



【魔方观察】

MOFANG INSIGHTS

魔方生活服务集团

目录

一、行业资讯	2
1、魔方观察 中共中央、国务院：印发《国家标准化发展纲要》；克而瑞租售：企业住宿市场需求潜力大，运营模式盈利高	2
2、魔方观察 北京多孩家庭直配公租房；杭州今明两年将增加 4 万套租赁住房；世茂服务新增住房租赁业务	16
3、魔方观察 住建部：保障性租赁住房不设收入线门槛；睿和研究：推出“2021 集中式长租公寓企业运营力 30 强”	21
4、魔方观察 住建部：大力推动智慧城市基础设施；杭州：进一步明确杭州市住房租赁资金监管分类管控	31
二、专业视点	40
1、杭州“国际滨”如何从寸土寸金走向宜业宜居？	40
2、“交通+会展”双流量入口加持，大虹桥如何促进职住平衡？	51

一、行业资讯

第一期 (0927-1010)

**魔方观察 | 中共中央、国务院：印发《国家标准化发展纲要》；克而瑞租售：
企业住宿市场需求潜力大，运营模式盈利高**

魔方生活服务集团 10月11日

#周度资讯概览#

政策热点

全国篇——

- ①中共中央、国务院：印发《国家标准化发展纲要》
- ②住房和城乡建设部：我国将加强城市更新的顶层设计

地方篇——

- ①杭州：力争新增保障性租赁住房套数占新增住房供应 30%以上
- ②南京：发布《南京市发展保障性租赁住房实施办法（征求意见稿）》
- ③武汉：八部门联合发布住房租赁政策，加强租赁市场管理
- ④合肥：将整治未提交开业报告即开展租赁经营等房市行为
- ⑤天津：非改租人均租住面积不得低于 5 平方米

行业动态

- ①贝壳研究院：《全国租赁市场季报》“购转租”家庭型租赁需求增加
- ②克而瑞租售：企业住宿市场需求潜力大，运营模式盈利高
- ③上海城投集团：积极推进租赁住宅项目助力住房保障体系建设
- ④上海虹桥：第一个高端租赁住宅项目主体结构提前封顶
- ⑤上海闵行：“三大类型、五种空间”，闵行开工建设绿色街区式新型全租赁社区
- ⑥南京：首批试点项目瑾家珑熹台租赁社区正式开业
- ⑦滨江集团：30 亿住房租赁专项债状态更新为“已反馈”
- ⑧兴业银行：为“滨江暖屋”发放首笔住房租赁专项贷款

▶ 政策热点-全国篇 ◀

No.1

中共中央、国务院：印发《国家标准化发展纲要》



10月10日，中共中央、国务院印发《国家标准化发展纲要》。纲要提到，研究制定新一代信息技术在城市基础设施规划建设、城市管理、应急处置等方面的应用标准。

健全住房标准，完善房地产信息数据、物业服务等标准。

No.2

住房和城乡建设部：我国将加强城市更新的顶层设计

日前，住房和城乡建设部副部长黄艳在四川成都召开的 2020/2021 中国城市规划年会上表示：住房和城乡建设部将组织开展城市更新试点，推出示范项目，总结可复制推广的经验做法；**并会同相关部门，针对城市更新难点问题，探索完善适用于城市存量更新的土地、规划、金融、财税等政策体系。**

她表示，城市更新既是转变城市开发建设方式，也是城市治理的重要内容。我国已进入城镇化的中后期，城市发展进入城市更新的重要时期，由大规模增量建设转为存量提质改造和增量结构调整并重。

▶ 政策热点-地方篇 ◀

No.1

杭州：力争新增保障性租赁住房套数占新增住房供应 30%以上

据浙江省杭州市住房保障和房产管理局，《杭州市加快发展保障性租赁住房实施方案》9月27日起公开征求意见。

《实施方案》重点明确了“十四五”期间，杭州年度租赁住房用地供应面积占出让住宅用地供应面积的比例达到 10%以上，**新增保障性租赁住房套数占新增住房供应套数的比例力争达到 30%以上。**

在保障对象方面，《实施方案》明确保障性租赁住房主要面向一定区域内无房新市民、青年人等群体供应，解决阶段性住房困难。**同时，明确保障性租赁住房分为住宅型和宿舍型两类**，其中住宅型保障性租赁住房建筑面积标准要求 70 平方米以下户型不少于 80%，一般不超过 100 平方米；宿舍型保障性租赁住房建筑面积标准要求 20-45 平方米户型不少于 80%。

在租金标准方面，《实施方案》明确保障性租赁住房租金标准应按不高于同地段同品质市场租赁住房评估租金 90% 执行。

No.2

南京：发布《南京市发展保障性租赁住房实施办法（征求意见稿）》

近日，南京市发布《南京市发展保障性租赁住房实施办法（征求意见稿）》（以下简称《办法》）明确：

将通过新建、改建和存量盘活 3 种方式筹集房源。其中，已建成的地铁沿线空置的商业办公用房，可改造为保障性租赁住房。闲置和低效利用的商业、办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房，在符合规划原则、权属不变等前提下均可申请改建为保障性租赁住房。

考虑到职住平衡问题，**新建的保障性租赁住房主要选址在产业园区及周边、轨道交通站点附近和城市建设重点片区。**

No.3

武汉：八部门联合发布住房租赁政策，加强租赁市场管理

10月8日，武汉市房管局官网发布《市房管局等八部门关于进一步做好住房租赁市场管理工作的通知》，并对《通知》进行了政策解读。



《通知》在**存量房屋改造改建、房源发布、网签备案、资金监管**等方面均明确了进一步的管理规定。

No.4

合肥：将整治未提交开业报告即开展租赁经营等房市行为

9月29日，安徽省合肥市住房保障和房产管理局发布《合肥市持续整治规范房地产市场秩序三年行动方案》（征求意见稿）》（简称《方案》）。

根据《方案》，此次专项整治重点针对全市房地产开发企业、房地产中介机构、住房租赁企业、物业服务企业、金融机构以及在合肥市注册或经营的涉房网络平台及自媒体等。

在住房租赁方面，将整治未提交开业报告即开展经营；未按规定如实完整报送相关租赁信息；网络信息平台未履行信息发布主体资格核验责任；克扣租金押金；采取暴力、

威胁等手段强制驱赶租户；违规开展住房租赁消费贷款业务；存在“高进低出”“长收短付”等高风险经营行为等。

No.5

天津：非改租人均租住面积不得低于 5 平方米

天津住建委起草的《关于非居住存量房屋改建为保障性租赁住房的指导意见（征求意见稿）》，9月23日-10月8日向社会公开征求意见。

天津行政区域内合法建设的，闲置和低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋，经区政府组织联合审查认定后，允许改建为保障性租赁住房。

改建后的保障性租赁住房项目主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题，以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金。

改建项目应当以整幢或整栋为改建单位，改建规模原则上不少于 50 套或建筑面积不少于 2000 平方米。改建后租赁住房的人均租住使用面积不得低于 5 平方米。此外，改建项目运营期间不得分割登记、分割转让、分割抵押、分割销售，不得以租代售。

▶ 行业动态 ◀

No.1

贝壳研究院：《全国租赁市场季报》“购转租”家庭型租赁需求增加

近日，贝壳研究院发布《全国租赁市场季报》。报告认为，**今年 1~3 季度，全国租赁市场活跃度持续升温**，有赖于有效的防控措施，局部疫情反弹对租赁市场的影响在时间和区域范围上均有限。春节后流动人口租赁需求、毕业季毕业生的租赁需求，将持续推升租赁市场热度。

大户型成交占比提升，家庭型租客需求增加

相比于 2019 年，全国及各能级城市三室及以上租赁房源占比增加，除新一线城市外的二线城市的占比增加超过 6 个百分点。根据贝壳研究院数据，2021 年全国重点 40 城租赁成交房源中，三室及以上的成交占比达到 29.6%，相比于 2019 年增加了 5.8 个百分点，其中三室占比增加了 4.5 个百分点。

分能级来看，一、二线城市三室及以上的占比分别比 2019 年增加了 3.5 个百分点、3.4 个百分点，其中新一线城市占比增加了 2.9 个百分点，其他二线城市增加了 6.5 个百分点。**租赁成交中多居室户型比例增加，其主要原因一方面是因购房计划推迟而导致的租房的家庭数量增加，另一方面则是家庭型租客在经历过疫情后，更愿意租赁多居室的户型，以保障租赁居住的品质。**

图：2019~2021 年贝壳平台全国重点 40 城



一线城市仍倾向于小面积租赁房源，二线城市则大面积租赁房源占比有所增加。根据贝壳研究院数据，2021年全国重点40城租赁成交房源中，90~120平方米的成交占比达到21.5%，相比于2019年增加了2.1个百分点。

分能级来看，一线城市60~90平方米占比比2019年增加了1.3个百分点，二线城市90~120平方米的占比增加1.7个百分点，其中新一线城市及其他二线城市则分别增加1.2个百分点、3.0个百分点。究其原因，大面积房源成交的增加与多居室户型的增加相关，而同时大面积也意味着租金支出较多，因此低能级城市大面积租赁房源增加更为显著。

