

长租公寓市场月度报告

中国指数研究院

2018年6月

免费获取资料

每日微信群内分享学习资料、重磅报告、招聘信息、面试问题、免费课程

扫一扫二维码

或加微信“pexuepexue”小编邀请你加入陪学产品交流群回复：资料分享。





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

- 银保监会：发文规范保险资金参与长租市场
- 北京：发展租赁型职工集体宿舍，人均使用面积不得低于4平方米
- 北京：2018年供应集体土地租赁住房用地200公顷

此外，深圳、浙江、武汉、山西等均有利好长租公寓发展新动向。

市场概况

- 租金：6月十大代表城市中，五个城市租金环比上涨
- 土地：北京成交1宗自持地块，自持比例16%

大连成交1宗自持地块，自持比例15%

6月，8个城市共成交自持用地17宗，自持面积约73.1万㎡。

行业和企业动态

- 万科：80亿元住房租赁专项公司债券获批，将分期发行
- 龙湖：与GIC设立长租公寓投资平台，首期投资额10亿美元
- 建行：推住房租赁"鸿鹄计划"，解毕业生创业初期住房难

此外，华润置地、旭辉、阳光城、蛋壳、乐乎等也在长租公寓发展方面有新动作。

1 政策动向

- **银保监会**：发文规范保险资金参与长租市场
- **北京**：发展租赁型职工集体宿舍，人均使用面积不得低于4㎡
- **北京**：2018年供应集体土地租赁住房用地200公顷
- **深圳**：拟出台新政，政策支持类住房占比60%左右
- **浙江**：推出高层人才安居新政，解决其阶段性居住需求
- **武汉**：简化租房提取公积金条件，支持无房职工租房需求
- **山西**：确立租赁住房发展目标及任务，鼓励供应主体多元化

银保监会：发文规范保险资金参与长租市场

6月1日，银保监会发布《**关于保险资金参与长租市场有关事项的通知**》，明确要求保险公司在参与长租市场时要发挥自身优势，同时注意防范投资风险。

- **进入市场方式**：直接投资、保险资产管理机构通过发起设立债权投资计划、股权投资计划、资产支持计划、保险私募基金等方式。
- **进入城市及要求**：位于人口净流入的大中型试点城市，满足效益、权属、土地使用性质和审批程序等方面的要求。
- **产品设立条件**：债权投资计划-融资主体自有现金流占其全部应还债务本息的比例为100%（含）以上。股权投资计划及保险私募基金-项目公司股权不得为第三方提供质押。
- **其他要求**：督促各类主体规范项目建设管理和资金划拨，实行资金专户管理和资金进出的全流程监控，确保保险资金封闭运行、专款专用。

点评与启示

该《通知》的发布意味着继银行之后，险资也获准进入长期租赁住房市场。这一方面有利于拓宽保险资金运用渠道，优化保险资产配置，另一方面也为长租市场带来新“金主”，对破解住房租赁融资难题起到积极推动作用。

北京：发展租赁型职工集体宿舍，人均使用面积不得低于4㎡

6月15日，北京住建委、公安局、规划国土委联合起草的《**关于发展租赁型职工集体宿舍的意见（试行）**》发布实施，有助于多渠道解决城市运行和服务保障行业务工人员住宿问题。

01 专门趸租给用人单位，用于单位职工本人住宿并进行集中管理的房屋。

02 主要来源：在集体建设用地上规划建设或改建；产业园区配建或将低效、闲置的厂房改建；各区结合区域规划调整需要，将闲置的商场、写字楼或酒店等改建。

03 单次租赁合同期限一般不超过3年，最长不超过5年。

04 不得分割销售或变相“以租代售”，人均使用面积不得低于4平方米，每间宿舍居住人数不得超过8人。

点评与启示

该《意见》的发布实施是对“多渠道保障”的贯彻落实，推出租赁型职工集体宿舍，可满足务工人员多层次的租住需求，完善租住产品的供应结构，房屋来源多元化，有利于盘活闲置资源。此外，《意见》对改建、租赁方式做了相应规范，有利于保障居住安全，维护市场稳步发展秩序。

北京：2018年供应集体土地租赁住房用地200公顷

6月22日，北京规划国土委发布《**北京市2018年建设用地供应计划**》。今年北京计划建设用地供应总量4300公顷，其中住宅用地1200公顷，供应计划首次明确和建设用地减量相挂钩。

