



【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 住建部：全国计划新筹集保障性租赁住房已开工 72 万套；对保障性租赁住房发展情况实施监测评价	2
2、魔方观察 浙江：5 年内要建 120 万套保障性租赁住房，涉及 37 个城市；海南：创新住房租赁金融产品	11
3、魔方观察 财政部：下达 526 亿元补助资金用于住房租赁补贴、老旧小区改造等；深圳：实施住房租赁税收优惠政策	19
4、魔方观察 国务院：支持通过“商改租”等形式将非住宅改建为保障性租赁住房	26
二、专业视点	34
1、公寓公区的多元化场景设计及应用	34
2、3 年内预计规模增长 203%，浦江板块租赁市场是先到先得还是后来者居上？	44

一、行业资讯

第一期 (1101-1107)

魔方观察 | 住建部：全国计划新筹集保障性租赁住房已开工 72 万套；对保障性租赁住房发展情况实施监测评价

魔方生活服务集团 11 月 8 日

#周度资讯概览#

政策热点

全国篇——

- ①住建部：全国计划新筹集保障性租赁住房已开工 72 万套
- ②住建部：对保障性租赁住房发展情况实施监测评价

地方篇——

- ①浙江：10 部门联合开展房地产市场秩序专项整治行动，重点整治住房租赁消费贷款等
- ②上海：堵疏结合，9 区已提前完成 11 月底群租清零目标
- ③深圳：拟将非居住房屋改造为保障性租赁住房 年度租金涨幅不超 5%
- ④广东：建立多元化保障性租赁住房资金筹措机制
- ⑤西安：实施住房租赁行业经营服务规范
- ⑥西安：“十四五”期间将建设保障性租赁住房 30 万套，为新市民和青年人解决住房难题
- ⑦南京：未来五年将筹建 12.5 万套保障性租赁住房

行业动态

- ①越秀租赁：9 亿元公司债券在深交所上市 票面利率 3.39%
- ②中建八局：旗下长租公寓“幸孚”开业
- ③松下：规划每年为中国提供万户健康养老住宅，已与万科合作租赁公寓

▶ 政策热点-全国篇 ◀

No.1

住建部：全国计划新筹集保障性租赁住房已开工 72 万套

据住房和城乡建设部消息，2021 年，全国 40 个城市计划新筹集保障性租赁住房 93.6 万套，1-9 月已开工 72 万套，占全年计划的 76.9%，完成投资 775 亿元。南京、无锡、宁波、佛山、长春、南宁等 6 个城市已完成年度计划。



据了解，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%。

No.2

住建部：对保障性租赁住房发展情况实施监测评价

11月1日，住房和城乡建设部日前会同国家发展改革委、财政部、自然资源部、国家税务总局印发了《关于做好2021年度发展保障性租赁住房情况监测评价工作的通知》。

《通知》明确，2021年，各省（自治区）要对人口净流入的大城市和省级人民政府确定的城市发展保障性租赁住房情况实施监测评价，各直辖市要对发展保障性租赁住房情况实施自评。

《通知》提到，新市民和青年人多、房价偏高或上涨压力较大的大城市，在“十四五”期间应大力增加保障性租赁住房供给，力争新增保障性租赁住房占新增住房供应总量比例达到30%及以上。

政策热点-地方篇

No.1

浙江：10部门联合开展房地产市场秩序专项整治行动，重点整治住房租赁消费贷款等

近日，浙江省住房和城乡建设厅等10部门印发《浙江省房地产市场秩序整治规范专项行动方案》。住房租赁方面，整治重点为：

- 住房租赁企业（机构）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；
- 利用不公平格式条款侵害房屋承租人权益；
- 未按规定办理租金监管；

No.2

上海：堵疏结合，9区已提前完成11月底群租清零目标

11月5日，上海市住建委表示，经过**相关部门联合开展“群租”治理专项行动**后，截至目前，**徐汇、静安、黄浦、闵行、松江、奉贤、普陀、金山、崇明等9个区已经实现“群租”线索整治“清零”目标。**

今年9月6日，上海市住建委（市精细化办）等六部门联合发文《关于开展本市住宅小区“群租”治理专项行动的通知》（以下简称“通知”），通知确定了整治的工作目标，即通过三个月集中整治，到今年11月底已发现“群租”线索排查整治清零，“群租”投诉大幅下降，居民满意度明显提升，坚决守牢住宅小区出租房屋不发生安全事故的底线。

No.3

深圳：拟将非居住房屋改造为保障性租赁住房，年度租金涨幅不超5%

11月1日，深圳市住房和建设局就《关于既有非居住房屋改造保障性租赁住房的通知(征求意见稿)》公开征求意见。

《意见稿》指出**改造后的保障性租赁住房面向深圳市的新市民、青年人等群体出租，租金标准按照相关规定执行，年度租金涨幅不超过5%；对外出租单次租赁期限原则上**

不低于 30 天，经承租人同意，可按月、季、年收取租金，并按照住房租赁资金监管规定进行监管。改造为宿舍形式的保障性租赁住房，原则上应当趸租给用工单位，作为单位员工宿舍使用。

No.4

广东：建立多元化保障性租赁住房资金筹措机制

11 月 5 日，广东省人民政府办公厅发布《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》，（以下简称《意见》），对保障性租赁住房对象、筹建方式、用地保障等方面进行规定。

明确广州、深圳、珠海、汕头、佛山、惠州、东莞、中山、江门和湛江市是发展保障性租赁住房的重点城市。广州和深圳市单列租赁住房用地占比原则上不低于 10%。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等。

No.5

西安：实施住房租赁行业经营服务规范

11 月 1 日，《西安市住房租赁行业经营服务规范》于西安住房和城乡建设局官网正式发布。

协会发布 | 《西安市住房租赁行业经营服务规范》正式发布

索引号	1161010001335318XX/2021-000664	发布日期	2021-11-01 18:16	来源	住房和城乡建设局
内容概述	为进一步整顿规范我市住房租赁市场秩序，加强住房租赁企业及房地产经纪机构自律，保障住房租赁当事人的合法权益，维护住房租赁市场秩序，加快专业化、机构化、规模化住房租赁企业发展，推动住房租赁企业规范经营、提升服务质量，完善行业规范管理体系建设，在西安市住房和城乡建设局以及其他住房租赁行业管理部门的指导下，西安市住房租赁行业协会制定了《西安市住房租赁行业经营服务规范》并于2021年10月17日完成了在全国团体标准信息平台的公示。				

【字体：大 中 小】 打印 保存

为进一步整顿规范我市住房租赁市场秩序，加强住房租赁企业及房地产经纪机构自律，保障住房租赁当事人的合法权益，维护住房租赁市场秩序，加快专业化、机构化、规模化住房租赁企业发展，推动住房租赁企业规范经营、提升服务质量，完善行业规范管理体系建设，在西安市住房和城乡建设局以及其他住房租赁行业管理部门的指导下，西安市住房租赁行业协会制定了《西安市住房租赁行业经营服务规范》并于2021年10月17日完成了在全国团体标准信息平台的公示。

《西安市住房租赁行业经营服务规范》于2021年11月1日正式发布。本规范由2021年11月1日正式实施。

《规范》主要围绕**术语定义、基本规定、从业人员行为规范、项目运营规范、对客服务规范、信息管理规范、运营安全规范、消防安全**等几大方面制定要求细则。

本次《规范》重点提及**从业人员和服务**方面，从基本要求，到禁止行为，再到对客服务都提出了要求，其中包括日常服务、增值服务、合同及入住公约等。此外，在**项目人员配比**上，《规范》也提供了标准建议。

No.6

西安：“十四五”期间将建设保障性租赁住房30万套，为新市民和青年人解决住房难题

11月1日，西安市政府常务会议审议并通过《西安市“十四五”保障性租赁住房发展规划》。《规划》提出，要将**加快发展保障性租赁住房作为“十四五”住房建设的重点任务**，引导多方参与，加大保障性租赁住房供应。

2021 年-2022 年，预计完成筹建保障性租赁住房 11 万套（间）。2023 年-2024 年，预计完成筹建保障性租赁住房 13 万套（间）。到 2025 年，基本解决本市新市民、青年人阶段性住房问题，预计完成筹建保障性租赁住房 6 万套（间），并对保障性租赁住房进行优化补充。

No.7

南京：未来五年，筹建 12.5 万套保障性租赁住房

11 月 2 日，南京市委市政府召开市“十四五”重点专项规划系列专题新闻发布会（第四场），解读《南京市“十四五”城镇住房发展规划》。



据悉，**未来五年，南京市将筹集保障性租赁住房不少于 12.5 万套**，促进解决新市民、青年人住房困难；棚户区改造不少于 600 万平方米；改造的老旧小区不少于 600 个；每年入市的商品房在 8 万套左右。

▶ 行业动态 ◀

No.1

越秀租赁：9 亿元公司债券在深交所上市 票面利率 3.39%

11 月 3 日，广州越秀融资租赁发布 2021 年公开发行公司债券在深交所上市公告：本期债券简称“21 越租 03”，**发行总额 9 亿元**，期限为 2 年期，票面年利率 3.39%，起息日为 10 月 27 日。

No.2

中建八局：旗下长租公寓“幸孚”开业

11 月 6 日，中建八局旗下现有体量最大的长租公寓，上海松江区域最具规模的租赁型住宅项目——中建·幸孚+公寓松江店正式开业。



“中建·幸孚+”公寓松江店建筑面积近 16 万平米，由 17 栋高层建筑及 1 栋酒店式公寓组成，共有公寓 2240 套，户型涵盖 26.08-84.3 平米一居室至三居室。

No.3

松下：规划每年为中国提供万户健康养老住宅，已与万科合作租赁公寓

松下集团全球副总裁、中国东北亚总代表本间哲朗近日透露，松下的智慧健康社区事业正在中国稳步推进，继今年与合作伙伴雅达集团在江苏宜兴共同打造了 1170 户的雅达·松下社区后，松下计划继续稳步增加智慧健康解决方案的落地，希望今后能够稳定实现年交付 1 万户的目标。