图：2019~2021年贝壳平台

全国重点40城租赁成交90平方米以上户型占比



No.2

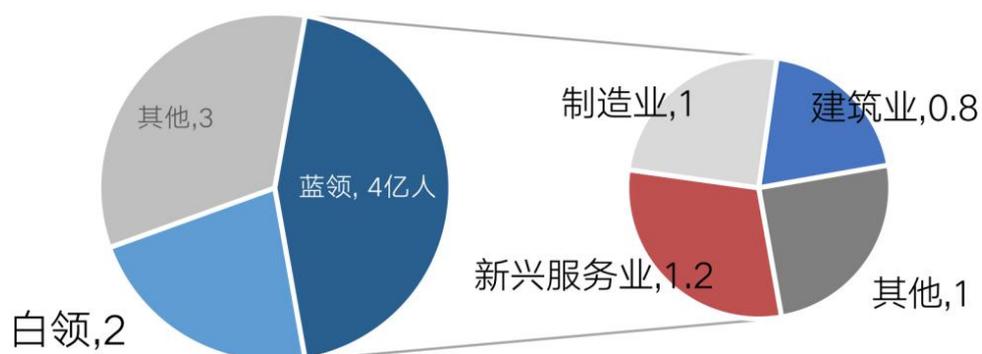
克而瑞租售：企业住宿市场需求潜力大，运营模式盈利高

蓝领人群为租赁市场最主力消费群体

根据国家统计局数据显示，在我国9亿劳动人口中，蓝领规模近4亿人，是城市系统中最大的打工人群体，人口规模是都市白领的2倍。

在我国城镇化进程的发展中，核心一、二线城市劳动力吸纳力不断增强，催生出强烈的居住需求，而这些蓝领人群受户口、收入等问题的限制，租赁，成为他们最主要的居住方式。

图：我国劳动人口分布及蓝领行业分布图（单位：亿人）



此外，据官方数据显示，2021年我国高校毕业生数量创新高，达到910万人。毕业生们走出校园走入社会，推动庞大的租赁需求。

而在去年，我国874万人普通高校毕业生中，研究生1.79万人，本科生有16.80万人，高职有16.19万人。其中，高职学生就业率为85.95%，大大高于本科生的79.23%。这也意味着，会有更多的蓝领人员步入职场，产生大量租赁居住需求。

“职住平衡”下，政策支持企业宿舍赛道发展

在城镇化发展的大背景下，“十四五”规划纲要草案中建议“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居、职住平衡。”

2021年7月，国务院办公厅公布《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》，《意见》指出，“十四五”期间，要把握好职住平衡，支持利用城区、靠近产业园区或交通便利区域的集体经营性建设用地建设保障性租赁住房，或可将产业园区中

工业项目配套建设行政办公及生活服务设施的用地面积占项目总用地面积的比例上限由 7%提高到 15%，提高部分主要用于建设宿舍型保障性租赁住房。

由此促进产城融合，达到供需匹配、职住平衡的基本原则，使得新市民、新青年在人口净流入的大城市真正“租得到、租得起、租得近、租得稳、租得好”。

目前，多城市针对推动企业宿舍发展的相应政策已出台，主要以供应增量和市场监管类型为主。

如北京、广州、杭州等城市先后通过增加供给、规范管理、加强保障，并运用前期补贴、费税减免等方式鼓励支持企业员工公寓发展。

同时，北京也针对企业集体住宿推出相应消防安全细则，规范市场发展；杭州对企业宿舍价格进行指导，缓解杭州外来务工人员租房压力。在今年**上海提出的住房“十四五”规划中，持续构建“一张床、一间房、一套房”的多层次租赁住房供应体系成为首要重点任务**，这是全国首次提出要切实增加宿舍床位租赁居住供给，并明确提出 20 万张床位建设指标。

表：各城市企业住宿租赁住房相关政策

城市	发布时间	政策性质	政策名称	政策内容
广州	2017 年 10 月	市场监管	《关于广州市住房租赁标准有关问题的通知》	明确了单位宿舍、住房租赁企业经营的宿舍型公寓和集中式公寓的租赁住房的标准,人均使用面积不得小于宿舍建筑设计规范的相关规定。
杭州	2017 年 12 月	供应增量	《关于加快筹集建设临时租赁住房的工作意见》	扎实推进外来务工人员临时租赁住房(以下简称临时租赁住房)筹集建设工作,有效缓解外来务工人员租房难问题。到 2020 年底,完成全市累计筹集建设 4 万套临时租赁住房的目标
杭州	2018 年 5 月	市场监管	《蓝领公寓(临时租赁住房)租赁管理办法》	对蓝领公寓的需求申报、人员准入、房源分配、租金状况、后期运营等方面进行了规范。

企业住宿较其他租赁产品更具运营优势：

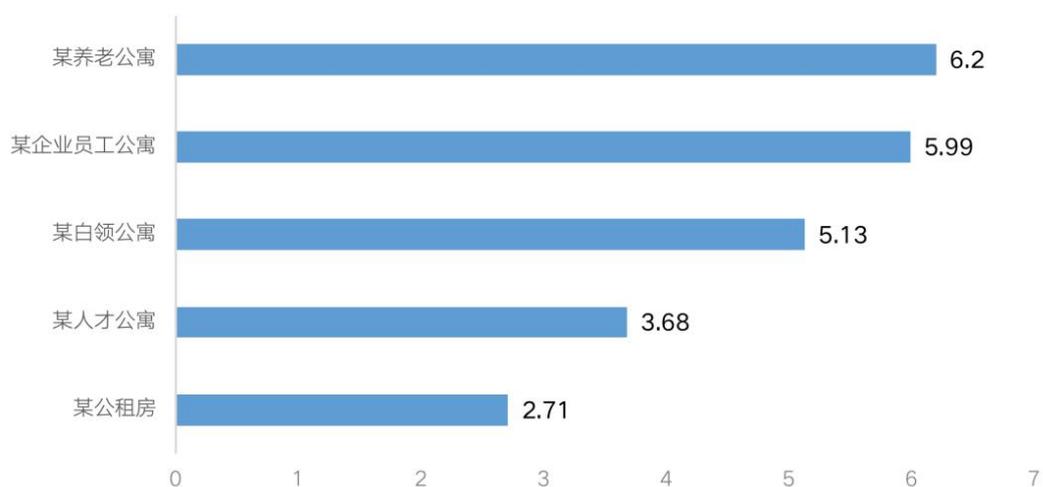
1、稳定性高

相较于白领公寓的主要客群为个人，企业住宿的 To B 模式，具有更高的稳定性和抗风险能力。

2、坪效高

如果说白领公寓以房间出租的模式为“平方经营”，那蓝领公寓以床位出租（上下铺）的模式可谓是“立方经营”，该种模式有效拓展了可盈利空间。

图：2021年9月上海宝山区顾村板块
集中式公寓坪效对比（单位：元/m²·月）



3、成本低

企业住宿相较于对地段、区位有较高要求的白领公寓、服务式公寓及养老公寓等而言，具有显著的成本优势。

城市三产员工宿舍通常只要求在商业中心周边，且交通便利，可辐射商业中心的务人群即可。而产业园区企业宿舍则多位于城市远郊的产业园周围，土地性质或为工业或集体用地，成本较低。

此外，部分企业住宿运营商通过“物业托管模式”获取房源，与政府、B端企业方、园区方等合作，对其物业进行后续的运营和管理，而这种模式也可有效降低租金成本。

No.3

上海城投集团：积极推进租赁住宅项目助力住房保障体系建设

近年来，上海城投集团积极推进租赁住宅项目建设运营，发布以“宽适居住、宽心服务、宽活体验”为内涵的租赁住宅品牌“城投宽庭”，助力上海市住房保障体系建设。

目前，上海城投集团通过市场化途径获取并建设运营 8 个租赁住宅社区。

No.4

上海虹桥：第一个高端租赁住宅项目主体结构提前封顶

由上海南虹桥投资开发有限公司与上海实业发展股份有限公司共同开发建设的大虹桥板块第一个高端租赁住宅项目——虹桥前湾国际社区租赁住宅项目（虹悦庭）主体结构提前 30 天完成全面结构封顶，预计明年 10 月投入使用。

总投资约 8.5 亿，占地近 2 万平方米，总建筑面积约 7.5 万平方米，规划总套数 867 套。

No.5

上海闵行：“三大类型、五种空间”，闵行开工建设绿色街区式新型全租赁社区

9 月 27 日，闵行区七宝九星租赁房项目举行了开工仪式。据悉，该项目将在有限的用地基础上，创造出“品质生活+社交共享”的绿色街区式居住空间，打造一座“创新、协调、绿色、开放、共享”的新型全租赁社区。

据介绍，九星租赁房项目总用地面积为 27525.6 平方米，总建筑面积 90219.25 平方米，由 2 栋 13 层租赁房、2 栋 11 层租赁房、1 栋 8 层租赁房、2 栋 1 层配电房和整体连通的地下一层车库等附属建筑组成，规划总户数为 1230 户，均为全精装品质型租赁式住宅。

No.6

南京：首批试点项目瑾家珑熹台租赁社区正式开业

9 月 28 日，由南京市属国有企业安居集团携手江宁高新区联合开发打造的南京首批租赁社区试点项目——瑾家珑熹台租赁社区正式开业。

作为南京市出让的首批租赁用地上建设并投入运营的租赁住房项目，社区将为“新市民”提供近 3000 套租赁住房。项目建设过程中引入绿色健康建筑技术及科技智慧建筑技术，为租户提供舒适度、绿色健康的居住环境，是江苏全省首批符合国家绿色三星标准的社区。

No.7

滨江集团：30 亿住房租赁专项债状态更新为“已反馈”

据深交所 9 月 27 日消息，杭州滨江房产集团股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券项目状态更新为已反馈。

上述债券的品种为小公募，拟发行金额 30 亿元，发行人为杭州滨江房产集团股份有限公司，承销商/管理人为中信证券股份有限公司，中国国际金融股份有限公司，中信建投证券股份有限公司，受理日期为 2021 年 9 月 9 日。

债券发行期限不超过 5 年（含 5 年），可以为单一期限品种，也可以是多种期限的混合品种。公告表示，本次滨江集团债券的募集资金用于住房租赁项目的建设运营、偿还公司有息负债及补充流动资金等符合国家法律法规规定的用途。

No.8

兴业银行：为“滨江暖屋”发放首笔住房租赁专项贷款

近日，兴业银行杭州分行以长租房未来租金权益作为质押，为“滨江暖屋”发放了 2 亿元住房租赁项目贷款。本次融资项目建筑面积 3.5 万平方米，提供 467 套租赁住房，户型包括二、三居，可满足多种租房需求。

第二期 (1011-1017)

魔方观察 | 北京多孩家庭直配公租房; 杭州今明两年将增加 4 万套租赁住房;