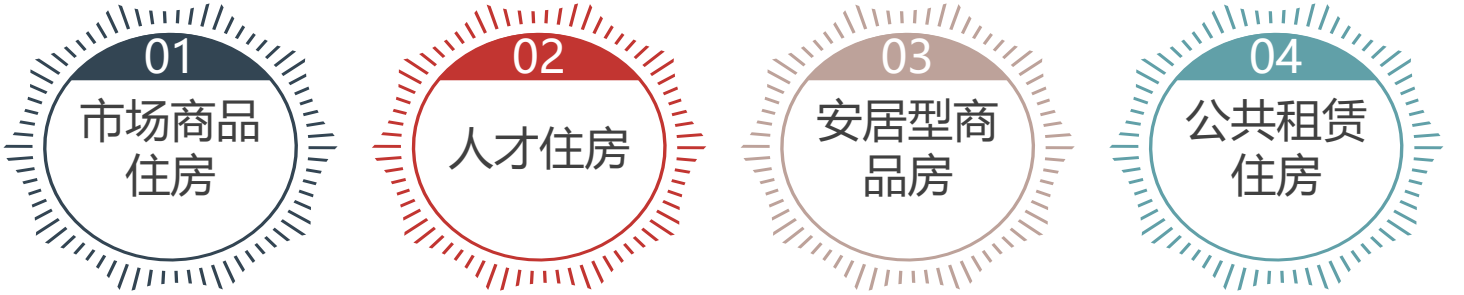


点评与启示

《计划》显示今年的土地供应计划紧密围绕北京城市总体规划要求，建设用地计划供应总量有所增加，住宅用地及集体土地租赁住房用地供应量与2017年持平，保持在较高供应水平，有效保障未来北京住宅用地供应。

深圳：拟出台新政，政策支持类住房占比60%左右

6月5日，深圳市住房和建设局发布《深圳市人民政府关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见（征求意见稿）》，向社会各界征求意见。



- 市场商品住房占住房供应的40%左右，后三类享受政策支持的各占20%左右。
- 到2035年分阶段筹集建设各类住房170万套，其中人才住房、安居型商品房和公共租赁住房总量不少于100万套。

点评与启示

《意见》对现有深圳住房制度进行了较大幅度调整，有效的缓解现有住房供应与保障体系无法解决的问题，并且此次政策性支持住房占比的提高，有助于降低高房价造成的人才流失的压力，满足广大市民对改善住房条件的新需求。

浙江：推出高层人才安居新政，解决其阶段性居住需求

6月8日，浙江省住建厅发布**《关于进一步落实高层次人才安居相关政策的通知》**，从购房、租房、优惠补贴等六方面对高层次人才安居问题作出指示，各项政策将于今年7月份开始实施。

- 进一步落实非本地户籍高层次人才安居问题。
- 进一步落实省部属单位高层次人才同城待遇问题。
- 进一步加强外籍人才永久居留服务。
- 完善高层次人才阶段性居住需求保障。
- 进一步落实高层次人才住房公积金优惠政策。
- 进一步提供便捷优质服务。

鼓励通过建设人才周转公寓、购买或租赁商品住房向高层次人才出租、发放购房租房补贴等形式，多渠道解决高层次人才阶段性居住需求。

高层次人才租赁普通自住住房的，允许每年按实际支付的房租提取本人及配偶的住房公积金。

点评与启示

该《通知》是浙江省为建设人才强省迈出的坚实一步，政策从有关安居的各方面为人才开通绿色通道，以吸引人才、留住人才，惠及高层次人才种类全面，这将使浙江省人才吸引力进一步增强，其中为高层次人才租赁住房提供的支持，对该省住房租赁市场发展起到积极推动作用。

武汉：简化租房提取公积金条件，支持无房职工租房需求

5月31日，武汉住房公积金管理中心发布**《武汉住房公积金缴存管理办法》**和**《武汉住房公积金提取管理办法》**，两则新的管理办法6月1日起正式施行。

- 在武汉市无房、租赁住房用于自住的职工家庭提取公积金，进一步简化租房提取条件。
- 职工在本市无房、租房及商业贷款信息均可通过授权方式委托公积金中心查询，不再提供无房证明、租房证明及个人征信报告。
- 通过住房公积金优先支持解决武汉引进的高层次人才、新就业大学生的租房问题。