与此同时，松下也瞄准了中国的租赁公寓市场需求，针对这种结构紧凑但又追求舒适的住宅产品，松下正在和中国大型房地产开发商万科合作，共同研究开发适合这类住宅的家居设备解决方案。

魔方观察 | 浙江：5年内要建 120 万套保障性租赁住房，涉及 37 个城市；

海南：创新住房租赁金融产品

魔方生活服务集团 11月15日

#周度资讯概览#

政策热点

地方篇——

- ①浙江：5年内要建 120 万套保障性租赁住房，涉及 37 个城市
- ②海南：创新住房租赁金融产品，加快推广数字人民币试点
- ③青岛：“十四五”末全市保障性租赁住房将达 21 万套
- ④济南：2025 年市场租赁房源总量增至 60 万套以上
- ⑤福州：租赁房八项目公示将获中央财政补助，每平方米补助 1000 元
- ⑥郑州：七部门联合出台住房租赁资金监管办法
- ⑦佛山：拟出台新规，写字楼酒店可改建保障性租赁住房

行业动态

- ①ICCRA:发布《2021 年上半年·上海租赁住房市场监测报告》
- ②北京市保障房中心：70 亿元公司债券获受理
- ③魔方公寓：首届“魔方杯”全国电竞赛正式启动

▶ 政策热点-全国篇 ◀

No.1

浙江：5年内要建120万套保障性租赁住房，涉及37个城市

11月8日，《浙江省人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的指导意见》，在省政府网站公开。



索引号:	000014349/2021-773354	主题分类:	城乡建设(含住房)
发文机关:	省政府办公厅	成文日期:	2021-10-29
发文字号:	浙政办发〔2021〕59号	规范性文件统一编号:	ZJSP01-2021-0022
有效性:	有效		

浙江省人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的指导意见

日期: 2021-11-08 17:50 来源: 省政府办公厅

字体: [大 中 小]    

“十四五”期间，浙江要建设筹集保障性租赁住房120万套（间）。其中：人口净流入的大城市，新增保障性租赁住房供应套（间）数占新增住房供应套（间）数的比例达到30%以上；其他重点发展城市，新增保障性租赁住房供应套（间）数占新增住房供应套（间）数的比例达到15%以上。

在城市分布方面，计划量超过10万套（间）的设区市有：杭州市33万套、宁波市21.3万套、金华市15.4万套、嘉兴市13.7万套、温州市13.1万套；在年度安排方

面，计划 2021 年建设筹集 17 万套、2022 年 20.8 万套、2023 年 22.4 万套、2024 年 26.6 万套、2025 年 33.2 万套。

No.2

海南：创新住房租赁金融产品，加快推广数字人民币试点

11 月 10 日，海南省人民政府办公厅印发《海南省“十四五”建设国际旅游消费中心规划》。《规划》提出，**创新住房租赁金融产品，完善贷款产品框架**；加快推广数字人民币试点，增设外币与人民币结售兑换服务点。

No.3

青岛：“十四五”末全市保障性租赁住房将达 21 万套

11 月 11 日，青岛市住房和城乡建设局公示了《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见（征求意见稿）》（以下简称《意见稿》）。



《意见稿》提到，保障性租赁住房由政府给予土地、财税、金融等政策支持，充分发挥市场机制作用，坚持“谁投资、谁所有”，引导多主体投资、多渠道供给，鼓励和支持专业化规模化住房租赁企业建设、运营和管理保障性租赁住房。

“十四五”末，青岛市保障性租赁住房数量达到 21 万套（间），占“十四五”期间新增住房供应总量的 30%。

No.4

济南：2025 年市场租赁房源总量增至 60 万套以上

日前，济南市住房和城乡建设局组织编制了《济南市“十四五”住房发展规划（征求意见稿）》和《济南市住房租赁市场发展规划》，明确“十四五”期间，租房补贴发放不低于 4 万户，到 2025 年，全市新建商品住房新增供应套数不少于 45 万套，市场租赁房源总量增加至 60 万套以上。

No.5

福州：租赁房八项目公示将获中央财政补助，每平方米补助 1000 元

11 月 9 日，福州市住房保障和房产管理局、福州市财政局发布《关于中央财政支持住房租赁市场发展试点项目的公示》



每平方米补助 1000 元，单个项目最高可获得 4231.4 万元补助。福州 8 个项目有望获得共约 1.67 亿元的补助。福州是全国首批 16 个中央财政支持住房租赁市场发展试点城市和首批 13 个保障性租赁住房试点城市。

No.6

郑州：七部门联合出台住房租赁资金监管办法

11 月 5 日，郑州市住房保障和房地产管理局与市金融工作局、中国银行保险监督管理委员会河南监管局、市公安局、市互联网信息办公室、市市场监督管理局、市发展和改革委员会七部门联合印发《郑州市住房租赁资金监管办法（试行）》

新政针对性解决了长租公寓租赁企业“高进低出”“长收短付”“租赁贷”等高风险经营模式问题，加强租赁资金管理，提前防“爆”、堵“漏”。

No.7

佛山：拟出台新规，写字楼酒店可改建保障性租赁住房

日前，佛山市住房和城乡建设局发布了《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）》（以下简称《意见稿》）。

《意见稿》提出，**本市行政区域内权属清晰的商业办公、酒店旅馆等非居住存量房屋，在符合相关条件的前提下，可申请改建为保障性租赁住房。改建后的保障性租赁住房只租不售，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金。**

▶ 行业动态 ◀

No.1

ICCRA: 发布《2021 年上半年·上海租赁住房市场监测报告》

截至 2021 年 10 月，上海市租赁住房用地项目同比 2020 年增加近一倍，但与 2019 年供给高峰相比，数量减少 46%，供地面积减少约 35%；在**供应结构**上，首次推出“**保障性租赁住房**”用地，保障属性更为清晰，**占租赁住房用地总供给的 28%**。

图表 1: 上海租赁住房专项用地供地类型



数据来源: 上海市规划和自然资源局, ICCRA 统计整理

此外, **职住平衡**是上海空间规划的重要指标之一, 上海市明确提出五个新城的职住平衡指数要求, 从项目分布看, **超过 80%的供给项目位于新城区域。**

No.2

北京市保障房中心 70 亿元公司债券获受理

11 月 8 日, 上交所官网显示已正式受理北京市保障性住房建设投资中心(简称“北京市保障房中心”)发行的 70 亿元公司债券。

北京市保障房中心是北京最大的公租房持有和运营主体, 截至去年末, 其投入运营的公租房项目已达 102 个, 可运营房屋总套数约 9.03 万套。

No.3

魔方公寓: 首届“魔方杯”全国电竞赛开赛正式开启

11月12日,由**魔方生活服务集团**主办的首届“魔方杯”全国电竞赛正式启动,冠军奖金高达10000元。

近年来,年轻群体对电竞文化的超高关注度逐步使其走向大众主流视角。通过“线上直播+线下竞技”双向导流联动,魔方旨在为为多区域住客打破“次元壁”,注入年轻力,焕新社群文化体验。

第三期 (1115-1121)

魔方观察 | 财政部：下达 526 亿元补助资金用于住房租赁补贴、老旧小区改造等；深圳：实施住房租赁税收优惠政策

魔方生活服务集团 11 月 22 日

#周度资讯概览#

政策热点

全国篇——

①财政部：下达 526 亿元补助资金用于住房租赁补贴、老旧小区改造等

地方篇——

①深圳：实施住房租赁税收优惠政策

②四川：6.34 万套保障性租赁住房已全面开工

③西安：“十四五”期间规划建设 30 万套保障性租赁住房

④广东：今年已筹集建设保障性租赁住房 20.4 万套（间）

⑤无锡：“十四五”城镇住房发展规划 拟供应 100 万平方米保障性租赁住房

行业动态

①2021 中国城市租住生活蓝皮书：2030 年住房租赁市场规模近 10 万亿元，近 7 成租客首选机构化长租房

②上海盛捷虹口外滩界服务公寓开业

▶ 政策热点 - 全国篇 ◀

No.1

财政部：下达 526 亿元补助资金用于住房租赁补贴、老旧小区改造等

11 月 17 日，财政部发布《关于提前下达 2022 年部分中央财政城镇保障性安居工程补助资金预算的通知》（以下简称《通知》），资金总额达 526 亿元。



《通知》指出，**该项资金**待 2022 年预算年度开始后，按规定程序拨付使用，**专项**用于城市棚户区改造，向符合条件的在市场租赁住房的保障家庭发放租赁补贴，城镇老旧小区改造，以及第二批中央财政支持住房租赁市场发展试点。

补助资金分配表：

附件1:

提前下达2022年部分中央财政城镇保障性安居工程补助资金分配表

单位: 万元

地区	分配金额总计	租赁补贴	中央财政支持住房租赁市场发展试点	老旧小区改造	棚户区改造
东岸地区	1488596	140102	340000	782914	225580
北京	24451	1934		22517	0
天津	130183	5757	100000	24426	0
辽宁	286678	21199	80000	185479	0
大连	37378	9027		28351	0
上海	6432	5301		0	1131
江苏	233503	30350		129257	63896
浙江	90300	32926		33441	23933
宁波	98742	3151	80000	11891	3700
福建	96554	1637		48194	46723
厦门	9853	221		9632	0
山东	288521	11884		201687	74950
青岛	108937	2743	80000	15294	6900
广东	73294	13872		56775	2647
深圳	13770	100		11970	1700
中部地区	2174688	312085	160000	1321542	381061
河北	355924	6750	80000	190049	79125
山西	199272	24610	80000	84320	10342
吉林	140114	42905		82121	15088
黑龙江	306306	107721		198585	0
安徽	202641	12760		96565	93316
江西	234988	37222		137052	60694
河南	238907	8285		150413	80209
湖北	196396	10352		167809	18225
湖南	275391	57492		193837	24062
海南	24789	3978		20791	0
西部地区	1596716	147813	160000	895544	393359
内蒙古	145042	14001		85079	45962
广西	161357	11629	80000	52316	17412
重庆	128567	3032		104315	21220
四川	282179	25092		221285	35802
贵州	165510	19065		89963	56482
云南	162787	19859		60974	81954
西藏	28886	5546		2367	12973
陕西	181778	18591	80000	77980	5207
甘肃	153600	21453		73265	58882
青海	26747	3917		19885	2945
宁夏	46500	4221		24347	11932
新疆	127763	1407		83768	42588
合计	5260000	600000	660000	3000000	1000000