世茂服务新增住房租赁业务

魔方生活服务集团 10月18日

#周度资讯概览#

政策热点

全国篇——

①《求是》：发表重要文章《扎实推动共同富裕》

地方篇——

①上海：加快发展保障性租赁住房

②北京：多孩家庭直配公租房，轮候家庭可申领市场租房补贴

③广州：公租房承租人符合条件可迁入户籍

④苏州：推出人才公寓建设推进会支持举措

⑤杭州：租赁住房用地供应规模约 1215 亩，今明两年将增加 4 万套租赁住房

行业动态

①世茂服务将在成都设立第二总部，近期经营范围新增住房租赁业务

②熊林接任自如董事长

▶ 政策热点-全国篇 ◀

No.1

《求是》：发表重要文章《扎实推动共同富裕》



10月16日出版的第20期《求是》杂志发表中共中央总书记、国家主席、中央军委主席习近平的重要文章《扎实推动共同富裕》。

文章指出，要强化行业发展的协调性，加快垄断行业改革，**推动金融、房地产同实体经济协调发展**。要支持中小企业发展，构建大中小企业相互依存、相互促进的企业发展生态。

要积极稳妥推进房地产税立法和改革，做好试点工作。要加大消费环节税收调节力度，研究扩大消费税征收范围。

▶ 政策热点-地方篇 ◀

No.1

上海：加快发展保障性租赁住房

10月15日，上海市委常委会举行会议。会议审议通过关于加快发展保障性租赁住房的实施意见，指出**加快发展保障性租赁住房是深入践行人民城市重要理念**，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，从供给端发力促进房地产市场平稳健康发展的重要举措。

要突出民生属性，加强规范管理，提升居住品质、综合功能、公共配套、服务管理等水平。

No.2

北京：多孩家庭直配公租房，轮候家庭可申领市场租房补贴

近日，北京市朝阳区房管局发布《2021年朝阳区面向“未成年子女数量较多”轮候家庭组织选房的公告》（下称《公告》）。

对取得公租房备案资格、尚未配租配售，且未成年子女数量较多的家庭，以直接发放选房通知单的方式组织选房。据《公告》显示，有175个家庭无需再轮候抽签。

No.3

广州：公租房承租人符合条件可迁入户籍

日前，广州市住建局印发《广州市公共租赁住房 and 共有产权住房使用监管办法》（下称《办法》）并进行解读。

《办法》明确，公共租赁住房和共有产权住房物业管理区域及时纳入社区管理，符合条件的公共租赁住房承租人、共有产权住房承购人及共同居住人可以将户籍迁入公共租赁住房、共有产权住房。

No.4

苏州：推出人才公寓建设推进会支持举措

10月13日，苏州召开全市人才公寓建设推进会。会上推出了一系列支持举措，概括为三个“一”：“一张图”“一个目标”和“一个政策”。



“**一张图**”是指“人才乐居服务专享图”，是去年发布的“人才创新合作专享图”的全新升级版，重点对苏州市人才公寓的点位信息进行了梳理，让海内外人才可一图掌握人才公寓最新资源。“**一个目标**”是指未来三年提供不少于 10 万套人才公寓，更好满足广大人才的乐居需求。“**一个政策**”是指《关于加强苏州市人才租赁住房保障工作的若干意见》。

No.5

杭州：租赁住房用地供应规模约 1215 亩，今明两年将增加 4 万套租赁住房

10 月 12 日，杭州市规划和自然资源局消息，按照构建“**一核九星**”特大城市空间格局要求，今年以来，**杭州持续增加租赁住房土地供给**，住宅用地供应向九大星城倾斜：**1-9 月份，全市租赁住房用地供应规模约 1215 亩**，其中“九星”用地供应 862 亩，面积占全市比例 71%。

今明两年，杭州市区还将计划开工建设 250 万平方米，约 4 万套公共租赁住房。

在租金标准方面，此前 9 月 27 公开征求意见的《杭州市加快发展保障性租赁住房实施方案》明确：保障性租赁住房租金标准应按不高于同地段同品质市场租赁住房评估租金 90% 执行。

▶ 行业动态 ◀

No.1

世茂服务将在成都设立第二总部，近期经营范围新增住房租赁业务

10 月 12 日，世茂服务经营范围发生变更，新增住房租赁、非居住房地产租赁等业务。

10 月 14 日，世茂服务全国第二总部项目签约仪式在四川省成都市温江区举行。此签约项目是世茂服务除上海总部外布局的全国性第二总部，项目投资 10 亿元，将深耕城市服务业务领域。

No.2

熊林接任自如董事长

据知情人士信息，居住和服务科技企业自如，近日通过股东会决议，任命创始人、CEO 熊林担任公司董事长兼 CEO，以接替于今年 5 月过世的左晖先生。自如同时宣布授予左晖先生永久名誉创始人、名誉董事长称号，以纪念他的宝贵贡献和遗产。

魔方观察 | 住建部:保障性租赁住房不设收入线门槛;睿和研究:推出“2021集中式长租公寓企业运营力 30 强”

魔方生活服务集团 10月25日

#周度资讯概览#

政策热点

全国篇——

- ①全国人大常委会:授权国务院在部分地区开展房产税改革试点
- ②住建部:保障性租赁住房不设收入线门槛

地方篇——

- ①上海:徐汇区“十四五”预计可供应保障性租赁住房 12210 套
- ②广州:数字住房保障平台上线
- ③珠海:加快发展保障性租赁住房,五年内新增不少于 1.5 万套
- ④广西:出租住房、保障性租赁住房,减按 4%的税率征收房产税

行业动态

- ①魔方公寓:北京市人大常委会、住建委等领导莅临上海虹桥店调研指导
- ②魔方公寓&9 号楼公寓:荣登“2021 中国住房租赁品牌价值榜”
- ③睿和研究:重磅推出“2021 集中式长租公寓企业运营力 30 强”
- ④自如:10 周年举办 2022 新产品发布会
- ⑤旭辉商业:与华住集团签署合作协议,合作打造“酒店+”产品
- ⑥ICCRA 住房租赁产业研究院:发布《中国租赁住房分类标准研究报告》
- ⑦世联行:将长租业务终止后 5.5 亿剩余募集资金永久补充流动资金
- ⑧济南城投:35 亿元租赁住房 ABS 状态更新为“已反馈”
- ⑨华发:50 亿元租赁住房 ABS 项目状态更新为“已反馈”

政策热点-全国篇

No.1

全国人大常委会：授权国务院在部分地区开展房产税改革试点

10月23日，第十三届全国人民代表大会常务委员会第三十一次会议决定：授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作。



一、试点地区的房地产税征税对象为居住用和非居住用等各类房地产，不包括依法拥有的农村宅基地及其上住宅。

二、国务院制定房地产税试点具体办法，试点地区人民政府制定具体实施细则。

三、国务院按照积极稳妥的原则，统筹考虑深化试点与统一立法、促进房地产市场平稳健康发展等情况确定试点地区，报全国人民代表大会常务委员会备案。

No.2

住建部：保障性租赁住房不设收入线门槛

10月21日至22日，住建部召开发展保障性租赁住房工作现场会。

会议指出，人口净流入的大城市等在广泛深入摸底调查的基础上，科学确定“十四五”保障性租赁住房建设目标，上海、广州、深圳计划“十四五”时期新增保障性租赁住房分别为47万套（间）、60万套（间）、40万套（间），均占新增住房供应总量的45%左右；北京市正在编制“十四五”住房发展规划，其中保障性租赁住房占比将不低于30%。

会议强调，各地均明确保障性租赁住房主要面向无房新市民、青年人，不设收入线门槛，以70平方米以下的小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金。

政策热点-地方篇

No.1

上海：徐汇区“十四五”预计可供应保障性租赁住房12210套

据了解，“十四五”期间，上海徐汇预计可供应保障性租赁住房共有12210套。

徐汇通过新建租赁住房解决新市民、青年人居住困难问题。“十四五”期间，已出让14幅租赁住房地块。目前，2幅混合新建租赁住房用地已开工建设，将于2022年9月至2024年12月上市，预计可供应租赁住房6968套。

此外，徐汇区租赁办通过项目调研，收集区内存量资源信息，筛选出11个条件成熟，且符合上市供应条件的已纳管项目，预计可供应非转租租赁住房2012套。

No.2

广州：数字住房保障平台上线

据了解，上线的“广州市数字住房保障平台”以“互联网+”为基础，通过业务融合、流程再造，建成集房源管理、出售、租赁、补贴、物业、维修于一体的数字住房保障云平台。

通过数据共享，实现联合审批、业务协办，对申请、轮候、配管、规划计划进行全流程数字化监督与管理，提升了住房保障主管部门管理效能，也为市民以及相关单位、物业公司提供了更便捷的服务。

No.3

珠海：加快发展保障性租赁住房，五年内新增不少于 1.5 万套

为解决珠海新市民、青年人等群体住房困难问题，加快发展保障性租赁住房，进一步完善住房保障体系，10月21日，珠海市人民政府印发了《珠海市加快发展保障性租赁住房的实施意见》（以下简称《意见》）。

《意见》提出，2021年-2023年，全市新增筹集建设保障性租赁住房不少于1万套；“十四五”期间，全市新增筹集建设保障性租赁住房不少于1.5万套。

No.4

广西：出租住房、保障性租赁住房，减按 4% 的税率征收房产税

日前，广西壮族自治区住建、财政和税务三部门联合下发通知，本月起，**企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房、保障性租赁住房，减按 4% 的税率征收房产税**，以进一步支持我区住房租赁市场发展。

专业化规模化住房租赁企业标准为：企业在开业报告或者备案城市内持有或经营租赁住房 500 套（间）及以上或者建筑面积 1.5 万平方米及以上。

▶ 行业动态 ◀

No.1

魔方公寓：北京市人大常委会、住建委等领导莅临上海虹桥店调研指导

10月19日，北京市人大常委会副主任侯君舒携北京市人大常委会、北京市住建委、北京市立法参与单位专家一行，会同上海市人大、闵行区人大、闵行区房管局相关领导前往魔方公寓上海虹桥店调研指导。