点评与启示

《办法》从公积金方面对人才及职工多元化的住房需求提供支持，通过简化租房公积金提取条件，支持无房职工的租赁住房需求，同时重点提出优先支持高层次人才、新就业大学生租房问题的新规定，表明了武汉对人才的重视，有助于增强其在城市人才争夺战中的竞争力。

山西：确立租赁住房发展目标及任务，鼓励供应主体多元化

6月22日，山西省政府办公厅印发**《山西省发展住房租赁市场实施方案》**，提出2018年山西省租赁住房发展目标和重点工作任务。

2018年发展目标

- 全省至少新增30家专业化、机构化住房租赁企业和兼营住房租赁业务的房地产企业。
- 各设区城市至少推出1宗土地用于建设租赁住房。
- 争取用3-5年时间，租赁住房占新增(改造)住房供应量的比例提高到50%左右。

2018年工作任务

- 培育多元化租赁住房供应主体
- 多渠道筹集租赁房源
- 完善住房租赁管理政策措施
- 提高住房租赁市场监管和服务水平

点评与启示

《方案》对山西省2018年住房租赁市场发展目标及任务作了具体说明，目标明确，任务细化、路径清晰，以满足新市民住房需求为主要出发点，从供给端发力解决住房难题，意在破解供应主体单一、供应结构不合理、制度设施不完善、市场秩序不规范等问题。