政策热点-地方篇

No.1

深圳: 实施住房租赁税收优惠政策

深圳市住建局、国家税务总局深圳市税务局近日发布《关于实施住房租赁税收优惠政策有关事项的通告》, 进一步明确深圳市住房租赁税收优惠政策有关事项。

深圳市住建局于每月 16 日（如遇节假日，则顺延至下一工作日）将住房租赁企业名单、专业化规模化住房租赁企业名单以及保障性租赁住房项目认定书提供给深圳市税务局，同时在深圳市住建局官网和租赁平台将住房租赁企业、专业化规模化住房租赁企业名单予以公布。享受税收优惠政策的纳税人应按规定进行减免税申报，并将不动产权属、房屋租赁合同、保障性租赁住房项目认定书等相关资料留存备查。

No.2

四川：6.34 万套保障性租赁住房已全面开工

11 月 18 日，四川省住建厅召开重点城市发展保障性租赁住房视频会。

会议通报了四川省发展保障性租赁住房进展情况，对下一步工作进行安排部署，明确**重点城市要率先开展示范工作，加快建立基础性制度，制定具体管理办法**，尽快明确目标计划并加快实施，迅速筹集房源，加快解决大城市住房突出问题，为全省加快保障性租赁住房积累发展经验。

No.3

西安：“十四五”期间规划建设 30 万套保障性租赁住房

11 月 16 日，西安市住房和城乡建设局在官方网站公示了《西安市“十四五”保障性租赁住房发展规划（征求意见稿）》（以下简称《规划》）。

《规划》从发展基础、保障性租赁住房需求情况、区域布局规划及指标分解等多个方面分析研判，明确**西安市“十四五”期间将按照“以需定供”的建设规划原则，建设筹集保障性租赁住房 30 万套（间）。**

No.4

广东：今年已筹集建设保障性租赁住房 20.4 万套（间）

11 月 17 日至 18 日，广东省住房和城乡建设厅在广州召开全省保障性租赁住房工作现场会议。据悉，**今年广东省已筹集建设保障性租赁住房 20.4 万套（间），完成年度任务 92%**。各地要坚决防止上市销售或变相销售，严禁以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策。

No.5

无锡：“十四五”城镇住房发展规划 拟供应 100 万平方米保障性租赁住房

11 月 18 日，江苏无锡市人民政府办公室正式印发《无锡市市区“十四五”城镇住房发展规划》（简称《无锡“十四五”住房规划》）。

规划提出，**到 2025 年，无锡要构建满足不同收入人群、不同居住形式、不同家庭结构的多样化住房供给体系，努力实现城镇住房发展水平稳步提高，房地产市场供需结构动态均衡并保持长期平稳健康发展。**

▶ 行业动态 ◀

No.1

《2021 中国城市租住生活蓝皮书》：2030 年住房租赁市场规模近 10 万亿元，近 7 成租客首选机构化长租房

近日最新发布的《2021 中国城市租住生活蓝皮书》指出，在“发展住房租赁市场”一系列针对性政策指导下，行业已初步赶超世界水平。

预计在 2030 年住房租赁市场规模近 10 万亿，租房人口达 2.6 亿，迎来行业发展的黄金时代。专家建议，提高机构化长租房占比，尤其在一线城市占比达 15%以上，将对承接租赁需求，打造中国特色城市居住租赁模型，行业长效发展具有重要意义。

《蓝皮书》显示，对于如何租到称心如意的房子，**有 65%的租客选择“机构化长租房”，位列首位**，这一数据相较去年调研时上升 9%。不少受调租客表示，经历过疫情影响时期，选择机构化长租房居住体验相对稳定，生活服务也更加全面，同时，APP 等线上工具让找房更方便迅速。

而在租房时长方面，《蓝皮书》显示，一线及新一线城市租客租房时间正在变长，已有 75%的租客，其租房时间超 3 年，其中 12%的租客已超 10 年。面向未来的租房意愿方面，51%的租客表示可接受租房 5 年以上，18%的租客愿意租房 10 年。

No.2

上海盛捷虹口外滩界服务公寓开业

近日，雅诗阁旗下物业——上海盛捷虹口外滩界服务公寓在历经三个月的试运营后正式开业。



上海盛捷虹口外滩界服务公寓是雅诗阁与合生集团联手打造的标杆项目。从单房到两房复式套房，上海盛捷虹口外滩界服务公寓共有 210 间豪华套房可供选择。每间套房均配有独立的起居空间、浴室和设施齐全的厨房。

第四期 (1122-1128)

魔方观察 | 国务院：支持通过“商改租”等形式将非住宅改建为保障性租赁住房

魔方生活服务集团 11月29日

#周度资讯概览#

政策热点

全国篇——

①国务院：支持北京城市副中心非住宅改建为保障性租赁住房

地方篇——

①上海：印发《关于加快发展本市保障性租赁住房的实施意见》

②上海：计划新增建设筹措保障性租赁住房 47 万套（间）以上

③北京：将建统一租房网签平台；拟规定租赁企业一次不得收超过 3 个月租金

④北京：提前完成年度租赁住房用地供应

⑤广州：为环卫工人等公共服务群体新建租赁住房 最高奖励 1200 元/平

行业动态

①北京：首批商业办公用房改建宿舍型租赁住房项目获批

②首创繁星：全国最大单体租赁社区，将提供近 6500 套租赁住宅

③魔方：浙江租赁住房发展论坛在杭举行，魔方公寓解读长租公寓破圈路径

▶ 政策热点-全国篇 ◀

No.1

国务院：支持通过“商改租”等形式将非住宅改建为保障性租赁住房

11月26日，国务院印发《国务院关于支持北京城市副中心高质量发展的意见》(以下简称《意见》)。



《意见》明确，**有效推进更大区域职住平衡**。建立以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求、以推进职住平衡为基本原则的住房供应体系。

大力发展住房租赁市场，扩大保障性租赁住房供给，单列用地计划，增加土地供应，支持利用集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地和存量闲置房屋建设保障性租赁住房，**支持通过“商改租”、“工改租”等形式将非住宅改建为保障性租赁住房**。

政策热点 - 地方篇

No.1

上海：印发《关于加快发展本市保障性租赁住房的实施意见》

近日，上海市人民政府办公厅印发《关于加快发展本市保障性租赁住房的实施意见》
(以下简称《实施意见》)的通知。



首页 / 主动公开公文库

上海市人民政府办公厅印发《关于加快发展本市保障性租赁住房的实施意见》的通知

印发日期: 2021-11-10 发布日期: 2021-11-23 沪府办规〔2021〕12号 字号:



沪府办规〔2021〕12号

上海市人民政府办公厅印发《关于加快发展本市保障性租赁住房的实施意见》的通知

各区人民政府，市政府各委、办、局：

《关于加快发展本市保障性租赁住房的实施意见》已经市政府同意，现印发给你们，请认真按照执行。

上海市人民政府办公厅

2021年11月9日

《实施意见》聚焦新市民、青年人的租赁需求堵点、痛点和难点，**精准设计上海保障性租赁住房基础制度。**

一是**准入广覆盖**。申请对象不限户籍、不设收入线。

二是**租期更稳定**。租赁合同期限原则上不少于 1 年、不超过 3 年。

三是**租金可负担**。面向社会供应的项目，初次定价在同地段、同品质市场租赁住房租金的九折以下，后续调价时，年涨幅最高不超过 5%。

四是**户型小而美**。以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主。

规划土地方面：

一是支持利用集体经营性建设用地建设。

二是支持利用企事业单位自有闲置土地建设。

三是支持利用企事业单位非居住存量房屋改建，允许不变更土地用途、不补缴土地价款。

四是支持产业园区中产业类项目按照不超过 15%用地面积配建，并鼓励将各项目的配建比例集中起来统一建设。

五是供应居住用地新建、配建。

税费方面：

一是用好中央财政奖补资金支持保障性租赁住房建设；

二是免收城市基础设施配套费；

三是对符合条件的出租住房，减按 1.5%征收增值税、减按 4%征收房产税；

四是非居住用地上新建、改建的保障性租赁住房，水、电、气价格执行民用标准。

金融方面：

落实长期贷款、发行债券和发行基础设施不动产投资信托基金（REITs）等 3 项国家支持政策，拓宽融资渠道，解决保障性租赁住房持有经营期间中长期融资难题。

No.2

上海：计划新增建设筹措保障性租赁住房 47 万套（间）以上

2021 年 11 月 23 日，上海举行新闻发布会。上海市副市长汤志平透露，上海市将持续推进完善从“一张床”、“一间房”到“一套房”的多层次住房供应体系和“租购并举”的住房保障制度。

“十四五”期间，**计划新增建设筹措保障性租赁住房 47 万套（间）以上**，达到同期新增住房供应总量的 40%以上；到“十四五”末，全市将累计建设筹措保障性租赁住房 60 万套（间）以上，其中 40 万套（间）左右形成供应，较大程度上缓解新市民、青年人的住房困难。

按照今明两年多做快做的总体安排，**2021-2022 年计划建设筹措保障性租赁住房 24 万套（间）**，完成“十四五”目标总量的一半以上。

No.3

北京：将建统一租房网签平台；拟规定租赁企业一次不得收超过 3 个月租金

11 月 24 日，北京市第十五届人大常委会第三十五次会议召开，会议听取《北京市住房租赁条例(草案)》。

《条例（草案）》提出，租赁当事人合法权益受法律保护，住房租赁企业不得哄抬租金、捆绑消费、捏造散布涨价信息等扰乱市场秩序等。**北京还将建立统一的“住房租赁管理服务平台”**，将合同备案与出租登记衔接。