通过实地参观+互动交流，到访领导对魔方的数字化运营、智能安防和产品设计有了更为直观的了解，并对魔方在节能减排、环保家居、碳中和等方面的成果表达了高度认可。

No.2

魔方公寓&9号楼公寓：荣登“2021中国住房租赁品牌价值榜”



10月21日，由中国饭店协会发起主办、ICCRA住房租赁产业研究院承办的“领航·第三届住房租赁产业国际论坛”在京举行。

凭借过硬的产品实力、优秀的运营管理和良好的住户口碑，魔方生活服务集团旗下公寓品牌——魔方公寓荣登“2021年度中国住房租赁品牌价值排行榜”“青年公寓价值排行榜”。

魔方生活服务集团旗下企业宿舍品牌——9号楼公寓荣登“2021年度中国住房租赁品牌价值排行榜”“宿舍型公寓价值排行榜”。

No.3

睿和研究：重磅推出“2021集中式长租公寓企业运营力30强”

10月25日，睿和智库研究部长期跟踪公寓租住市场经营表现，推出“2021年集中式长租公寓企业运营力30强”。

排名	企业简称	得分
1	万科泊寓	86.83
2	魔方集团	84.5
3	龙湖冠寓	80.34
4	旭辉瓴寓	76.73
5	乐乎公寓	74.42
6	碧桂园公寓	68.29
7	朗诗寓	65.95
8	窝趣	63.86
9	华润有巢	63.29
10	自如寓	61.6
11	中骏方隅	60.88
12	V领地	60.66
13	城方公寓	60.46
14	招商公寓	59.55
15	辉盛国际	57.57
16	合景泰富	57.08
17	绿地长租公寓	56.64
18	城家公寓	54.97
19	中富旅居	54.78
20	保利公寓	54.21
21	佳兆业公寓	53.6
22	雅诗阁	53.44
23	合房股份	52.32
24	城投宽庭	51.25
25	铂顿公寓	51.05
26	金地草莓社区	50.17
27	中海长租公寓	49.95
28	石榴集团	49.89
29	安歆集团	49.78
30	E+青年公寓	49.63

集中式租赁住房运营企业运营力榜单主要是从规模实力、持续经营能力、成长潜力等三个维度进行监测，按照权益比重计算分数，进行排名。

TOP30 集中式长租公寓管理规模 120 万间, 其中 TOP10 管理规模超过 80 万间, 行业集中度加剧, 头部优势明显。

TOP30 集中式长租公寓企业中魔方公寓等创业系企业在行业初始入局, 挺过“危机”期, 证明了其强大的运营能力。

No.4

自如：10 周年举办 2022 新产品发布会

10 月 20 日, 自如举办了“自如十周年暨 2022 新产品发布会”。

会上, 自如发布了心舍、曼舍等居住产品; 业务细分至保姆、收纳等门类的家服产品; 全屋智能方案; 自如业主 APP; 资产委托管理方案等。

No.5

旭辉商业：与华住集团签署合作协议，合作打造“酒店+”产品

10 月 18 日, 据旭辉官微公布, 旭辉集团旗下旭辉商业与华住集团共同宣布签署合作协议。

双方的合作将**依托旭辉在商业板块的积累, 结合华住集团在酒店行业的多元产品矩阵和开发经验, 合作打造“酒店+”产品。**

No.6

ICCRA 住房租赁产业研究院：发布《中国租赁住房分类标准研究报告》

10 月 21 日, ICCRA 住房租赁产业研究院发布《中国租赁住房分类标准研究报告》(以下简称“报告”)。

报告预测，保障性供给作为基石、市场化供给作为有益补充，“两驾马车”并行的“双轨制”将成为我国住房租赁行业的显著特点。

其中，青年公寓、租赁式社区、宿舍型公寓这三类以新市民和青年人为主要客群的产品，都会有相当一部分项目进入保障性租赁住房行列，与市场化租赁住房并存。

而高端公寓面向的客群具有很强的支付能力，租金水平高、项目出租率和续约率能稳定在较高水平，则基本以市场化运作为主。

No.7

世联行：将长租业务终止后 5.5 亿剩余募集资金永久补充流动资金

10月18日，世联行召开第五届董事会第二十六次会议审议通过了《关于将剩余募集资金永久补充流动资金的议案》，同意将“长租公寓建设项目”终止后剩余募集资金**54765.48 万元永久补充流动资金。**

对于本次将剩余募集资金永久补充流动资金对公司的影响，世联行表示此举是根据市场环境变化、行业发展趋势及募集资金使用范围等实际情况作出的合理调整，有利于提高募集资金使用效率，降低公司财务费用，为公司和股东创造更大价值。

No.8

济南城投：35 亿元租赁住房 ABS 状态更新为“已反馈”

10月20日，据深交所披露，渤海汇金-济南城投-泉城更新 1-10 期租赁住房资产支持专项计划项目状态更新为“已反馈”。

债券类别为 ABS，拟发行金额 35 亿，发行人为济南泉城城市更新投资有限公司，发行人所在地区为山东，所在行业为综合行业，承销商/管理人为渤海汇金证券资产管理有限公司，受理日期为 2021 年 8 月 30 日。

No.9

华发：50 亿元租赁住房 ABS 项目状态更新为“已反馈”

10 月 18 日，据上交所公司债券项目信息平台披露，中联华金-华发租赁住房二号资产支持专项计划状态更新为“已反馈”。

据了解，该债券品种为 ABS，拟发行金额 50 亿元，原始权益人为珠海华发实业股份有限公司，计划管理人为华金证券股份有限公司，受理日期为 9 月 1 日，更新日期为 10 月 18 日。

魔方观察 | 住建部：大力推动智慧城市基础设施；杭州：进一步明确杭州市

住房租赁资金监管分类管控

魔方生活服务集团 11月1日

#周度资讯概览#

政策热点

全国篇——

①住建部：大力推动智慧城市基础设施

地方篇——

①北京：市保障房中心累计建设筹集各类保障房近 14.7 万余套

②杭州：加强住房租赁资金监管分类管控，对租赁企业建立年度评审机制

③广州：住房公积金可按月支付房租

④武汉：出台加快发展保障性租赁住房意见，两年建设筹集 6 万余套

行业动态

①魔方：践行社会责任，柳佳率志愿者一行走进上海申养望年荟

②自如、相寓：针对“望京某二房东跑路”事件，全额承担客户损失

③魔方：举办第一届电竞大赛上海赛区总决赛&2021 万圣主题趴

④深圳人才安居：合作融资总量预计 1000 亿元

⑤绿地香港：长租公寓 5 年布局十多万间，广州首店刚开业

▶ 政策热点-全国篇 ◀

No.1

住建部：大力推动智慧城市基础设施

日前，中共中央办公厅、国务院办公厅印发了《关于推动城乡建设绿色发展的意见》（以下简称《意见》）。10月25日，国新办召开新闻发布会，会上，住房和城乡建设部副部长张小宏介绍了《意见》的有关情况，并回答记者提问。



张小宏表示：进入新发展阶段，城乡建设是落实新发展理念的重要载体，是推动构建新发展格局的重要支点，是落实习近平生态文明思想、建设美丽中国的重要战场，是实现碳达峰碳中和目标的重要领域。

在上海考察时，总书记强调，无论是城市规划还是城市建设，无论是新城区建设还是老城区改造，都要坚持以人民为中心，聚焦人民群众的需求，合理安排生产、生活、生态空间，走内涵式、集约型、绿色化的高质量发展路子，努力创造宜业、宜居、宜乐、宜游的良好环境，让人民有更多获得感，为人民创造更加幸福的美好生活。

► 政策热点-地方篇 ◀

No.1

北京：市保障房中心累计建设筹集各类保障房近 14.7 万余套

10月30日，从北京市保障性住房建设投资中心获悉，燕保·百湾家园公租房项目入住率已超七成。

目前，北京市保障房中心累计建设筹集各类保障房约 14.72 万套，已入住家庭总数 8 万余户，帮助近 20 万居民改善了居住生活条件。

燕保·百湾家园由北京市保障性住房建设投资中心开发建设，住宅共计 12 幢，房源总数为 4000 套。该项目是北京首次采用结构和精装全装配施工的公租房项目。

No.2

杭州：加强住房租赁资金监管分类管控，对租赁企业建立年度评审机制

10月28日，浙江省杭州市住房保障和房产管理局发布《关于进一步明确杭州市住房租赁资金监管分类管控的通知（征求意见稿）》（以下简称《通知》）。



索引号:	002489639/2021-20379	公开方式:	主动公开
发布单位:	市住房保障局	公开日期:	2021-10-29

《关于进一步明确杭州市住房租赁资金监管分类管控的通知》公开征求意见

发布日期: 2021-10-28 17:15

浏览次数: 68



《通知》主要涉及住房租赁资金监管分类管控对象、评审要求、申报程序等五方面内容。其中，重点明确了住房租赁资金监管分类管控对象为杭州已落实住房租赁资金监管要求公示名单中的企业。

对于这些住房租赁企业，建立年度评审机制，从合法经营、依法纳税、财务健康、接受监督管理等多个维度进行综合评审，按评审结果对企业进行住房租赁资金监管分类管控。

《通知》还明确了对**未落实资金监管分类管控工作的处理措施**，未按期申报的住房租赁企业，风险防控金按 100% 缴交。

No.3

广州：住房公积金可按月支付房租

10月27日，据广州市政府新闻办消息，广州住房公积金管理中心在保障性租赁住房中，**率先试点公积金“按月还租”**，住房公积金缴存人可授权住房公积金中心，每月将所缴存的住房公积金直接划转给收租方，用于支付房租。



广州住房公积金管理中心

无障码 长者助手 收藏

政府信息公开

广州在保障性租赁住房推出按月还房租提取新业务试点

发布日期：2021-10-28 浏览次数：23454

为减轻新市民、青年人等群体的生活压力，提供更便利省心的服务，近日，广州住房公积金管理中心在我市首个保障性租赁住房项目“继园东”社区推出按月还房租提取新业务试点。符合租房提取条件的住房公积金缴存人，可以授权公积金中心每月将所缴存的住房公积金直接划转给收租方用于支付房租。按月还房租业务将根据试点情况和我市保障性租赁住房推广情况逐步铺开。

