Mofang
魔方生活服务集团

「9月」

【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：实施城市更新防止大拆大建，确保住房租赁市场供需平稳；“上海 2035”首轮国土空间近期规划发布…… 2

2、魔方观察 | 银保监会：鼓励金融支持住房租赁；房地产租赁专业委员会成立，魔方柳佳当选专委会副主任…… 14

3、魔方观察 | 杭州：人才专项租赁住房纳入中央财政资金奖补范围；西安：住建局发布住房租赁风险防范指南…… 25

4、魔方观察 | 国税总局：针对住房租赁税收优惠政策解答；仲联量行：发布《中国长租公寓市场白皮书》…… 35

二、专业视点……46

1、REITs 这趟车，怎么上？……46

2、从张江纳仕入市，看张江未来租赁市场……56

Mofang
魔方生活服务集团

一、行业资讯

第一期（0830-0905）

魔方观察 | 住建部：实施城市更新防止大拆大建，确保住房租赁市场供需平稳；“上海 2035”首轮国土空间近期规划发布

魔方生活服务集团 9 月 6 日

#周度资讯概览#

政策热点

全国篇——

①国新办：举行“努力实现全体人民住有所居”新闻发布会

②住建部：实施城市更新防止大拆大建，确保住房租赁市场供需平稳

③全国住房保障工作座谈会：把保障性租赁住房作为十四五重点

地方篇——

①北京：全年拟供租赁住房用地项目共 131 个，约 304 公顷

②上海：“上海 2035”首轮国土空间近期规划发布

③深圳：第二批集中供地溢价率上限降为 15%，下调新房限价

④杭州：房管部门检查泊寓等 9 家住房租赁企业

⑤杭州：保障性住房新开工超 100 万平方米

⑥南京：公布第一批住房租赁企业租赁资金监管银行名单

⑦成都：加快发展保障性租赁住房，2021 年计划筹集建设 6 万套

行业动态

①魔方公寓：举办第一届“魔方杯”王者荣耀电竞大赛

②窝趣：首届园区经济与租赁住房创新融合峰会在深举行

③万科：拟下调 20 亿元住房租赁公司债后两年票面利率

④钱投集团：宁巢明石公寓即将投入运营

⑤中骏集团：发布 2021 上半年业绩销售增 47%，应占核心溢利升 20%

⑥华发：租赁住房二号资产支持专项计划项目“已受理” 金额 50 亿元

⑦我爱我家：按照公司自身对行业的理解发展长租公寓

政策热点-全国篇

No.1

国新办：举行“努力实现全体人民住有所居”新闻发布会

8 月 31 日，国新办举行“努力实现全体人民住有所居”新闻发布会，请住房和城乡建设部部长王蒙徽、副部长倪虹、副部长黄艳围绕努力实现全体人民住有所居介绍有关情况，介绍三个方面的工作：

第一，加快建立以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系。这三类是不同的，首先是公租房，公租房主要是为了解决城镇住房和收入双困家庭。目前，城镇户籍的低保、低收入住房困难家庭，已经做到了应保尽保，基本上解决了这个问题。

保障性租赁住房重点还是要解决人口净流入的重点城市，主要是大中城市，特别是这些城市的新市民和青年人的住房问题，我们现在正在抓紧推进。

共有产权住房是由城市政府因地制宜，主要是帮助有一定经济实力，买不起房子的居民能够尽快改善居住条件。

第二，**建立了一套较为完整的住房保障政策和管理制度。**主要包括两个方面：一是财税、金融、土地配套政策。二是关于准入、使用、退出、运营管理机制。

第三，建成了规模巨大的保障性住房。从 1994 年国务院决定深化城镇住房制度改革到 2007 年，全国共建设廉租房、经济适用房等保障性住房 1000 多万套。2008 年大规模实施保障性安居工程以来，全国累计开工建设各类保障性住房和棚改安置住房 7800 多万套，有 2200 多万困难群众取得了住房补贴，也就是说，帮助了 2 亿多困难群众实现了安居。

“十四五”期间，我们将以发展保障性租赁住房为重点，进一步完善住房保障体系，增加保障性住房的供给，努力实现全体人民住有所居。

No.2

住建部：实施城市更新防止大拆大建，确保住房租赁市场供需平稳

住房和城乡建设部最新发布《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》。

通知提出，**严格控制大规模拆除，严格控制大规模增建；确保住房租赁市场供需平稳。**不短时间、大规模拆迁城中村等城市连片旧区，防止出现住房租赁市场供需失衡加剧新市民、低收入困难群众租房困难。