此外，住房租赁企业向承租人收取的押金一般不得超过一个月租金；住房租赁企业向承租人单次收取租金的数额一般不得超过三个月租金，超收的租金应当纳入监管。

No.4

北京：提前完成年度租赁住房用地供应

近日，北京市规自委公布 2021 年租赁住房用地供应工作进展情况。**目前北京市已供应租赁住房用地 301 公顷，提前完成全年供地任务。**

今年北京市在建设用地上进一步加大了向租赁住房的倾斜力度。将租赁住房占住宅用地比重由 2020 年的 13% 提高到 30%，明确年度供应指标为 300 公顷，较 2020 年计划安排量增加 170 公顷。

在已供项目中，有 214 公顷用地用于解决新市民、青年人、科技人才、产业工人以及城市基本公共服务保障人员等群体的住房需求，占比达到 71%。

No.5

广州：为环卫工人等公共服务群体新建租赁住房 最高奖励 1200 元/平

11 月 23 日，广州市住房和城乡建设局、广州市财政局发布了新修订的《关于印发广州市发展住房租赁市场奖补实施办法的通知》。

《通知》提到，**为环卫工人、公共交通一线从业人员等城市重要公共服务群体提供租赁住房，且租金接受政府指导的，按以下标准给予补贴：**（一）新建租赁住房的，按建筑面积 1200 元/平方米给予补贴；（二）改造租赁住房的，按建筑面积 800 元/平方米给予补贴；（三）实施品质化提升的租赁住房项目，按建筑面积 600 元/平方米给予补贴。

此外，住房租赁企业将房源信息录入“阳光租房”平台，录入房源数量不少于 300 套（间）的，按 150 元/间给予奖励等。

▶ 行业动态 ◀

No.1

北京顺义：首批商业办公用房改建宿舍型租赁住房项目获批

11 月 23 日，北京市规划和自然资源委员会公布，顺义首批商业办公用房改建宿舍型租赁住房项目获批，原则**同意**天竺万科中心 D 座、万科 28 街区 2#楼**商业办公项目改建宿舍型租赁住房项目**。

项目改建后将纳入全市住房租赁监管平台管理，避免以租代售、分割销售、违法转让等违法操作。建成后，预计将提供宿舍 874 间。

No.2

首创繁星：全国最大单体租赁社区，将提供近 6500 套租赁住宅

11 月 23 日，首创繁星集租房项目首场推介活动成功举办。该项目是朝阳区十八里店乡与首创置业公司合作共建。项目建成后可提供近 6500 套租赁住宅。

同时，还将配建了 5 万平方米的各类生活配套服务设施，还将为租户提供自营食堂、企业直达班车、共享办公空间等多重定制服务。

No.3

魔方：浙江租赁住房发展论坛在杭举行，魔方公寓解读长租公寓破圈路径

11月26日，由房东东公寓学院主办，魔方生活服务集团、小米集团、弘基集团、浙江俊如住房租赁协办的“2021浙江租赁住房发展论坛”在浙江杭州举行



本届论坛以“租住保障，共创安居”为主题，共吸引到近百位长租公寓行业精英参与，共同聚焦2021年租赁住房政策，并围绕长租公寓破圈路径、生态赋能、精细化运营和设计趋势等话题进行深入研讨分享。

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

公寓公区的多元化场景设计及应用

魔方研究院 魔方生活服务集团 11月18日

摘要

近年来，社群文化的兴起使得公寓公区一再成为业内关注的焦点。公区不仅是租客互动交流与休闲娱乐的主要场所，更是公寓品牌设计实力的集中展现。“视觉美感”和“空间价值”的取舍平衡，直接影响到公寓能否承载租客对生活品质和社交互动的期待。

今天我们将目光聚焦至**魔方公寓上海金豫路店**的公区改造实践，以设计理念为切入点，共同**探寻公区如何通过多元化场景设计实现品牌营销的实效之路**。

01

年轻化客群：颜值即正义，互动受青睐

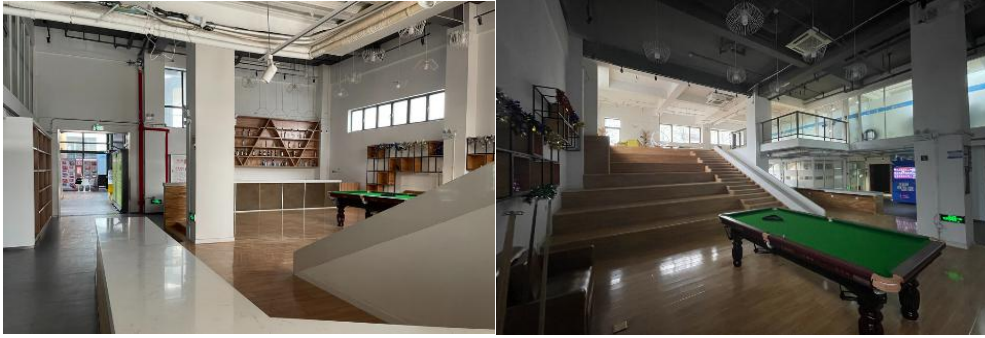


魔方公寓上海金豫路店位于上海市浦东新区金豫路 700 号。总建筑面积为 6418.4 m²，共 227 间客房，公区面积为 305 m²。

公寓周围环立众多国内知名的顶尖企业，涵盖医药生物公司、科技数码集团、电器设备总部和互联网视频大厂等。名企环立，随之而来的是大量职场主力人群——以“95 后”为代表的**年轻消费群体租房需求的涌入**。

改造前的公区，整体呈现的是现代简约风格。各功能区之间互相割裂，互动感较弱。且从使用率而言，**公区空间的功能性和使用价值也没有得到最优化的应用**。

视觉感受上，配色较为单调乏趣，跟当下年轻客群的审美和社交诉求有一定差距。



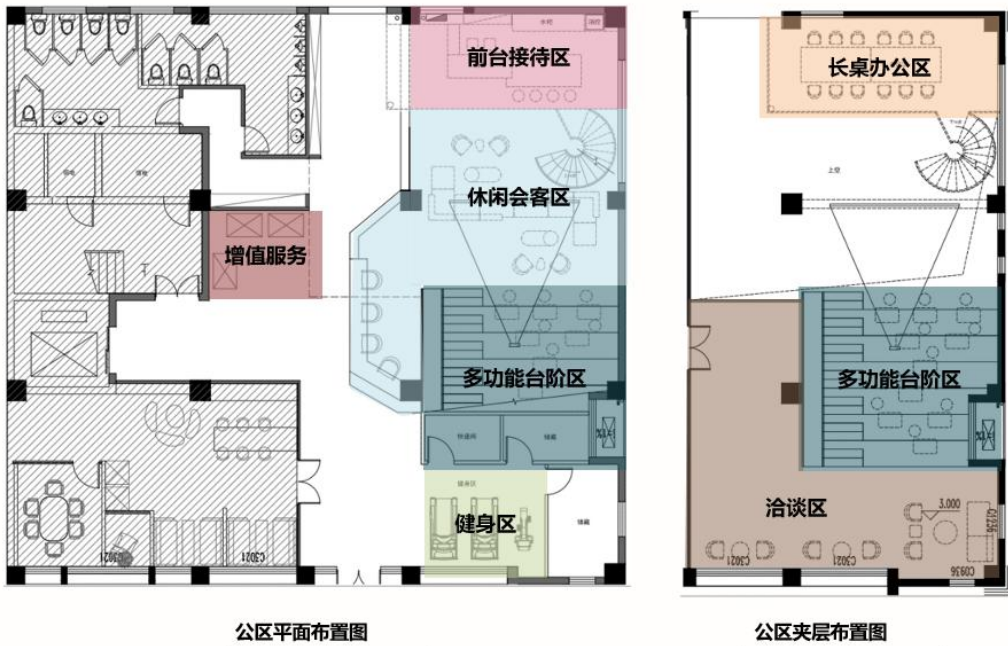
改造前

02

设计理念：自定义多元空间，提升租户参与感

近两年，魔方在全国陆续启动了公区升级计划。

魔方公寓上海金豫路店的公区具备先天的双层设计优势。为了鼓励租客在公区内的交流和互动，魔方在对原有空间进行系统优化的基础上，有机融合影音休闲、书吧、露台、健身等主题功能区，以满足不同租客对居住、生活、办公、休闲的多样需求。



改造后功能分区

模糊功能区界限，将前台及水吧功能结合。重构的空间把焦点从接待等候转移到咖啡社交模式，在不同主题和活动之间得到兼容使用。

公共休闲区被打造成智能化、功能化、品质化的多元社交场所。功能界定的藩篱被突破，每一位使用公区的租客都可不拘泥于形式，按照自己的需求去重组和定义这片天地，参与感由此而来。