2 市场概况

- **租金：**6月十大代表城市中，五个城市租金环比上涨
- **土地：**北京成交1宗自持地块，自持比例16%

  广州成交4宗租赁地块，其中3宗位于开发区

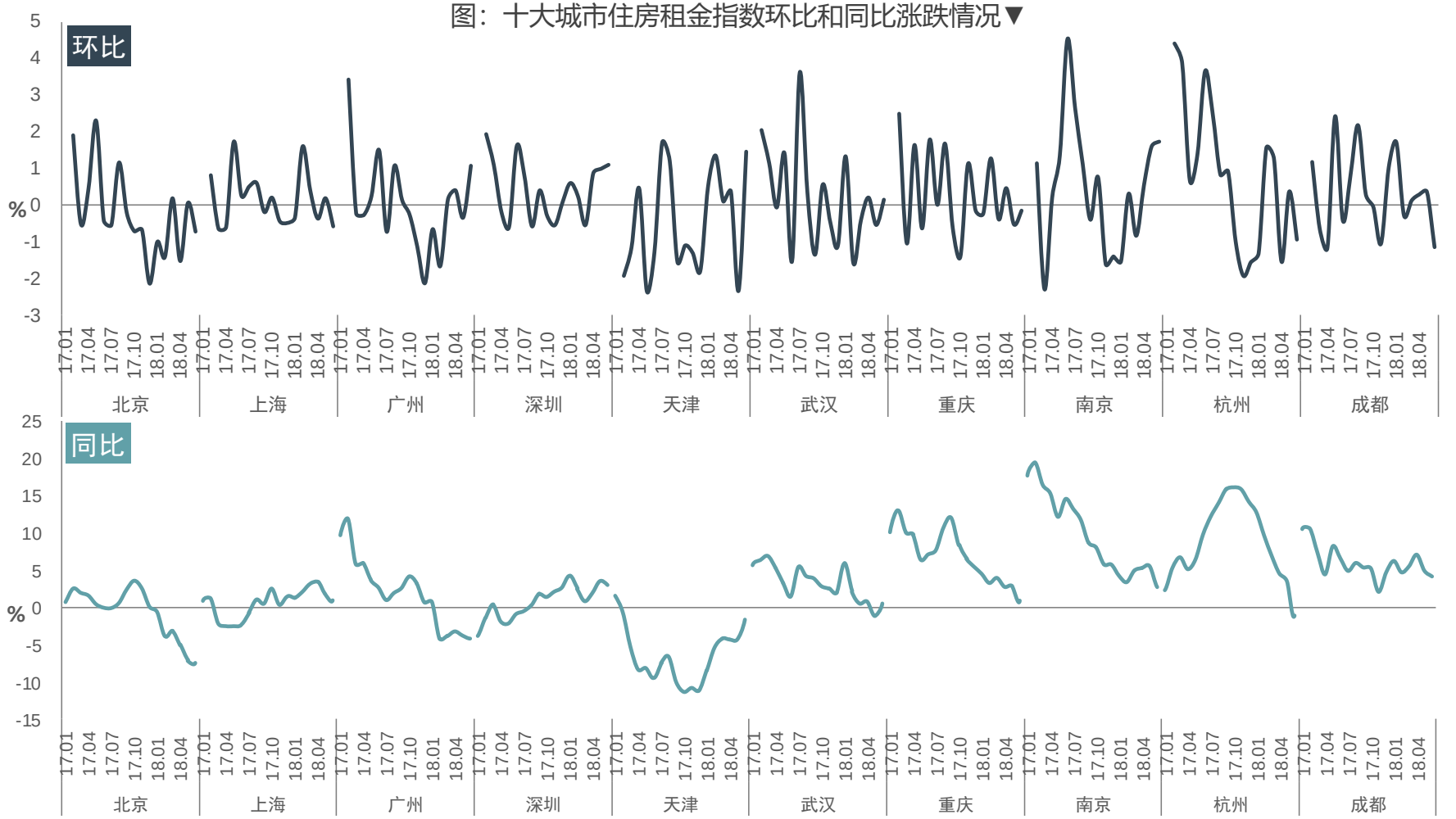
  大连成交1宗自持地块，自持比例15%

  杭州成交2宗自持地块，其中一宗为租赁地块

6月，8个城市共成交自持用地17宗，自持面积约73.1万㎡。

租金：6月十大代表城市中，五个城市租金环比上涨

图：十大城市住房租金指数环比和同比涨跌情况▼



点评与启示

6月，环比来看，广州、深圳、天津、武汉、南京住房租金较上月上涨，其中南京涨幅最大；同比来看，北京、广州、天津、杭州同比下跌，其余城市租金同比均上涨。

土地：北京成交1宗自持地块，自持比例16%



成交总价：68.5亿元

规划建筑面积：15.2万㎡

自持面积：2.4万㎡

自持比例：16%

楼面均价：44981元/㎡

竞得企业：中铁置业

点评与启示

本月北京成交1宗自持地块，位于顺义区后沙峪镇。该地块临近住宅区，容积率仅为1.0，是北京近几年土地市场容积率最低的纯住宅地块，并且地理位置优越，交通便利，属优质地块。

土地：广州成交4宗租赁地块，其中3宗位于开发区



成交总价：0.7亿元

规划建筑面积：2.3万㎡

自持比例：100%

楼面均价：3073元/㎡

竞得企业：广州开发区人才工作集团有限公司

成交总价：6.1亿元

规划建筑面积：9.2万㎡

自持面积：9.2万㎡

自持比例：100%

楼面均价：6549元/㎡

竞得企业：科学城

点评与启示

本月广州成交4宗租赁地块，其中有1宗位于南沙区，其他3宗均位于黄埔区开发区，后者将直接作为人才公寓之用，服务于周边企业，地块生活配套设施较少，日后将逐步完善。

土地：大连成交1宗自持地块，自持比例15%



成交总价：35.6亿元

规划建筑面积：43.9万㎡

住宅规划建筑面积：37.0万㎡

自持面积：5.6万㎡

自持比例：15%

楼面均价：8110元/㎡

竞得企业：保利+招商

点评与启示

该地块位于大连市甘井子区，紧邻大连市体育中心，体育新城区域规划中将覆盖体育中心交通枢纽站和地铁二号线体育中心站，交通便利，出行方便。

土地：杭州成交2宗自持地块，其中一宗为租赁地块



成交总价：1.1亿元

规划建筑面积：8.6万㎡

自持面积：8.6万㎡

自持比例：100%

楼面均价：1300元/㎡

竞得企业：杭州市城市土地发展有限公司

用地性质：租赁用地

点评与启示

本月杭州市成交2宗自持地块，其中一宗为租赁地块，位于萧山区。该地块临近产业园区，将打造为产业功能区配套的人才公寓，住宅户型建筑面积不小于70平方米的户数不小于总户数的80%。

3 行业和企业动态

- **万科**：80亿元住房租赁专项公司债券获批，将分期发行
- **龙湖**：与GIC设立长租公寓投资平台，首期投资额10亿美元
- **建行**：推住房租赁“鸿鹄计划”，解毕业生创业初期住房难题
- **建行**：向万科发放1000万住房租赁贷款
- **华润置地**：发布长租公寓业务品牌“有巢”
- **旭辉领寓**：民企首单储架式权益类REITs成功发行
- **阳光城**：拟发行12.1亿长租公寓类REITs资产支持专项计划
- **蛋壳公寓**：完成七千万美元B+轮融资，老虎环球基金领投
- **乐乎**：完成B轮过亿元融资，小米跟投