注重稳步实施城中村改造，完善公共服务和基础设施，改善公共环境，消除安全隐患，同步做好保障性租赁住房建设，统筹解决新市民、低收入困难群众等重点群体租赁住房问题，**城市住房租金年度涨幅不超过 5%。**

No.3

全国住房保障工作座谈会：把保障性租赁住房作为十四五重点

9 月 2 日，据杭州住保房管消息，全国住房保障工作座谈会在浙江杭州召开，会议座谈了解了各地发展保障性租赁住房进展情况，对各地做好保障性租赁住房工作进行了部署。

住房和城乡建设部住房保障司司长曹金彪指出：

一是要提高对**发展保障性租赁住房**重要性的认识，认清住房保障工作的**新使命**主要是解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题，**新方式**是加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，**新目标**是确立起保障性租赁住房的政策制度；

二是切实把保障性租赁住房作为“十四五”住房建设的重点；

三是要确保政策落地见效，推动建立“两多一并”的制度。

政策热点-地方篇

No.1

北京：全年拟供租赁住房用地项目共 131 个，约 304 公顷

8 月 30 日，北京市规划自然资源委对外发布了 131 宗拟于 2021 年供应的租赁住房用地项目信息。**这是北京市首次集中对外发布全年租赁住房项目供地信息。**

此次公布的租赁住房用地项目切实加大了住房用地供应力度，供应总量较往年大幅提升。全面对标《北京市 2021 年度建设用地供应计划》，**各区严格按照供应指标落实具体项目，全年拟供租赁住房用地项目共 131 个，约 304 公顷。其中已实现供地项目 76 个，约 159 公顷，完成供应计划的 53%；后续拟供应项目 55 个，约 145 公顷。**

年度租赁住房用地供应总量是 2020 年实际供应面积的 2.2 倍、2019 年的 3.2 倍，供应计划中租赁住房用地占住宅用地的比重由 2020 年的 13%提高到了 30%，并与商品住宅用地在供应量上等比例安排。

No.2

上海：“上海 2035”首轮国土空间近期规划发布

《上海市国土空间近期规划（2021-2025 年）》于 9 月 1 日对外发布，这是《上海市城市总体规划（2017-2035 年）》获批后的首轮国土空间近期规划。

《近期规划》提出，**要实现住房布局和结构双调整，健全可负担的住房供应体系，新增住房重点向新城和城市副中心倾斜。**

根据规划指标，新增住房中，政府、机构和企业持有的租赁性住房比例不低于 20%；中小套型住房占总套数的比例不低于 70%。

同时，全面推进“15 分钟社区生活圈”建设，卫生、养老、教育、文化、体育等社区公共服务设施 15 分钟步行可达覆盖率实现 85%；社区综合为老服务中心数量达 500 个。

No.3

深圳：第二批集中供地溢价率上限降为 15%，下调新房限价

8 月 29 日，深圳市重新发布了 2021 年第二批住宅用地集中出让公告(深土交告〔2021〕38 号、39 号、40 号、41 号、42 号、43 号)，涉及的出让地块不变，共 22 幅，总用地面积约 83.4 公顷。

公告中提到，参与本批次用地竞买最多可竞得 3 宗用地(含联合竞买)，地块溢价率上限统一由 45%调整为 15%。

达到溢价率上限后，南山 T403-0401 宗地、龙华 A916-0572 宗地(2 宗全年期自持租赁住房用地)**直接采用摇号方式确定竞得人，其余用地采用“竞自持租赁住房+摇号”方式确定竞得人(最高不超过该宗地普通商品住房面积的 40%)，进一步落实中央经济工作会议关于“土地供应要向租赁住房建设倾斜。**

No.4

杭州：房管部门检查泊寓等 9 家住房租赁企业

近日，杭州住保房管部门组织人员集中检查了建信住房服务（浙江）有限责任公司、杭州冠寓投资管理有限公司、杭州宁巢公寓运营管理有限公司、杭州泊寓公寓管理有限公司等 9 家住房租赁企业。

在**实地检查住房租赁企业及所运营管理的住房租赁项目**的同时，检查小组还监督检查了租赁企业在**市租赁管理平台开户、租赁房源纳入平台管理、租赁交易网签备案、租赁资金监管等监管措施落实情况**，并就监管措施在执行中的情况征求企业相关意见。