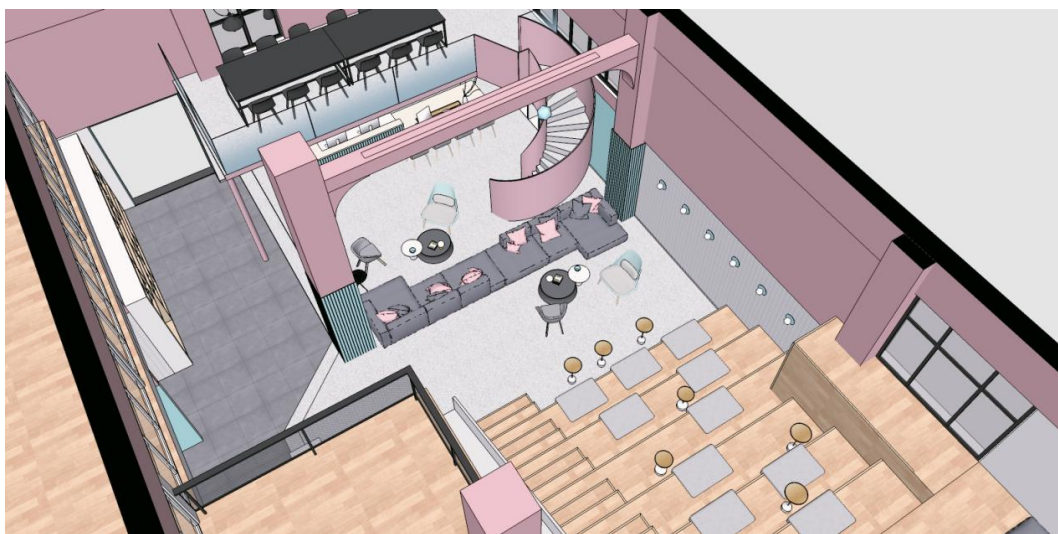
03

场景灵活：满足社群多元化活动需求

改造后的公区社交活动更内向、功能服务更外向，有日常、活动、剧院三大场景模式可灵活切换。可多样组合、移动的模块化家具能满足路演、聚会、小型讨论会等不同模式的变身，在形态上与空间动线上巧妙地相互结合。

补足室内功能的同时，尽可能为租户间的社交活动提供趣味性的公区空间、营造公寓社交氛围。

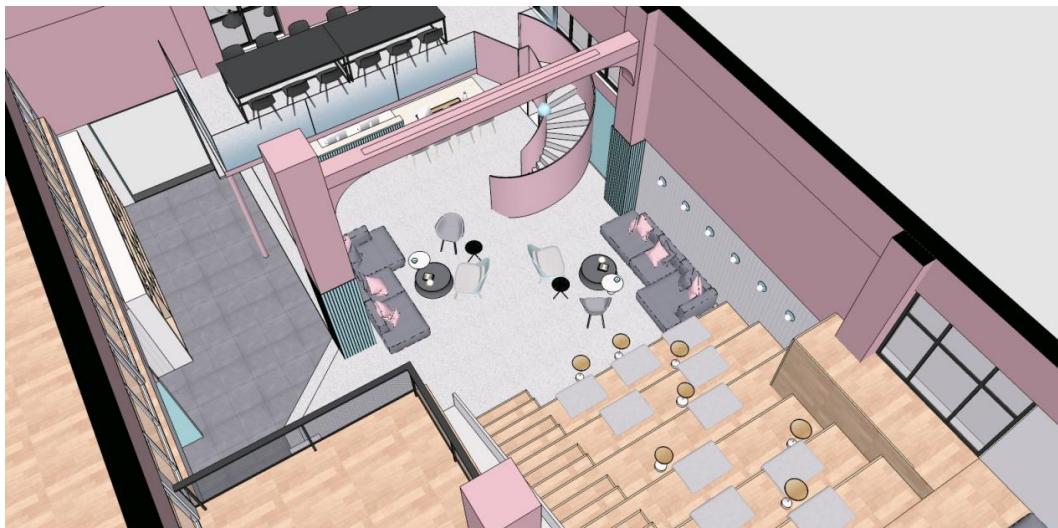
• 休闲模式-日常



场景演示

平日沙发布置形式较为规整，可将休闲会客区划分为接待区及休闲区，同时可分隔
二层办公动线。

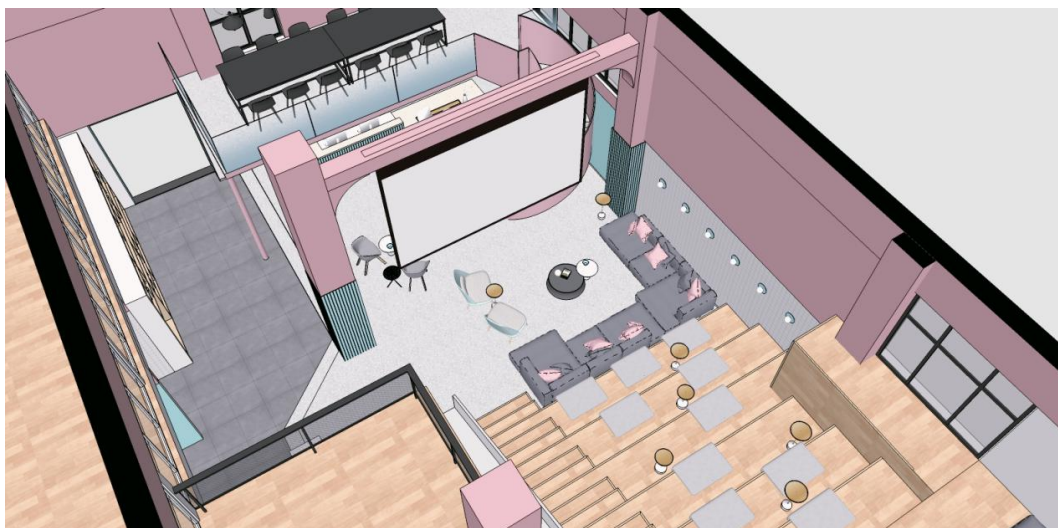
• 休闲模式-活动



场景演示

沙发可布置为组团形式，为租客自发组织的手游活动或桌游活动提供场地。

• 剧院模式（定期）



场景演示

可定期组织观影活动或演讲沙龙活动，沙发组成大型会客厅形式，利用大台阶可容
纳 50 人。

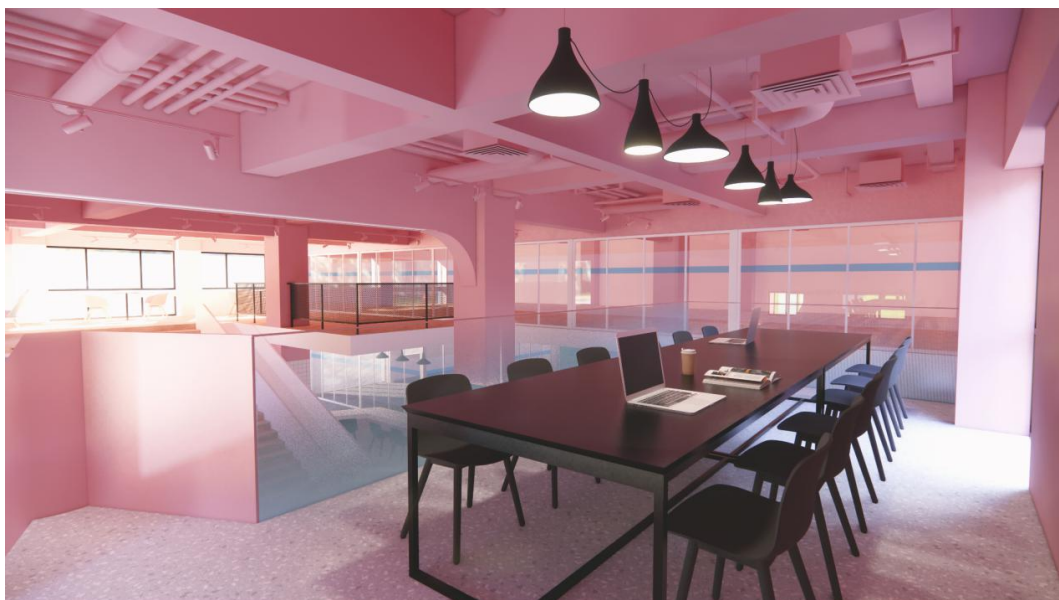
04
色系升级，功能融合

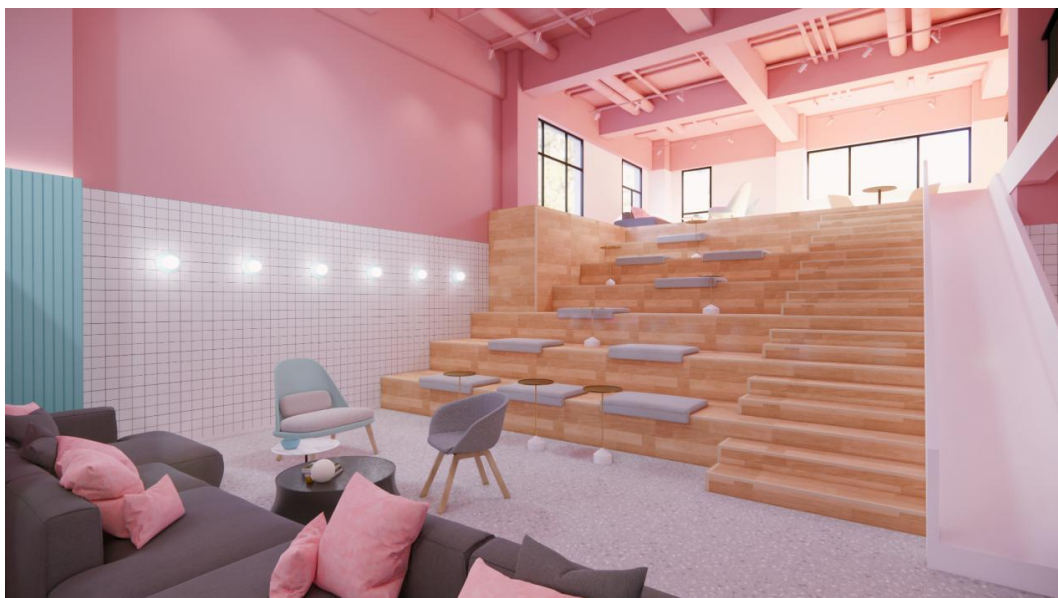


通过客户对品牌的认知调研，再结合住户人群的特点，魔方将时下流行的**粉蓝马卡龙色系**作为空间改造升级的**主题色**。清新的马卡龙蓝和温馨的马卡龙粉，体现的是理性和感性、舒缓与梦幻的完美结合。这是一组充满情感色彩的搭配，既满盈青春活力，又极具优雅格调。



功能融合上，魔方专注于空间使用参与感的打造。为了在有限的功能空间中组合更多的休闲和分享交流模块，借助旋转楼梯的互动性，营造更丰富、更多元的空间使用场景。





网红阶梯教室、超大投影仪、娱乐滑梯、健身区、MINI 吧台.....