万科：80亿元住房租赁专项公司债券获批，将分期发行

6月11日，**万科企业股份有限公司**发布公告称，**证监会**核准公司向合格投资者公开发行面值总额不超过80亿元的公司债券。



点评与启示

在当前金融大环境趋紧的形势下，这笔公司债的成功获批在一定程度上提振了市场的信心。万科租赁业务发展注入新的动能，对其未来扩大租赁住房市场规模，巩固长租公寓市场龙头地位起到积极推动作用，万科向2018年新获取10万间以上租赁住房目标又迈进一步。

龙湖：与GIC设立长租公寓投资平台，首期投资额10亿美元

6月12日，龙湖集团与**新加坡政府投资公司(GIC)**共同设立长租公寓投资平台，专项投资龙湖位于中国一线和核心二线城市的长租公寓项目，首期投资额共计10亿美元。

龙湖集团

截至2017年底，龙湖旗下长租品牌“冠寓”已进入全国17个一线及领先二线城市，开业房间超过1.5万间。2018年，冠寓将实现累计开业房间数量6.5万间的规模。

GIC

成立于1981年，目前管理逾1000亿美元资产，投资分布全球40多个国家，其中在新兴市场投资拥有超过20年的经验。

点评与启示

此次龙湖与GIC合作设立长租公寓投资平台，通过发挥各自优势和资源，共同发掘长租公寓的发展机遇。此举意味着冠寓已开始获得国际投资机构的认可与支持，有助于龙湖获得更多资源用于发展长租公寓业务，进一步巩固冠寓在住房租赁市场上的领先地位，扩大发展规模。

建行：推住房租赁“鸿鹄计划”，解毕业生创业初住房难题

6月15日，**建设银行**与**兰州FTD福度公寓**面向兰州市各大高校应届毕业生，联合推出了住房租赁“鸿鹄计划”，旨在解决高校应届毕业生在兰州创业初期住房难的问题。

“鸿鹄计划”

针对在兰州就业的2018年应届国内高校大专、本、硕、博毕业生，通过建行“CCB建融公寓”APP平台提供安全、阳光、优质的公寓住房及多种优惠举措。

服务福利

押1付1；每月享100元租金补贴，签约当月即起，以此类推（最高1200元租金补贴，产品包含整租、寓友）；合同期内换房免置换费1次。

点评与启示

建行联手福度公寓推出该计划，为应届毕业生提供更多的优惠租赁服务，可有效缓解高校应届毕业生在兰州创业初期租房难的问题，据统计，每年在兰有超过10万的高校毕业生进入职场，提供更多优质房源优惠举措支持这类人群阶段性住房需求，有助于兰州留住更多人才。

建行：向万科发放1000万住房租赁贷款

6月22日，**建设银行**向**万科宁波泊寓公司**发放宁波市首笔住房租赁贷款1000万元。下一步将落实总分行住房租赁“蓝海项目”，用具体行动支持宁波住房租赁市场的发展。



帮助地方政府、企业及个人搭建住房租赁综合服务平台，奠定行业基础设施提供商的地位。

推动市场批量待售房源“由售转租”和社会零散房源“由短变长”，发挥资源整合职能。

对公利用信贷业务解决租赁企业的融资痛点，对私向租客推出“按居贷”，推动公私联动。

线下服务以改造转型后的营业网点为支撑，线上服务依托住房租赁综合服务平台。

点评与启示

建行通过蓝海项目搭建了完备的住房租赁监管和交易平台，为产业链各方提供全方位的金融服务，与企业和政府共同培育住房租赁市场。跟随国家战略，迅速切入住房租赁市场，同时针对住房租赁市场制定了完整的战略体系，足见建行战略政策的敏锐性及其社会责任感。

华润置地：发布长租公寓业务品牌“有巢”

6月6日，华润置地发布长租公寓业务品牌**“有巢”**。目前有巢已完成在全国23座重点一二线城市的业务布局，首批门店预计于下半年在北京、上海、广州、深圳等十余座城市陆续开业。