附件： [提取住房公积金按月还房租办理指南（试点）.docx](#)

除此之外，承租人可以享受免押金、打折扣等更多优惠。

No.4

武汉：出台加快发展保障性租赁住房意见，两年建设筹集 6 万余套

10 月 27 日，武汉市人民政府办公厅发布《关于加快发展保障性租赁住房的意见》，武汉市将在“十四五”期间，计划建设筹集保障性租赁住房 25 万套（间），其中今明两年建设筹集 6 万余套（间）。

《意见》表示，凡在武汉市正常缴纳社会保险，且无自有住房的新市民、青年人及符合武汉市人才租赁住房承租条件的对象，均可租赁保障性租赁住房。

▶ 行业动态 ◀

No.1

魔方：践行社会责任，柳佳率志愿者一行走进上海申养望年荟

近日，魔方生活服务集团 CEO、魔方党支部书记柳佳携志愿者一行来到了上海申养望年荟，看望慰问在住老人。



“十九大”以来，“老有所养、住有所居”被列入国家民生事业的顶层设计范畴。

作为一家极具社会责任感的**企业**，**魔方始终紧跟国家政策号召，在深化探索多元化公寓生态运营的同时，持续聚焦关爱老人、绿色环保、扶贫帮困、员工关怀等公益领域，尽己所能践行企业社会责任。**

No.2

自如、相寓：针对“望京某二房东跑路”事件，全额承担客户损失

10月28日，针对“望京某二房东跑路”事件，我爱我家旗下长租公寓品牌相寓在“相寓北京”官方微博发布声明称，第一时间成立专项小组，协助相关部门调查。目前，排查到约有近20人受到影响。相寓表示，将承担全额损失预计150余万元。

此前，自如官微声明表示，“望京某二房东跑路”事件发酵以来，陆续收到相关租客反映问题、寻求帮助。自如表示，对于涉及此事件50余名相关租客，将全额承担客户受到的损失，预计超过500余万元。

据了解，“望京某二房东跑路”一事系北京望京地区一名个人二房东以“高价月付租入、低价年付租出”的方式，将自如、链家、我爱我家等多家长租机构和房屋中介的房源转租给个人租客，并在套取租金后携款潜逃，相关事件的受害租客已达数百人，引发广泛关注。

No.3

魔方：举办第一届电竞大赛上海赛区总决赛&2021 万圣主题趴

近日，“不成魔，何称王”魔方第一届电竞大赛上海赛区总决赛暨 2021 万圣主题趴在上海主场 ESP 成功举办。



该赛事共计有 60 多支战队报名，经过近两个月的激烈 PK，来自魔方公寓、9 号楼公寓的 4 支战队闯进上海赛区总决赛。

本次比赛也是魔方公寓首次采用直播的形式向全国观众开放大型社群活动，活动持续将近 4 个小时，吸引了超 3000 余人次在线观看决赛直播。

No.4

深圳人才安居：合作融资总量预计 1000 亿元

10月27日，深圳市人才安居集团与国家开发银行深圳市分行签署“十四五”开发性金融合作协议。根据协议，双方将在各类金融产品上合作融资总量预计 1000 亿元，为深圳公共住房建设注入强劲的资金力量。



截至 2021 年 10 月，深圳市人才安居集团累计开工项目 68 个，总建筑面积约 1151 万平方米；累计筹建公共住房 14.46 万套，供应 5.11 万套。

此次强强联合通过渠道创新融资方式，探索相关合作机制，为公共住房的投资建设运营提供了坚实的资金保障和安居经验，创新打造了公共住房投融资模式的“深圳范本”。

No.5

绿地香港：长租公寓 5 年布局十万间，广州首店刚开业

近日，绿地香港布局广州的首家“菁舍”正式开店。这是继人和店开业后，菁舍将继续加大在广州的扩张步伐。



今年上半年，绿地香港发力长租公寓领域，旗下设立“菁舍”。在2021年8月的年中业绩发布会上，绿地香港首度提出未来5年，在长租公寓的布局目标为10万间。

二、专业视点

魔方研究院是魔方生活服务集团设立的独立团队，核心成员不仅拥有多年长租公寓运营管理经验，且有麦肯锡等知名咨询公司履历。

基于十余年行业实践积累，依托魔方生活 APP 及业内领先的魔方 OMS 交易系统海量真实租房数据，丰富的租房场景及全人群覆盖产品线，结合一系列市场调研数据，魔方研究院将不断发掘行业规律，提升自身科学管理能力；并秉承“赋能·共生”的理念，践行社会责任，致力于为政府部门、行业协会、投资机构、合作伙伴、业内同行等提供内容丰富的市场讯息及敏锐的趋势洞察，定期输出行业观点，分享实践经验，引领行业未来。

欢迎行业内外人士前来交流！

第一期

杭州“国际滨”如何从寸土寸金走向宜业宜居？

魔方研究院 魔方生活服务集团 9月29日

摘要

滨江，国家“火炬计划”的首批国家级高新区，是杭州走向钱塘江时代撒在江南岸的首颗火种。滨江规划占地面积仅 72.22k m²，在杭州十三个区县中占地面积最小，但弹丸之地却在“**数字滨江**” & “**国际滨江**”的道路上不断高歌猛进，高新技术企业汇聚激发出强大的区域经济活力，高精尖人才的不断涌入也释放出旺盛的住房租赁需求。人多地少、寸土寸金、租金高昂的“国际滨”，成为杭州租赁市场独树一帜的存在。

01

高人口密度 + 高收入 = 高需求

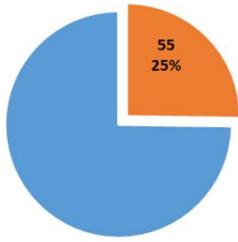
区域定位决定产业结构和人口结构，人口结构决定租赁市场需求，在理解滨江租赁市场之前我们先来看几组数据。

2020年滨江GDP总量1745.74亿元，全市排名第三，仅次于余杭区、萧山区；人均GDP居杭州首位达到34.64万元（杭州市2020年人均GDP的14.12万元）。

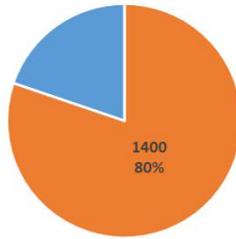


2020年滨江区上市公司55个，占全市上市公司总量25%，居全市乃至全省首位，仅72.22k m²的土地聚集高新技术企业1000余家，全区GDP总量中数字经济占比超过80%。浙江省百强企业杭州有47个，其中滨江区有23个，占杭州市上榜企业的49%。

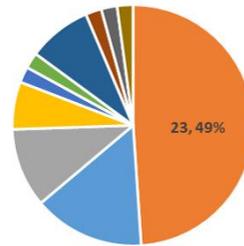
滨江区上市公司数量



滨江区数字经济占比



浙江省百强企业杭州各区县数量

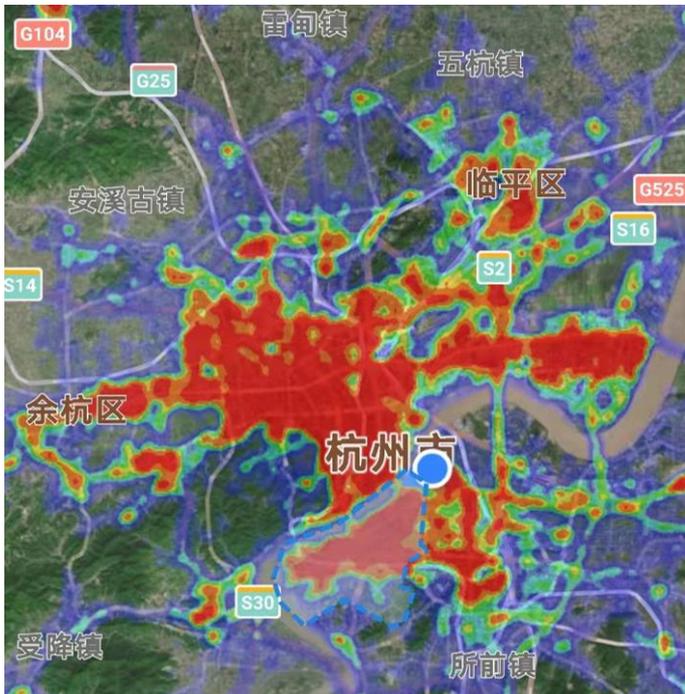


2020年滨江区上市公司55个，占全市上市公司总量25%，居全市乃至全省首位，仅72.22km²的土地聚集高新技术企业1000余家，全区GDP总量中数字经济占比超过80%。

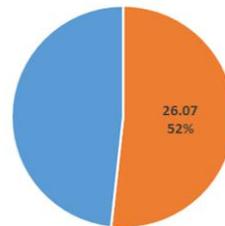
■ 滨江区 ■ 西湖区 ■ 钱塘区 ■ 余杭区 ■ 临平区
■ 富阳区 ■ 拱墅区 ■ 上城区 ■ 临安区 ■ 建德市

2020年滨江区常住人口50.39万，人口密度达6977人/km²；其中家庭户165654户、395911人，集体户33005户、107948人，区域人口密度、流动人口占比高。

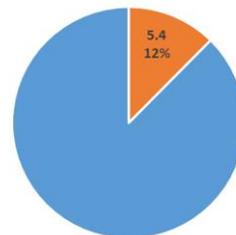
2020年滨江大学（含大专）及以上人数达26.07万，占全区人口52%，高层次人才占比均位居全市首位。杭州2020年新引进35岁以下的大学生43.6万人中，滨江区吸纳人数高居全市首位，达到5.4万人。