空间内被置入了一系列组合性元素，以增强品牌空间辨识度及空间氛围的一致性。



在改造的同时，魔方规划保留公区空间的开放性与多变性，以提升空间使用率。在面积有限的空间内，与人形成相对开放的互动关系和情感链接。

今年中秋，魔方公寓上海金豫路店举行了盛大的【中秋灯会】。



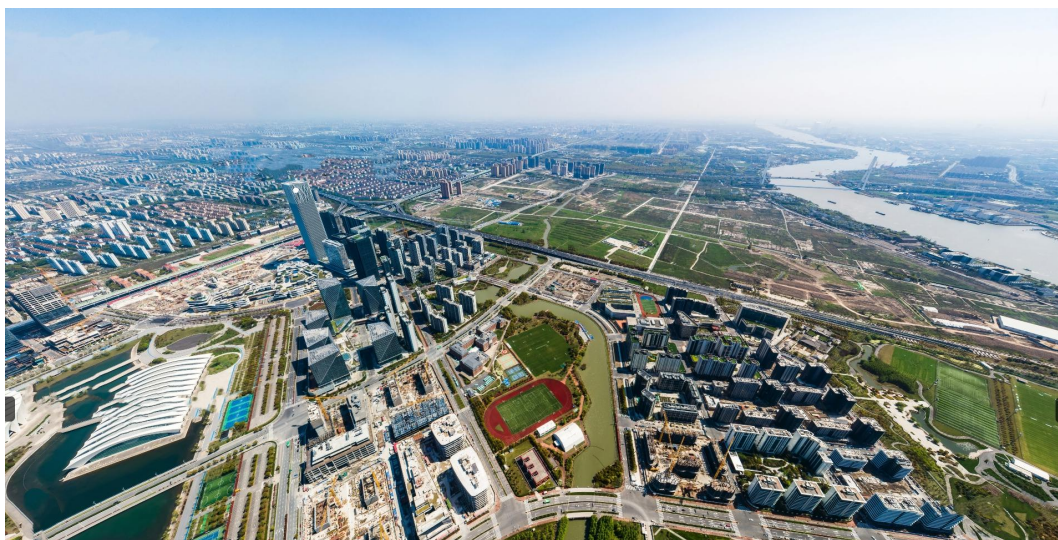
在超 305 m²的双层公区空间里，布置了十余个游戏点位：真人飞行棋、DIY 手作、博饼、投壶、猜灯谜.....吸引了超 200 位租客前来打卡。



在极致挖掘空间价值的同时，抒发视觉美感、融入情感链接。更加多元智能，兼具互动感和开放性的公区设计也必将是年轻群体的心之所向。

3年内预计规模增长203%，浦江板块租赁市场是先到先得还是后来者居上？

魔方研究院 魔方生活服务集团 12月2日



摘要

"上海 2035"总规中，将浦江镇现状和析出的浦锦街道合称为**浦江新市镇**，组成了完整的浦江板块。该板块的**宜居氛围**和紧邻主城区的**优异区位**，为租赁住宅行业发展提供了必要养分，自然成为了上海中心城区的**"租赁后花园"**。

然而**花园内除了沃土，也有荆棘和藤蔓**。

近年来区域竞品成倍增长且产品同质化严重以及大量项目距离轨交 1.2km 以上等，使得浦江板块更容易出现旺季其乐融融、淡季如牛负重的**"租赁魔咒"**。故**如何及时把握客群变化、升级产品力、形成客户黏性？**或将是浦江"花匠们"下一个五年的核心命题。



浦江总规 2035——规划范围图

No.1

"动迁基地"和"漕开发"是浦江板块初期发展的关键词;而浦江的远景目标则是建设成"中心城周边科技文化引领的综合性城镇",进一步强化宜居氛围和科创属性。

1992 年

上海成立**新闵行区**,原闵行三林及前滩区域均划属浦东新区。自此浦江板块成为了闵行区于黄浦江以东的一块"飞地"。相较于闵北大虹桥、闵中莘庄和闵南紫竹等,一江之隔的**闵东浦江**则除了耕地林地指标,一直**未能获得核心规划资源的倾斜**。

2000 年

2000 年，为试点上海“**一城九镇**”规划和安置世博会原址居民，邻近且开发程度较低的浦江镇被选中，建设成为了**具有意式特色的上海最大动迁基地**。后随着动迁居民的导入和时间推移，板块内的主干道路、商配设施、公共交通等逐渐成型，**宜居程度大幅提升**。

同一时段，**国务院批准建设浦江漕河泾出口加工区**，引入了以计算机和光电子等为主的信息产业，并确定了以新材料、生物医药、航空航天等**高新技术产业为主的发展方向**。

2017 年

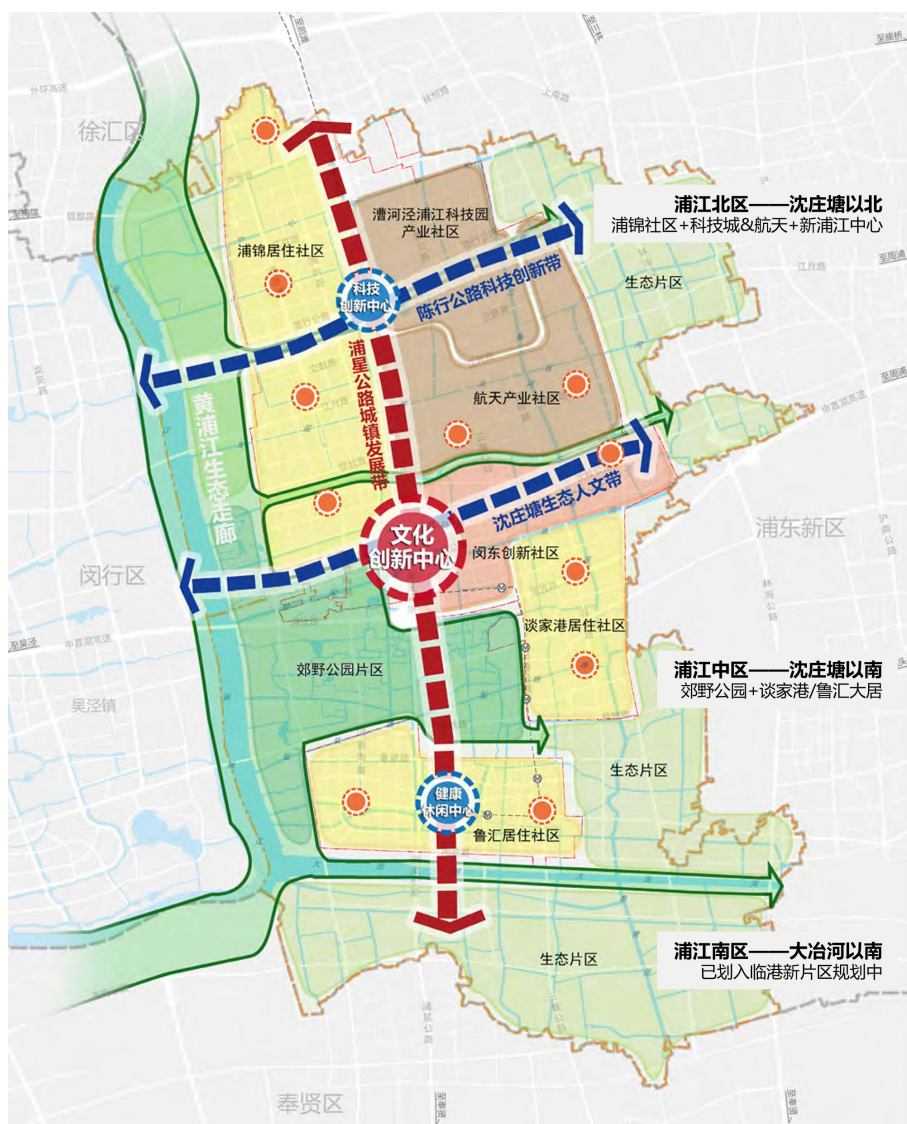
2017 年，临港集团将浦江漕开发区域整体升级为**临港浦江国际科技城**，提出了“先进制造”、“生命健康”、“文化创意”、“电子商务”、“检验检测”的“**5+X**”战略，并启动了国际生命健康城的建设。

同年公示的“**浦江总规 2035**”中，则明确了“**中心城周边科技文化引领的综合性城镇**”的总体发展目标，分目标关键词为**宜居、文化休闲、科技创新**。

自此，浦江板块的产业发展，亦正式进入了新的阶段。而“**宜居+宜业**”正是**租赁住宅开花结果的热土**。

No.2

北部区域是浦江产城发展的阶段核心，近景产业规模有望扩大 150%，并更集中于文旅休闲、生命健康、科创研发等核心领域；大量储备用地亦保留了远景腾飞转型的可能；板块内源客群比例或将提升。

