看，总体分为集中式与分散式两类，上述提到的出现运营问题的企业，绝大多数以提供分散式长租公寓为主的“中介系”运营平台，从经营的规范化与供应的稳定性来看，长租公寓长远的供应仍应按集中化、规模化的方式来推广，集中式长租公寓是市场的发展大势。

发展集中式公寓的先决条件就是要保障土地的供给，在过去较长的一段时间里我国的住房供应结构受到土地供应的限制，租赁住房的市场供应严重不足。据统计，截止到 2019 年，年轻租客的平均租住面积不足我国城镇居民人均住房建筑面积的三分之一，其中合租的比例更是高达近七成，不过租赁住房市场的发展迟缓，主要原因也在于我国住房体系长期处于“重购轻租”的状态，尤其是潜在租赁需求较为旺盛的一、二线城市大多存在租赁房源供应不足、租赁品质不高的问题。

随着近两年国内大力建设租赁住房市场的呼声越来越高，我国也提出将土地供给更多地向租赁住房倾斜的办法，其中利用集体土地入市来建设租赁住房普遍被认为是值得推广的方式。在 2017 至 2019 年间，我国先后分两批共计 18 个城市开展了利用集体土地建设租赁住房的试点，不过鉴于法律与机制上的问题，整体的推进速度仍然较慢，直到 2020 年《土地管理法》将“从事非农业建设必须使用国有土地或者征为国有的原集体土地”的原文删去，同时在“十四五”的规划建议中也明确提出了要“探索支持利用集体建设用地按照规划建设租赁住房”，终于为集体建设用地成功赋能。

目前来看，北京在利用集体土地建设租赁住房方面已经走在全国前列，据统计在“十三五”时期已累计开工项目 44 个、房源约 5.75 万套，其中宿舍、公寓类非成套房源和成套小户型房源约各占一半，并计划在 2021 年开工建设 1 万套集体土地租赁住房、投放市场运营 5,000 套（间）。在过去的建设过程中，北京也出现了建设标准不够明确、投融资难等问题，故 2021 年初北京市住建委等三部门还联合印发了《关于进一步加强全市集体土地租赁住房规划建设管理的意见》，明确提高集体土地租赁住房项目供地质量，并将房源统一纳入全市租赁监管服务平台。

可见，经历了三年多的试点探索，北京已经向全国交出了一份可供参考的答案，预计未来更多城市的集体土地建设租赁住房也将紧跟步伐，为长租公寓的建设用地供应带来新机遇。

二级市场：拓展供应端的房源类型

除了在前期增加租赁住房建设用地的供应，将现有存量房地产转型改造作为现成的房源供应也成为不少城市的探索方向，2020 年就有多部相关的地方政策法规发布，尤其是近几年，在房地产市场调控以及实体经济走下坡路的背景下，包括一线城市在内的很多城市都存在过剩的商业和办公用房，为避免闲置资源的浪费、进行高效合理的资源配置，将存量非住宅房源纳入租赁住房的供应范畴可谓一举两得。

不过需要指出的是，这类做法在实际推进的过程中仍需解决诸多问题。首先，非居类物业转为租赁住房会涉及到多个监管部门的协调，如土地、规划、消防等，各地普遍采用一部门牵头、多部门联合，经权利人申请后以个案审查的方式处理，但过程中缺乏申请条件、审批条件、改建验收等标准的规定，尚难达成规范化的操作。其次，从土地使用期限的角度看，存量商办用房土地使用年限明显少于住宅用地，且并无到期继续使用的相关规定，或会对可持续使用造成影响。

诚然盘活存量、促进租赁住房市场的供给是一种有效的手段，后续的引导政策、执行标准、资金扶持、税收优惠等相关配套方案的同步跟进才会使其顺利推进。保障租赁住房的供应很大程度上也是民生工程，政府必须从中起到引领作用，甚至不排除可采用改造后回购、纳入统一监管平台的做法，消除资产所有者的顾虑。

● 稳资金

主流投资机构顾虑重重，新型金融产品或成疏通关键

在 2020 年频现长租公寓“爆雷”事件的背后，体现出的也是当前长租公寓市场融资成本高、租金回报低的现状，同时也缺乏多种有效的融资渠道。

近几年，P2P 及风险投资等基本退出长租公寓市场，国有四大行虽然也推出一些租赁住房开发贷款产品，但面向的融资主体尚以有国资背景的大型企业，对于民企的贷款条件则普遍较为苛刻。

另一方面，2018 年银保监会已经允许保险资金参与长租公寓领域，在长租公寓融资难的现状下，险资入场将起到缓解作用，但从目前来看市场反响平平，真正投入的险资并不多，比较受瞩目的仅有平安集团、中再资本，行业其他头部企业并未有所动作，主要是由于险资可投资的租赁住房项目受到诸多限制。限制如，具有良好的经济和社会效益、具备稳定的当期或预期现金流；处于北京、上海、雄安新区及人口净流入的大中试点城市，土地性质为集体建设用地的，应处于集体建设用地建设租赁住房试点城市；土地出让合同或土地使用权证载明土地及地上建筑物仅用于租赁住房，不得转让；履行了立项、规划、建设、竣工验收及运营管理等阶段所必需的审批程序，或者履行了项目建设阶段所必需的审批程序。可见，险资对于投资领域的要求其实非常高，安全性、收益性、流动性都是其衡量的主要标准，而长租公寓行业的发展整体仍处于起步阶段、行业规模有限、优质的运营平台企业数量极少，自然难以获得险资的青睐。

国有大行、险资等社会资本都对长租公寓这一新兴领域的投资兴趣一般，与投资退出模式不清晰也有较大关系，为打破这一僵局，未来以公募 REITs 为核心的金融产品或将成为长租公寓行业的融资的有效新渠道。长租公寓品牌可以依靠资产质量和运营能力，形成从私募基金收购存量资产——改造持有运营——公募 REITs 退出的完整闭环，通过 REITs 作为投资退出渠道可令长租公寓品牌实现长期的资金回流，一旦公募 REITs 放开，一些行业的头部企业便可以作为第一批试点对象。

2020 年，长租公寓行业因受到外部环境的影响而面临了巨大的挑战、表现动荡，而从积极和长远的角度来看，及时暴露出现存的问题也会有利于后期各种机制的不断健全与完善。加快扶持和培育长租公寓市场，对于稳定整个租赁住房市场具有非常深远的意义。

免责声明

本报告刊载的一切资料及数据，虽力求精确，但仅作参考之用。本刊分析内容并不反映个别情况，对于特定项目读者应自行寻求专业意见。城市测量师行保留一切版权，未经许可，不得转载。

©城市测量师行 2021 年

主办单位：城市测量师行——上海城市房地产估价有限公司

编辑部地址：上海市北京西路1号新金桥广场11、15-18F

邮编：200003

网址：www.surea.com

电子邮箱：surea@surea.com

电话：86 21 63589988

更多楼市资讯、研究报告可以
扫描下方二维码阅读



更多价格、更多功能可扫描下
方二维码查询、使用