“1+9”业务模式：长租公寓与商业、办公、酒店、医疗、教育、养老、文化、体育、创业孵化等多元业务交叉融合。

两大产品系：有巢公馆定位为都市核心区或重点区域中心，为城市精英提供更精致的居住享受。有巢公寓定位为城市重点区域，为职场新人、都市白领提供高品质的居住体验。

Y.O.服务、智慧公寓3i体系：独创Y.O.特色服务，并将人工智能与公寓服务相结合。

点评与启示

此次华润置地发布长租公寓品牌，意味着又一家央企进军长租公寓，响应国家号召，践行央企社会责任，同时也为长租公寓市场发展注入一剂强心针。公寓致力于解决城市青年租住需求，推出多元化产品，同时加入创新的业务模式和智慧公寓体系，引领行业发展进步。

旭辉领寓：民企首单储架式权益类REITs成功发行

6月21日，国内首单长租公寓储架式权益型类REITs—“**高和晨曦一中信证券-领昱1号**”资产支持专项计划成功发行，是上海第一个租赁公寓证券化项目。

- 该计划优先A评级AAA，发行利率5.9%；优先B评级AA+，发行利率6.5%。
- 目前旭辉领寓类REITS储架规模达30亿元，首期发行规模为2.5亿元。
- 未来旭辉领寓在有效期内会将符合入池标准的资产分批发行，实现快速扩募。

点评与启示

此次旭辉发行的是储架结构+权益型类REITs，为租赁住房资产证券化树立了标杆，有助于创新租赁机构多元化的金融结构，降低融资成本，有效盘活租赁住房资产，扩大住房租赁供给，从而推动旭辉等住房租赁运营机构向机构化、品牌化、市场化方向发展。

阳光城：拟发行12.1亿长租公寓类REITs资产支持专项计划

6月1日，**阳光城**发布公告称，公司作为承租人拟以上海盈标企业管理有限公司持有的上海馨乐庭物业为底层资产整体包租，并以此设立长租公寓类REITs资产支持专项计划。