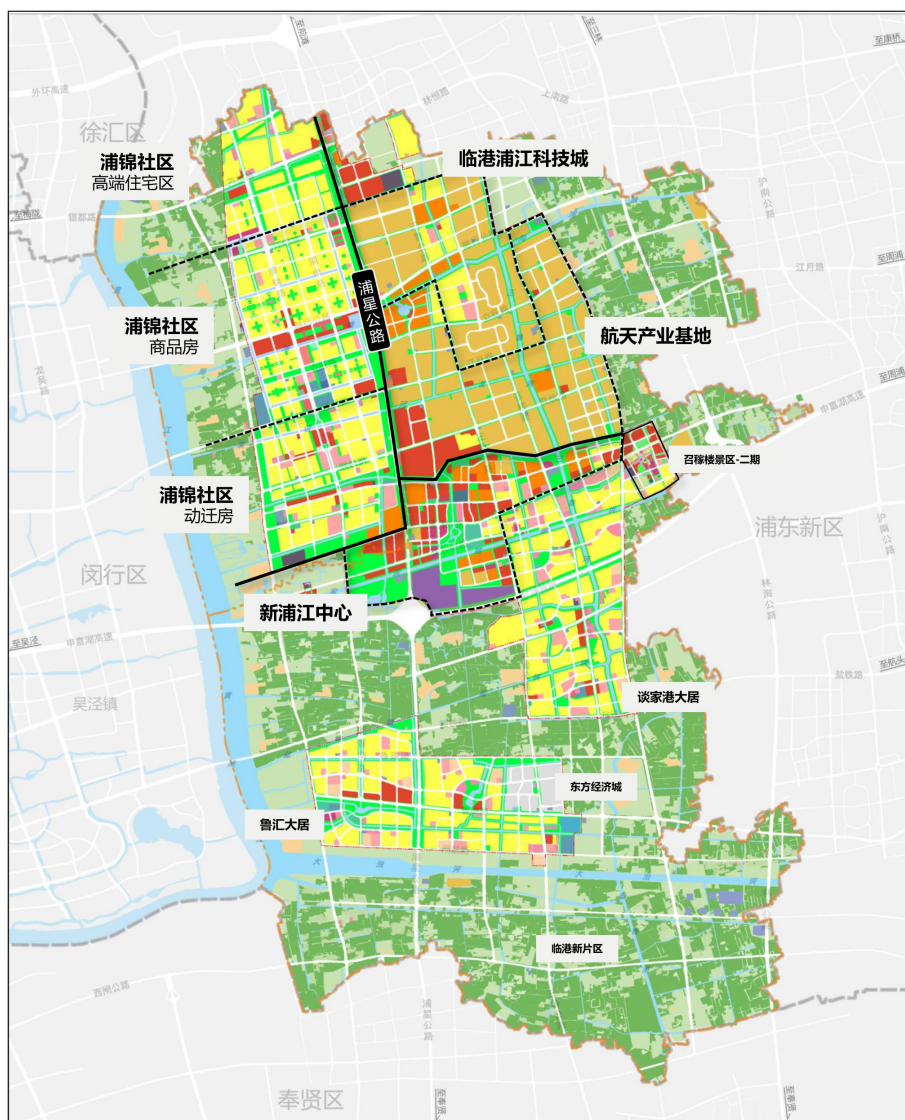


浦江总规 2035——空间结构规划图

浦江板块可分别以沈庄塘和大治河为横轴线，将整个板块划分为三个区域：

北区由浦锦街道、临港浦江科技城、上海航天产业基地和新浦江中心组成，**该区域距离中心城区最近且产城发展相对成熟**。而**中区**则由郊野公园、谈家港和鲁汇大居组成，另拟有“东方经济城”战略留白规划，**主要承担阶段性的动迁安置规划**。**南区**则以耕地为主，目前已划入临港新片区，**发展契机相对靠后**。

可见整个北部区域是浦江远景发展的绝对核心。



浦江总规 2035——土地使用规划图

其中，**浦锦社区大部地块均已出让**，并根据至中心城区的距离建成了**高端住宅-商品房-动迁房**的立向区块，**保留了对于前滩及市区的置业导流作用**。一方面，一品漫城、新浦江城等商品房以及世博家园动迁房，成为区域二房东的主要战场。

而**浦星公路以东，则是临港浦江科技城和上海航天基地两大产业区块**，经初步统计：

- 区内已建成部分占比约 41%

例如：浦江科技广场、863 软件园、浦江智谷等知名科创产业园

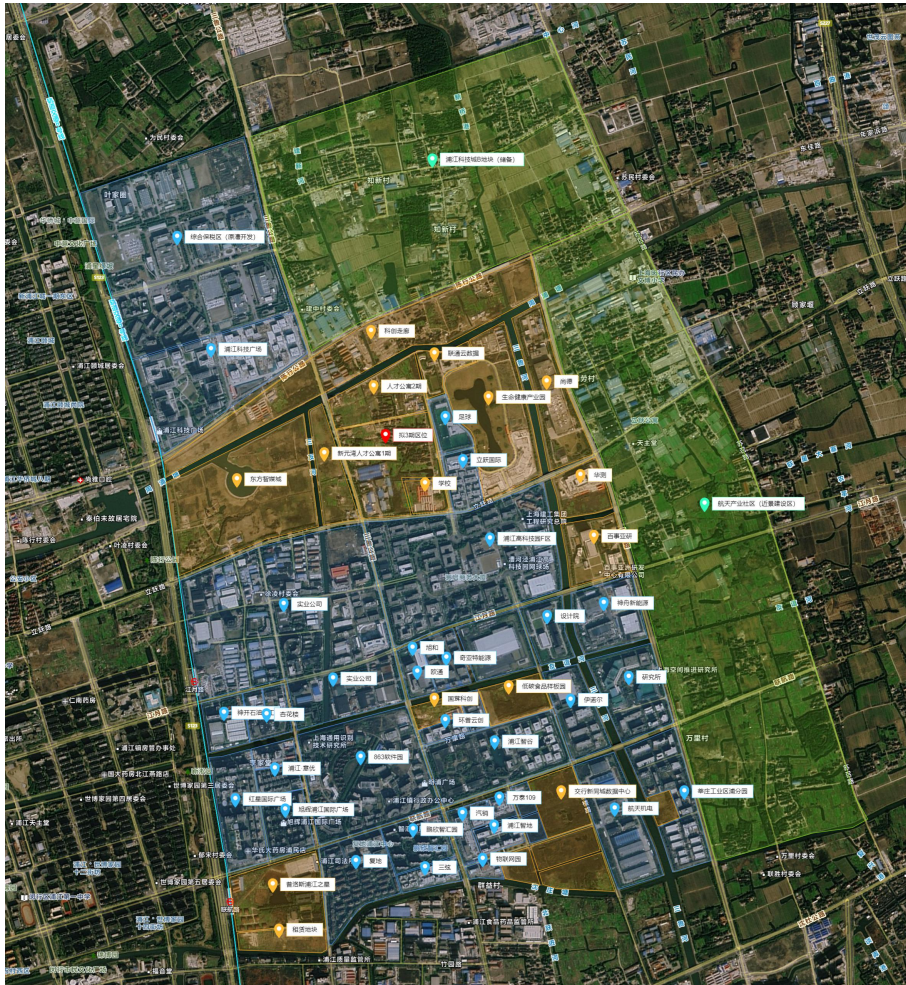
- 建设中占比约 23%

例如：东方智媒城、浦江生命健康产业园、普洛斯浦江之星等

- 储备及近景建设地块占比约 36%

主要为科技城 B 地块、航天产业基地二单元部分

即浦江近景将有望新增接近现状一半规模的高新产业，且高度集中于文化创意、生命健康、科创研发等核心业态，区域高位租赁需求或将大幅提升。



魔方研究院——浦江北区产业分布图

另一方面，北部区域最南侧则规划为**新浦江地区中心**，核心区域为沈杜公路站以东以及召稼楼古镇以西区域。



今日闵行公示——新浦江中心地区中标设计方案展示

根据近期公示的中标方案，浦江中心将建设沈杜公路 TOD、高密度商业商务区、低密度滨水文化集群等。同时上海“十四五”首批重大项目中，明确将投资 120 亿推进召稼楼二期建设，将其升级为全闵行首个 5A 景区——**业态升级和能级提升，为浦江镇旅游业注入新活力。**



今日闵行公示——召稼楼二期开发效果图

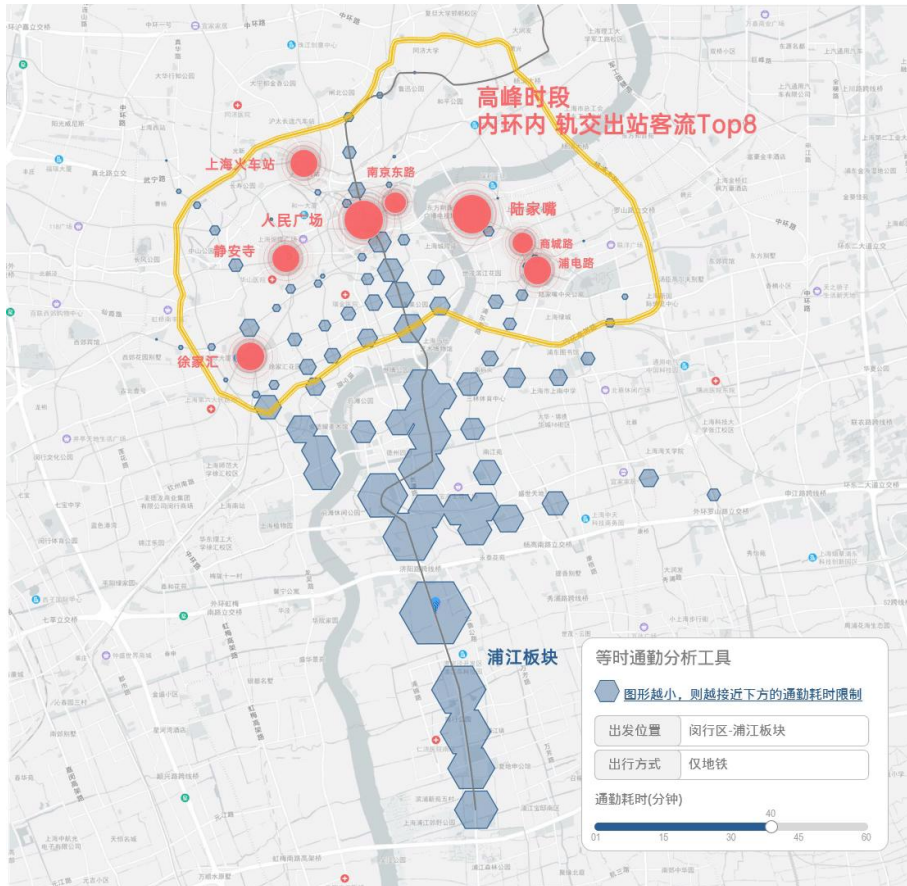
浦江综合产业的高速发展将萌生大量租赁需求，另根据历史信令数据，浦江就业人群中 80%选择住在浦江，板块内源客群规模有望提升。