滨江区大学（含大专）及以上人数



滨江区2020年新增吸纳大学生人数



区域内以海康威视、大华股份、阿里巴巴、网易等大型头部企业为代表，聚集了大量的高新技术企业，给区域吸纳了大量的高精尖人才。以海康威视和大华股份为例，海康威视2020年员工人数超3万人，大华股份2020年员工超1.7万人，这两家企业研发人员均已达到公司人数一半，且员工人均薪酬都在22万以上。高密度的高收入群体带来高消费能力，使得板块内住房租赁不仅需求旺盛，且对租房品质有较高要求，相应的租金承受能力也明显高于其他区域。

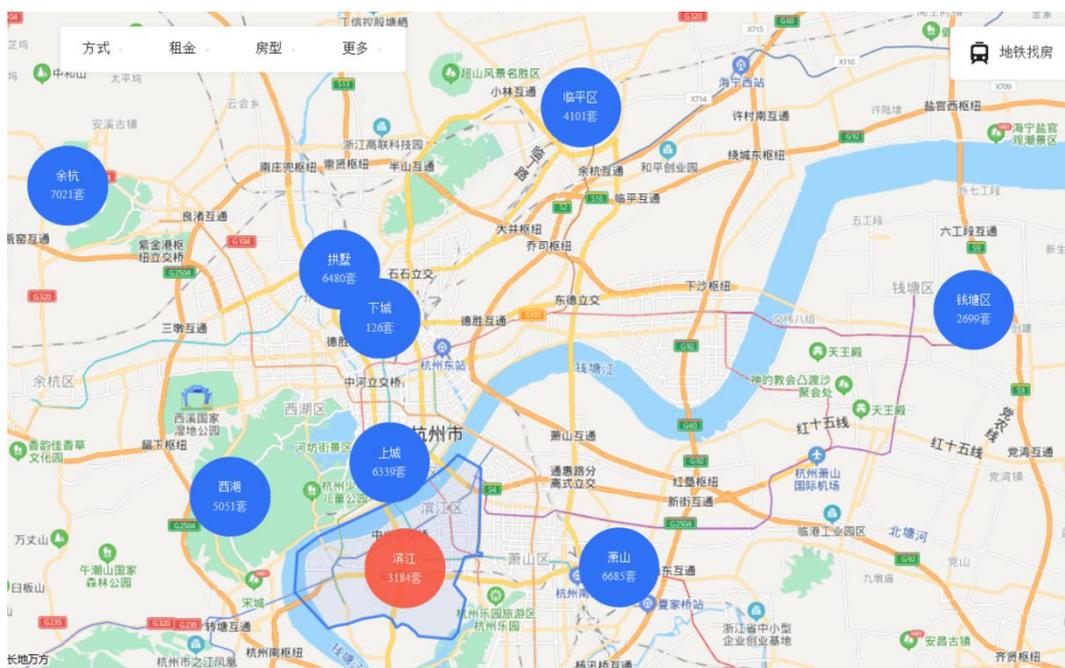
02
房源供应少 + 高房价 = 高租金

杭州各区域房租价格排行，均价在60-70元/㎡/月第一梯队区间的有滨江区、上城区、拱墅区，除一室均价低于上城区和拱墅区外，滨江区其他户型租金价格都远超其他区域。滨江区平均租金之所以成为全市最高区域，除了前面所说的需求端因素外，另一个重要因素就是区域市场供应量少及供应不平衡导致。



贝壳官网数据显示滨江区租赁房源挂牌仅3184套，数量只有与之紧邻的上城区、萧山

区一半。区域供应量少主要体现在三个方面：一是租售比低房东出租意愿受阻，导致分散式租房房源供应少；二是区域产城定位原本规划的居住配套用地少，品牌公寓拿项目成本高且可拿项目少，导致集中式品牌公寓供应少；三是政府保障房人才房供应仍旧存在缺口。



租售比仅为 1: 700 出租回报率极低，导致房屋所有人出租意愿低。通过安居客 9 月份最新住宅交易数据显示，滨江区住宅均价已经达到 4.5 万/㎡，虽然板块租金价格也是市场第一梯队，但是高房价导致租售比仅有 1: 700，滨江区房屋租售比不仅低于 1: 200 的国际合理水平，也远低于全国 50 个重点城市的平均水平。

加之滨江区本身内部宅地规划供应少，存量住宅优先被自住购房客户抢占，住宅买卖价格逐年水涨船高，一边是高房价一边是低出租回报率，导致房屋所有人出租意愿受阻，他们更愿意通过买卖出售实现资产增值和回报，交易漏斗之后剩余可出租房源更少。滨江区一室价格跟其他区域价差不明显，但是二室及以上户型出租价格明显高于其他板块，也是因为分散式住宅出租供应少、价格高导致。



另外，因区域为产城定位，除公共配套用地外，早期用地规划多为办公、工业用地，在改建公寓过程中存在使用用途不符的规范性限制，导致品牌公寓在进入该区域市场时，可选择的项目标的极少，也就直接导致现阶段市场集中式品牌公寓少。滨江区目前品牌公寓挂牌门店仅 21 家，区域品牌公寓挂牌的空置房间量仅 354 间（2021 年 9 月 11 日数据）。

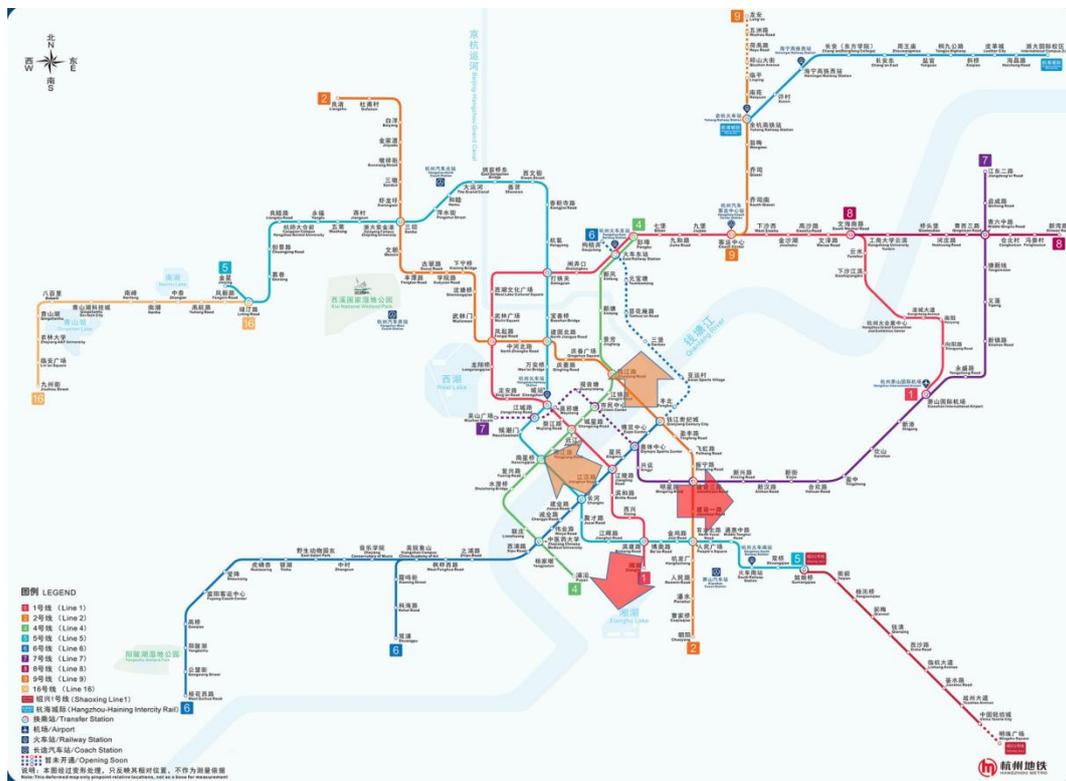
除市场化供应外，我们再来看看政府层面的供应量，全区共有人才房 5110 套，包括创业人才公寓 2052 套，滨成科创公寓 1404 套，钱塘·滨和花园 673 套，高新人才公寓 981 套等，均以三星级酒店标准装修，人才可以拎包入住。虽然滨江区的人才房已经累计惠及 600 多家企业，供给量和受益面在浙江省都处于前列，但仍旧不能完全缓解区域租赁供需矛盾。

03
空间延展 + 功能提升 + 政企合作 = 保质保量

8 月 5 日，杭州发布最严楼市新政，政策规定杭州户籍不满五年的，需两年社保才有购房资格；外地户籍需连续缴纳四年社保或个税才有购房资格。在倡导住房不炒稳定房价的同

时，也意味着新来杭人员租房周期被拉长，租赁市场需求量被进一步放大，那么对于每年在中高端人才吸纳方面做得最好的模范生，在面临更加旺盛的租房需求时，滨江区如何改变人多地少、寸土寸金、租金高昂这一严峻现实问题呢？

轨道交通的便利性为租客外溢提供基础。滨江区集中了杭州最多的地铁线路，仅 72.22k m²的土地竟有 5 条地铁线从此经过，滨江跟全市各个区也形成了真正无缝对接。半小时生活工作圈扩展到区域外，钱塘江对岸的上城区、西湖区虽然也是租金高昂板块，但因为其丰富完善的配套，为滨江区客户租房提供了更多样化的选择。而紧邻的萧山区，因为地缘关系加之租金较低且供应相对充足，成为滨江租房客户的第一承接区域，市场化的租赁企业可在此区域进行布局，尤其是紧邻地铁站的地段，可对于一些产品老旧、品质较低的项目，进行重新整合提升，以匹配滨江区高端人才的住房需求。



区域规划向西向南拓展，次中心板块未来可期。根据最新的滨江区总体城市设计方案可以看出，“一核两心”的空间规划，除已经成型的奥体门户区与滨江科技城共同构成的滨江公共服务核之外，更值得注意的是向西的智慧新天地次中心，和向南的白马湖次中心。从目前滨江各板块租金现状来看，位于核心板块的区政府、四桥南、彩虹城、钱江湾都处于第一梯队水平，这四个板块也得益于地铁6号线的无缝串联和对接；而未来处于次中心板块的浦沿、东冠、白马湖等都还处于市场的租金洼地。随着次中心板块产业、配套和交通的完善，板块价值及人气将会进一步提升，次中心现有存量房源的产品品质提升，市场化品牌公寓企业在这几个板块的增量布局，都为区域的租赁市场的提升提供了想象空间。