- 预计第一期发行总规模不超过12.1亿元，产品期限不超过18年。通过第一期REITs项目发行，上市公司预计可实现不超5亿元利润。

- 公司整体包租目标物业的用途为：经营和对外出租（转租）；租赁期限内，公司放弃对目标物业的优先购买权；在租赁期限内，公司按期向上海盈标支付包租租金。

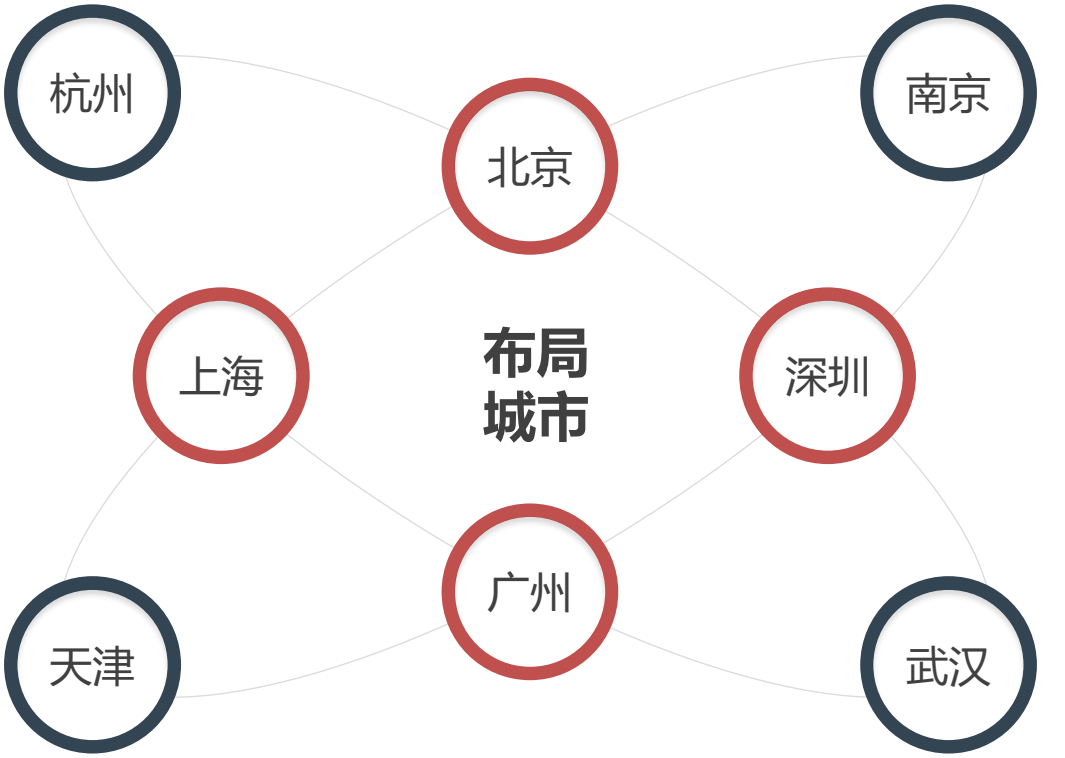
点评与启示

此次阳光城发行REITs，将用益物权作为资产打包出售，盘活存量资产，是长租公寓资产证券化的又一突破之举，有助于降低房企杠杆率，提高房企资管能力和项目收益。长租公寓企业纷纷响应金融创新，有利于丰富投资者投资品种，降低系统性风险，将对我国金融市场的深化发展起到积极推动作用。

蛋壳公寓：完成七千万美元B+轮融资，老虎环球基金领投

6月6日，蛋壳公寓宣布，已经完成7000万美元B+轮融资，本轮融资由**老虎环球基金领投。**这是三个月内蛋壳公寓进行的第二次融资。

- 蛋壳公寓目前已布局八大城市，管理超过12万间公寓。
- 蛋壳公寓将加快开拓市场的脚步，迅速布局更多的新一线城市，并于2018年年底实现管理30万间公寓的目标。

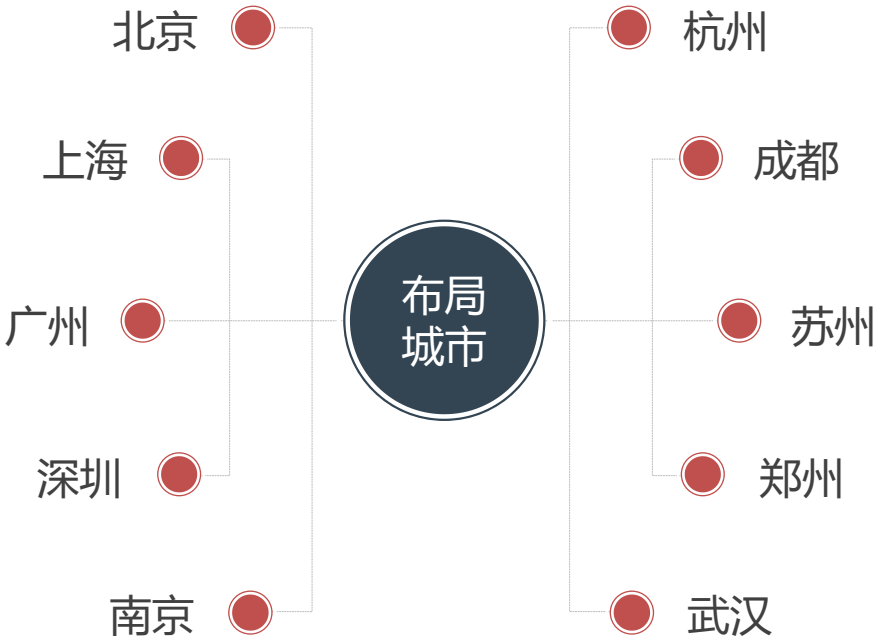


点评与启示

蛋壳公寓三个月内连续获得两笔大额融资，表示资本市场对其较为看好，有助于其日后长租公寓业务的进一步扩张，并且推动蛋壳公寓依托大数据和算法实现快速扩张和高效运营，提供更加优质的服务，承担更大的社会责任。

乐乎：完成B轮过亿元融资，小米跟投

6月4日，乐乎城市青年社区宣布获B轮超亿元融资，交易已完成交割。本轮融资由翰同资本与鸥翎资本领投，顺为资本跟投，顺为资本在2011年由雷军及许达来先生联合创立。



- 本轮融资款将用于人才和信息化建设。
- 乐乎城市青年社区目前已签约门店超80家，约2.5万间。
- 乐乎定位为第三方服务商，提供联合开发和物业托管两大服务。

点评与启示

乐乎完成B轮融资，有助于其长租公寓规模扩张，提升行业影响力。此次小米跟投，是其进军长租公寓市场的又一动作，依托乐乎长租公寓的运营经验，有助于小米在该行业的相关业务布局，将人工智能与公寓相结合，为行业发展再添新动能。


中国指数研究院
中指
CHINA INDEX ACADEMY
谢谢观看！