No.3

浦江可通过轨交快速通达中心城区，沿线核心租赁客群保持强联系，前滩客群规模增速显著；远景外部客源辐射区或可能向内收缩。

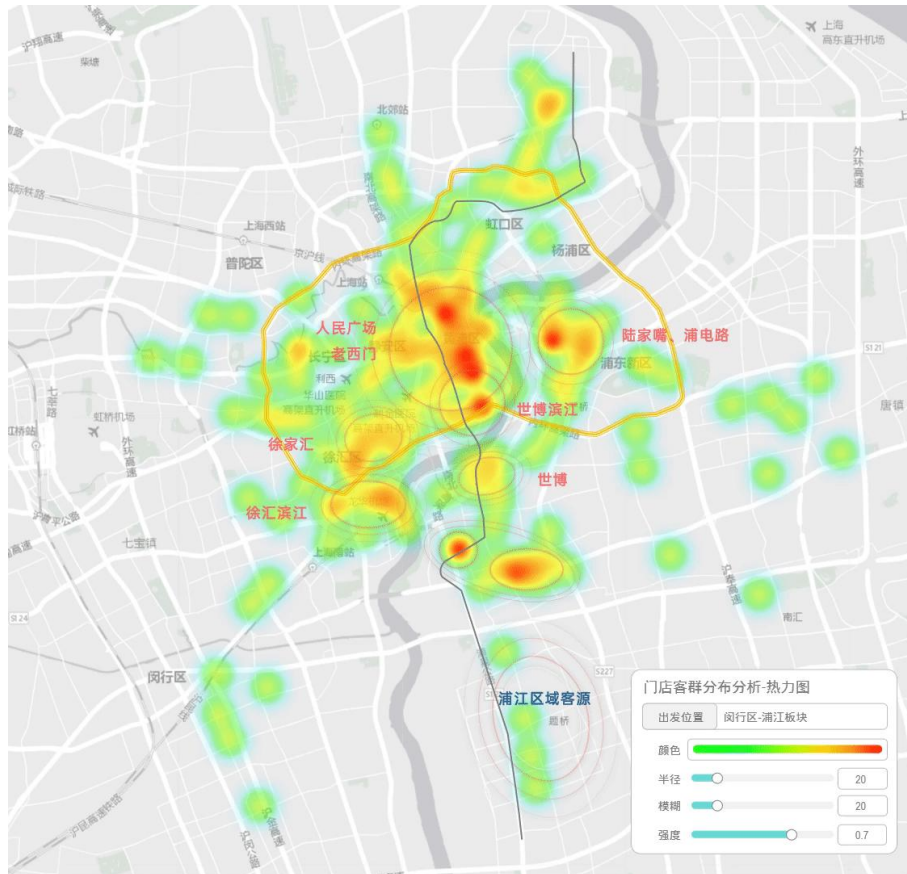
浦江板块共有两条建成的轨交线路。

其中浦江线为上海首条 APM 交通线，连通浦江南部的鲁汇大居和谈家港区域；而另一条轨交 8 号线，则是浦江居民前往中心城区的主要公共交通工具。



魔方研究院——浦江通勤等时圈

多项国家层面规划均将 **45 分钟以内通勤的比重**，作为城市人居环境的重要指标之一。而依赖 8 号线的通达能力，浦江板块的 40 分钟地铁通勤辐射半径，可基本覆盖中心城区的高峰时段客流头部站点。结合数据库进一步分析客群，8 号线是板块的核心通勤线路，可实现 35 分钟零换乘直达远端的人民广场 CBD。



魔方研究院——浦江客群分布分析

其次是于 8 号线东方体育中心站，分别换乘 11 号线至徐家汇区域、换乘 6 号线至世纪大道区域；**板块客群通过 3 条轨交线路呈三叉戟样式挺近市中心。**

另一方面，**随着前滩建设推进**，该区域的客群正逐渐增多，**远景外部客源辐射区或可能向内收缩**。除现有建成线路外，浦江板块亦有多条线路规划建设中，未来将提供新的客源方向。



轨交第三期建设规划公式图（底图）

魔方研究院（奉贤线、24号线可能路线）

- **19 号线**（计划 2024 年建成）

可于东方体育中心站换乘，进一步加强浦江板块至外滩滨江的便捷度

- **机场联络线**（计划 2024 年建成）

全程 40 分钟，接驳虹桥和浦东机场。浦江板块可于三林南站站换乘，快速到达两大机场或张江站，提供了新的客源覆盖范围。

- **奉贤线**（规划中）

初勘方案于三林南站始发，南下经浦江南站站，终点位于奉贤区域。

- **24 号线**（曾公示路线）

两端连接浦江及杨行，途径杨浦滨江

No.4

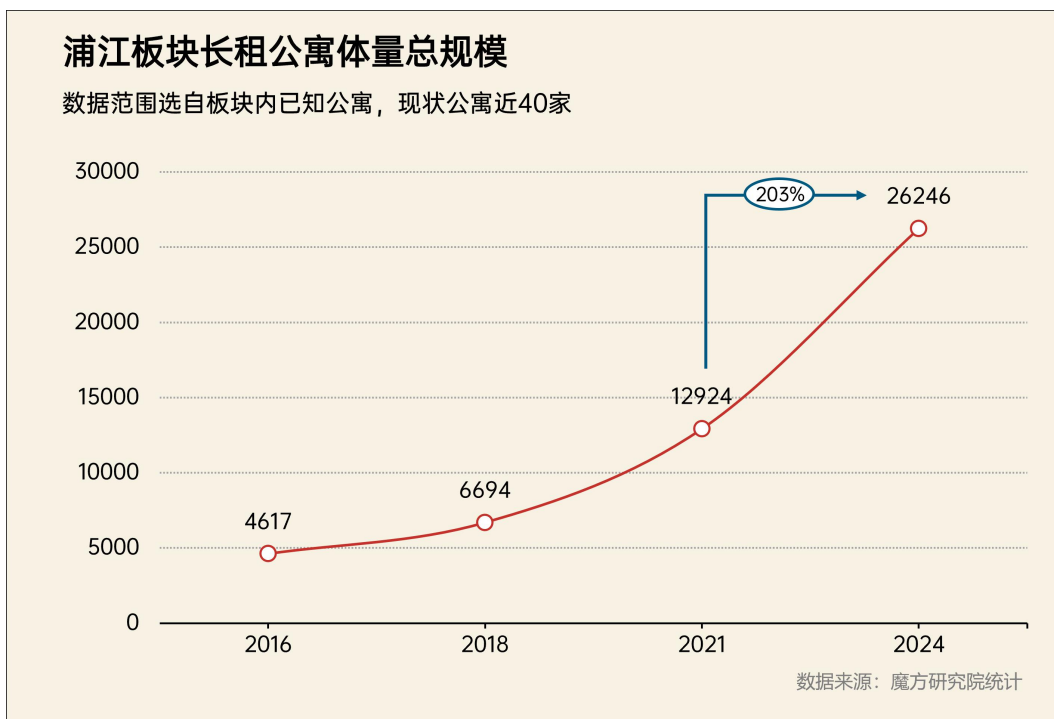
浦江租赁热度为上海全板块第一，且更聚焦于中低端产品线；行业规模已趋近 1.3 万间，近景将再翻一倍，市场压力陡增。

经统计近一年线上渠道的挂牌数据，浦江板块挂牌热度为上海各版块第一，且租金价格涉 1200-5630 元区段，产品线集中覆盖中低端租赁需求。印证了上海租赁后花园的蓬勃生命力。



魔方研究院——上海租赁住宅线上挂牌热度

但高热度亦伴随着强竞争。目前板块内已知公寓项目近 40 家，总体规模趋近 1.3 万间。另统计已公示的竞品项目，近景规模公寓或将达到 2.6 万间以上。



魔方研究院——浦江板块长租公寓体量总规模

浦江产业发展前景、前滩核心区的即将建成，都为浦江板块注入了新的租赁活力。而即将集中涌入的租赁供应也将冲击整个租赁市场。但**面对鲜花与荆棘，脚踏实地苦练内功就定能见光明。**

#浦江板块在营案例#

魔方生活服务集团旗下品牌在浦江板块共有 5 家门店，主要为**白领公寓产品线。**



魔方研究院——魔方区域在营项目

魔方公寓是首批选择进入浦江板块的公寓品牌，首家浦江门店-魔方公寓(昌林路店)于2016年5月开业。至今板块内已有**五家在营门店**，房量合计**3100余套**，是浦江板块目前**规模第一**的公寓品牌。主力租赁产品完整覆盖1700元至4800元租金段，并提供了平层、半复式和全复式等多种户型选择。



魔方公寓·昌林路店

魔方公寓·昌林路店位于闵行区浦江镇昌林路 168 号，户型均为超大户型，整体面积 25-40 m²，共计有 284 间（套）房，主要辐射周边科技产业园就业人群及 8 号线沿线通勤上班的白领人士，可为区域内租客提供**品质租住选择**。

交通上，魔方公寓·昌林路店距离**地铁八号线**沈杜公路站仅 1.2 公里；另有浦江 15 路、浦江 20、175 路、浦江 9 路和浦江 11 路等**公交线环绕**，可快速通达市区。

生活配套上，5 公里内可通达商场、菜场、银行等多种业态场域，其中最近的甬盛购物广场仅距离 300 米；最大的“**万达广场浦江店**”则是浦江地区体量大、业态全、品类多、功能齐的大型商业综合体。

- 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. ®