政府多种模式探索，多方式多渠道加快人才房筹建。滨江区推出了人才房“三年倍增计划”，要在未来三年把人才房数量翻到10000套。除前面已经提到的滨江区现有人才房外，还有在建项目2个，西兴人才房801套和浦沿人才房项目523套。在项目提速的基础上，滨江区也在通过政府统筹建、企业主动筹、老旧小区改等，多方式多渠道扩大人才房房源，今年区住建局初步确定在滨城路以南、兴宁路以东的地块建设约700余套人才房，在火炬

大道以东、滨文路以南地块建设约 1000 套。



(图：西兴人才房效果图)

发挥市场化企业在规模化、平台化、精细化方面的优势，既要保量也要保质。滨江区租赁住房人群具有高知化、年轻化的结构特点和变化趋势，职业特征和教育背景导致他们一般具有超前思维和国际化视野，此类人群收入高消费水平高，对住房品质和服务乃至周边配套、交通等都有较高的追求。所以在解决供应量的同时，还需考虑产品规划的适配度及合理性、产品品质的多元化和高标准、运营服务的规范化和人性化等要求。

市场化企业因其对市场及客户需求的敏感度，规模化发展过程中对产品打造和运营细节的精细化追求，应该在整个市场中发挥更大的作用。加强政府平台与市场化企业合作，鼓励市场化租赁主体参与到区域租赁市场的建设和提升中来，发挥市场化企业在产品打造、运营服务方面的优势，是区域租赁市场的大趋势也是必要所在。政府需加快推进和完善培育和发

展住房租赁市场的各项执行细则落地，滨江区尤其需要聚焦非住宅物业改租赁用房、闲置厂房改公寓等涉及结构、消防方面的规范标准，为市场化企业的准入创造更好更便利条件。

轨道交通提升空间延展的需求外溢，内部功能规划和存量物业的提升整合，政企的紧密合作优势互补，做到真正租赁供给端的保质保量，寸土寸金的“国际滨”终将实现宜业宜居的区域愿景。

以魔方公寓为例，在杭州各个区域经营公寓项目 33 个，总共提供超过 7000 间高品质公寓产品；其中滨江区有 5 个项目，为区域市场解决了 800 余间的市场供应量；在临近的萧山片区有 4 个项目，体量超过 1000 间。魔方公寓在解决市场化需求问题时，不仅仅局限在量的布局上，同时还会针对客户的租住痛点，规划和设计真正匹配客户需求的产品，提供切实有效的系统化服务方案，及打造丰富多元化的生活场景。

滨江区魔方公寓·江南大道店





萧山区魔方公寓·钱江世纪城店



“交通+会展”双流量入口加持，大虹桥如何促进职住平衡？

魔方研究院 魔方生活服务集团



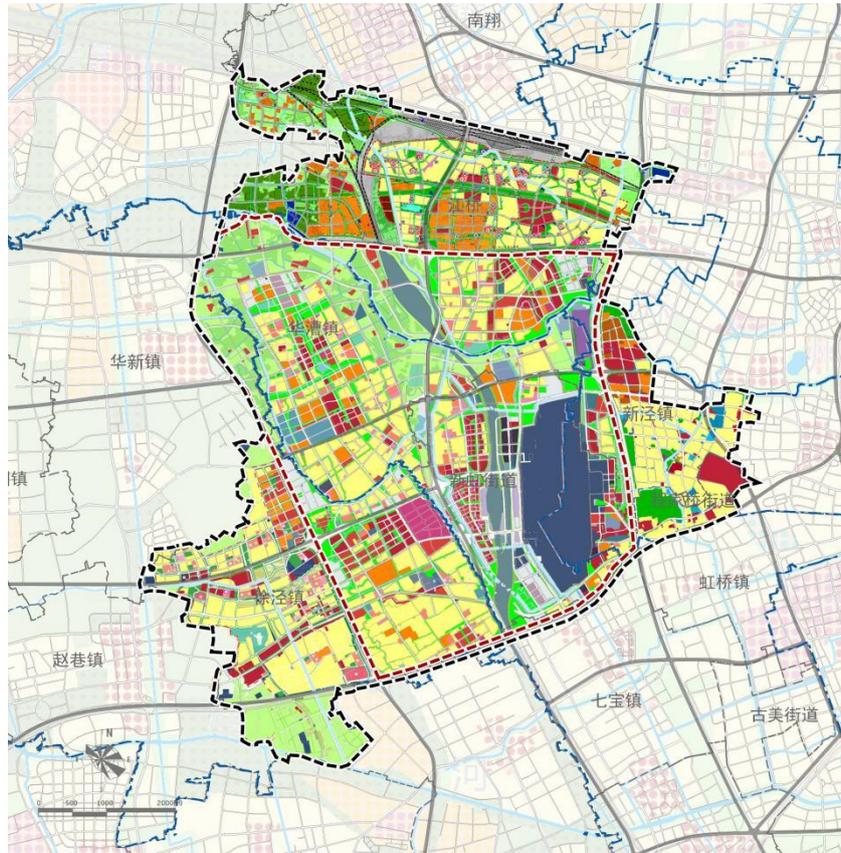
摘要

随着本次第四届中国国际进口博览会的召开，**大虹桥商务区**作为进博会的主办会场所在区域，在市场上也受到很大关注。今天我们就从**租赁市场格局、供需情况、客群特征**等方面来聊一聊大虹桥商务区板块。

01

大虹桥商务区：核心区住宿配套不足，向西挤出效应明显

大虹桥核心区在整体板块定位发展上，强化功能配套和产业能级，依托优质商务办公载体，做强总部经济和高端商务功能，**形成具有国内领先、世界一流的中央商务区框架，建成独具特色的现代化中央商务区。**

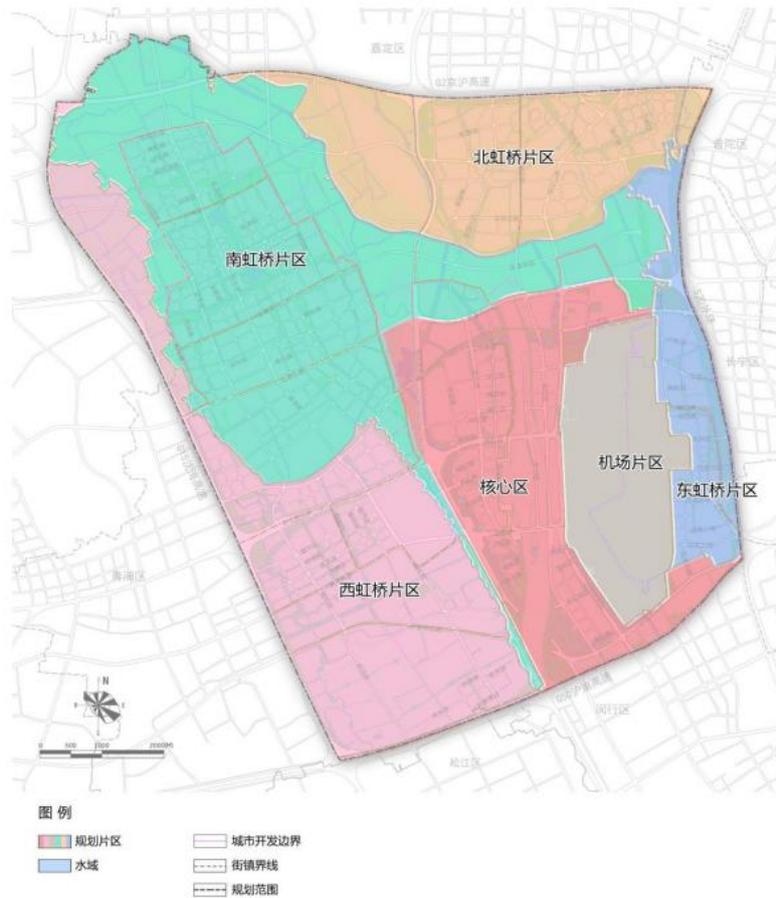


图例

A1 行政办公用地	R2 住宅用地	M1 其他市政设施用地	S5 广场用地	B 基础设施综合开发用地
A2 商业服务业用地	R3 社区级公共设施用地	M2 工业用地	S6 综合交通枢纽用地	E1 水域
A3 文化用地	R4 基础教育设施用地	M3 普通仓储用地	S7 其他交通设施用地	E2 农林复合区
A4 体育用地	U1 供应设施用地	M4 铁路用地	G1 公共绿地	— 规划范围
A5 医疗卫生用地	U2 邮电设施用地	M5 机场用地	G2 生产防护绿地	- - - 规划拓展区范围
A6 教育科研设计用地	U3 环境卫生设施用地	S1 道路用地	G3 其他绿地	
A7 文物古迹用地	U4 施工维修设施用地	S2 轨道站线用地	P 特殊用地	
A8 商务办公用地	U5 殡葬设施用地	S3 社会停车场用地	X 城市发展备用地	
A9 其他公共设施用地	U6 消防设施用地	S4 公交站用地	GU 绿地基础设施综合用地	

土地使用规划图

《上海市虹桥主城片区单元规划》



虹桥主城片区片区划分图

《上海市虹桥主城片区单元规划》

目前**核心区办公开发进度近 100%**，近百家总部型企业已陆续进驻虹桥商务区，就业人口超过 20 万人。

根据片区规划，虹桥商务区核心区中商务办公 210 万 m^2 ，但住宅仅 22 万 m^2 。数据上看，**商务核心区板块住宿配套明显不足。**



道路系统规划图

《上海市虹桥主城片区单元规划》

另外，由于主功能区北侧受北翟路高架阻隔，住宿需求向南虹桥、北虹桥的拓展也受到一定影响。

因此，通过 2 号线、17 号线、西边街区路网的交通因素以及西虹桥租住成本低等原因，导致核心区向西虹桥的挤出效应更加明显。

序号	项目	占地 (万方)	总建 (万方)	定位
1	虹桥丽宝广场	4.53	23.1	商业、办公
2	虹桥万科中心	3.2	19.6	商业、办公、文娱、会展
3	虹桥新地中心	2.8	15.76	办公、商业
4	虹桥天地	6.2	38	商业12.8万, 办公10.6万
5	上海冠捷科技总部大厦	0.82	4.26	办公
6	虹桥绿谷广场	4.37	25.34	办公、商业、酒店
7	万科·时一区	11.29	24.61	商业、住宅、办公
8	虹桥三湘广场	1.51	6.70	商务、休闲、办公
9	上海新华联国际中心	9.09	28	办公、商业、酒店
10	协信项目	9.1	22	
11	兆德项目	1.54	10.43	商业、办公、酒店
12	中骏广场	5.10	22.04	办公、商业
13	恒基旭辉中心		23.7	办公
14	新长宁	4.39	13.59	商办、住宅
15	虹源盛世国际文化城	——	——	办公、酒店、商业
16	金臣联美虹桥汇	5.13	——	办公、商业
17	上海虹桥万通中心项目	1.22	8.18	商务、休闲、办公
18	虹桥富力中心	252	8.11	商业、办公、综合
19	阿里巴巴虹桥综合体	2.56	14.09	办公、商业
20	虹桥正荣中心	7.37		办公、商业
21	上海宝业中心项目	0.81	2.55	办公、商业
22	隆视广场项目		6.10	——
23	虹桥龙湖天街	7.88	25.13	商业、办公
24	红星美凯龙	9.2	25.6	商业、办公

再来看**东虹桥板块**。依托临空商务已逐渐成熟的办公环境，凭借良好的区位优势，商办土地开发和办公楼租赁已基本饱和，向西拓展趋势不强。

但目前**板块内依然有大量居住、生活和商务配套需求是商务区现阶段自身无法解决的。**

之前我们也专门谈到过张江未来的租赁市场（点击文字回顾），总体来看，虹桥商务区和张江一样面临职住不平衡的问题，租赁住宿有一定发展机会。

那么哪一类产品发展机会更多？我们还是从供应和客户需求来看。

▶ 02 ◀

市场供应：中端稀缺、低端驳杂、高端有限竞争

通过初步盘点，大虹桥商务区的供给总量大于 4.3 万套。在**长租租赁供应产品上**，商品住宅租赁占比 90%以上。产品供给层次丰富，供应量聚焦在基础级产品上。

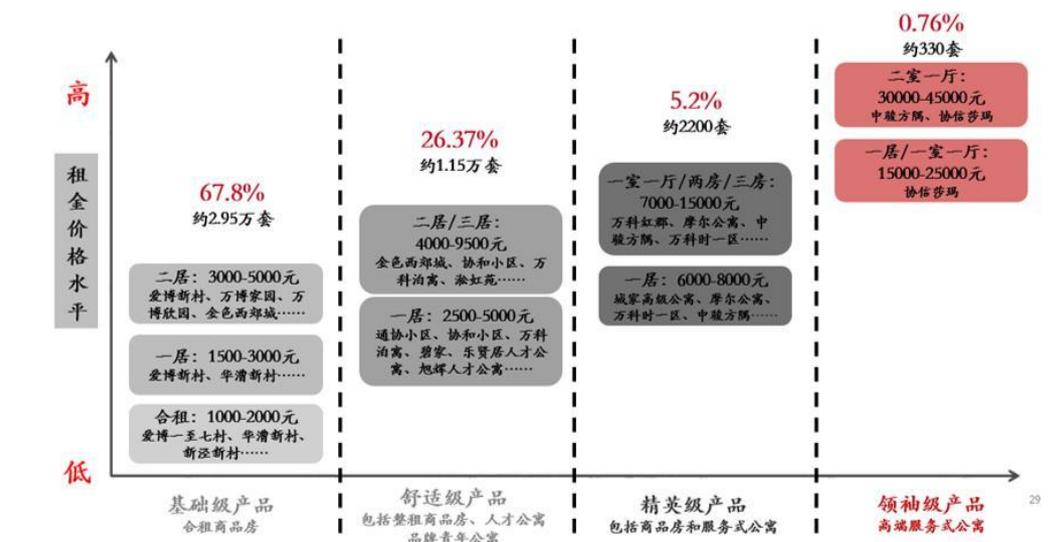
	商品房租赁				人才公寓	品牌公寓	高端服务式公寓	
	普通小区		高档小区					
单套均价 (元/月)	2000-9000		6000-15000		2600-5000	2600-3600	6000-45000	
各户型 套均价 (元/月)	1居/2居 (含N+1)	2000-5000	1居	6000-7000	1居/一室 一厅	单人房	2600-3300	6000-15000
	3居/4居 (含N+1)	4000-9000	2居/3居	7000-15000	两室一厅	双人房	3000-3600	12000-45000
代表项目	爱博一至七村 金色西郊城 华漕新村 通协小区 新泾新村 红梅小区 淞虹苑等		万科时一区 万科红郡 尚品华庭 新虹桥亚洲花园等		旭辉人才公寓 乐贤居人才公寓		魔方公寓 万科泊寓 BIG碧家	魔方公寓 城家公寓 协信莎玛 中骏方隅
供给规模 (套)	约4万套				1673	995	1204	
可供租赁房源总套数约4.37万套以上								

从产品品质供应上，主要分为以下几类：

• 基础型产品

以紧凑型传统住宅产品和大户型合租为主。产品品质差异大，以私人房东、二房东居多；合租为主，居住密度高。

整体产品配套和服务落差大，市场供应较为混乱，尤其在租约、续租等方面，整体统计口径较为混乱。



• 中端舒适型产品

以品牌公寓、人才公寓等为典型，产品独居私密性好，兼顾配套与服务，定价与区域内大量的白领目标客群匹配度高，市场需求明显，出租率稳定度较高。

• 高端精英级产品

服务对标星级酒店，价格偏高，主要为外资企业客户，但外籍客源逐年减少。因此，板块内的精英公寓主要以长租+日租的形式来稳定和带动收益。

03

市场未来：中端舒适性产品机会大

通过对板块产品供应及产品梯度分析来看，客户基本都有“独居性价比需求”，而这一客群也是客群结构中占比最大的。

年轻态的租客对价格承受力有限，但又追求居住品质。高端产品消费不起；基础型产品服务配套及私密性跟不上。那么“中端舒适型产品”就脱颖而出了。因此找准目标客群，做对“适配”产品，才是最重要的。

相关数据显示，未来虹桥主城片区就业人口预计将达到 70-75 万人，而会展客流量为平峰期 8-10 万人，高峰期 30-40 万人。很明显，需求不断爆发，而供应量不足的情况下，区域中端舒适型产品的发展机会更多。

在这种需求背景下，越来越多的租赁 R4 用地产品将陆续建成入市，预计短期 2-3 年内已知将有 8000 多套 R4 租赁产品供应。



序号	所处板块	租赁住房总面积 (㎡)	预计套数 (套)	土地获取时间
地块 1	华漕	52923	890	2019 下半年
地块 2	华漕	20740	461	2017 下半年
地块 3	青浦	45299	1007	2019 下半年
地块 4	北新泾	210011	5325	2020 下半年
地块 5	徐泾	17585	391	2019 上半年
地块 6	北新泾	16065	357	2018 下半年

数据整理自上海土地市场官网、3 房网

通过对虹桥商务区分析，可以看出该区域内租住需求较高，核心区内房源较少。未来新增租赁用地供应主要集中在东、南、西、北四个片区内。随着虹桥商务区办公入驻率不断提升、配套设施不断完善，该区域租住市场预计将持续保持较高热度。

区域在营案例

魔方生活服务集团旗下品牌在虹桥商务区及其周边区域有多个开业门店，涵盖了**白领公寓、企业公寓、中高端公寓**等 3 个不同产品线。



①魔方白领公寓——虹桥店；②魔方9号楼公寓——虹桥国展店

③魔方公寓——金钟路店；④魔方白领公寓——虹桥枢纽店

魔方白领公寓--虹桥店



魔方公寓实景图

该店定位为**白领公寓**，一居室户型，包括标准户型、花园房，套内面积 24-37 m²。装修风格及设施为独居人士、朋友、情侣等优选的高品质长租公寓，价格在 4000-5800 之间。



魔方公寓实景图

魔方 9 号楼公寓--上海凌空园区店



魔方 9 号楼公寓实景图

该店主要针对**企业客户**，有三种户型。**普通 6 人间**：面积为 20-38 (m²)，价格在 5400 (元/间/月)；**高级 4 人间**：面积为 20-38 (m²)，价格在 5400 (元/间/月)；**普通 4 人间**：面积为 20-38 (m²)，价格在 3800 (元/间/月)。



魔方 9 号楼公寓实景图

魔尔公寓--上海金钟路店

该店定位为**中高端公寓**。一居室户型，套内面积 24-42 m²，价格 6399 元/间/月起；
一室一厅户型 34-45 m²，价格 8699 元/间/月起。



魔尔公寓实景图

- THANKS -

魔方生活服务集团是中国住房租赁行业的奠基者之一，是中国一、二线城市最大且增速最快的租住服务企业，是中国新生代租住生活方式的领导者。

魔方生活服务集团自 2009 年创立伊始，始终践行中央部委“住有所居、住有宜居”的发展指引，并秉承“聚焦租住本质、做行业领导者”的愿景，以“改善城市居住环境，创享美好租住生活”为使命，致力于为城市新市民、新青年解决阶段性住房问题，提升租住生活体验与质量，同时为国企、开发商等存量资产持有者打造全链资产管理方案、提供健康稳定资产回报。

以优质服务为核心，以数字化管理为驱动，魔方生活服务集团为新生代年轻消费人群打造了安全、便捷、舒适、友好的社群生活方式。截至目前，集团业务已覆盖全国 33 个主要城市。



Copyright by Mofang Servicegroup LTD. ®