No.5

杭州：保障性住房新开工超 100 万平方米

杭州保障性住房今年新开工面积达 106.7 万平方米，提前完成全年目标。

与此同时，今年推出**实物配租房源 3682 套**，完成全年目标任务的 **73.64%**；**新增货币补贴 4.4 万户**，超额完成全年目标任务的 **146.67%**，不断推进群众获得感、幸福感显著提升。

No.6

南京：公布第一批住房租赁企业租赁资金监管银行名单

9 月 1 日起南京市将实施住房租赁企业租赁资金银行监管。经南京市住房保障和房产局、江苏银保监局、人行南京分行营管部共同评议，南京市第一批 3 家（排名不分先后）。

住房租赁企业租赁资金监管银行名单公布如下：

中国建设银行股份有限公司南京分行

中国银行股份有限公司南京分行

恒丰银行股份有限公司南京分行

有意向开展住房租赁资金监管工作的银行在完成监管系统开发和市租赁服务监管平台对接测试后，市房产局将会同金融监管部门组织评议，并及时公布监管银行名单。

各住房租赁企业应向房产部门申请办理开业报告手续，选择 1 家监管银行开展租赁资金监管业务，签订监管协议，对向租客单次收取 3 个月以上租金或 1 个月以上押金的，应将其租金押金纳入监管。各房地产经纪机构、各互联网房源信息发布平台，为住房租赁企业发布房源信息时，应同时公布企业监管信息。

未按要求办理开业报告、租赁合同网签备案和资金监管的住房租赁企业，各房地产经纪机构、互联网房源信息发布平台不得再为其提供服务。经约谈、责令限期整改等仍逾期不改的租赁企业，房产部门将向社会发布风险提示。

No.7

成都：加快发展保障性租赁住房，2021 年计划筹集建设 6 万套

8 月 31 日，成都市住建局召开新闻通气会，发布和解读如何加快发展保障性租赁住房。

成都市提出，“十四五”期间计划筹集建设保障性租赁住房 25 万套（间），其中 2021 年计划筹集建设 6 万套（间）。

保障性租赁住房承租人可以按照规定申领居住证，居住证持有人按规定享受义务教育、医疗卫生、公积金等基本公共服务。

租金标准方面，《实施意见》明确了保障性租赁住房租金“接受政府指导”，租金年涨幅不超过 5%。在租住的保障性租赁住房所在区（市）县无自有住房，且在成都市未享受其他方式住房保障的，租金标准原则上为市场租金的 90%。

保障性租赁住房的建设标准方面，《实施意见》提出，保障性租赁住房以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主，最大不超过 90 平方米。其中 70 平方米以内户型建筑面积占比原则上不低于 80%。

行业动态

No.1

魔方公寓:举办第一届“魔方杯”王者荣耀电竞大赛

8 月 31 日，为了提高客户价值，提升租住体验，魔方公寓发起第一届“魔方杯”王者荣耀电竞大赛。本次电竞大赛为全国性赛事活动，上海赛区将率先启动。

电竞大赛面向魔方租客，店长以及管家，赛事发布后，全国租客热情高涨，并踊跃报名。目前，报名人数还在增长。

这是魔方公寓在客群活动上新的尝试，未来，魔方会持续聚焦租客价值，推出多样化、多元化的社群活动。

No.2

窝趣：首届园区经济与租赁住房创新融合峰会在深举行

9 月 2 日，由深圳市产业园协会主办、窝趣公寓承办的“湾区产城，风云际‘寓’”第一届园区经济与租赁住房创新融合峰会在深圳举行。

“产业园区做租赁住房会是一个比较好的选项。”窝趣公寓 CEO 刘辉在主题演讲“住房租赁行业助力产业园创新战略思考”中表示，除了国家政策的大力支持外，发展

租赁住房事业能够适应产业园升级需求变化，也是产城融合背景下的新职住平衡必然需求。

No.3

万科：拟下调 20 亿元住房租赁公司债后两年票面利率

9 月 1 日，万科企业股份有限公司发布关于**拟下调“18 万科 02”公司债券票面利率**的第一次提示性公告。

资料显示，**该期债券发行规模为 20 亿元。**该期债券在存续期前 3 年（2018 年 10 月 29 日至 2021 年 10 月 28 日）票面利率为 4.18%，在债券存续期前 3 年固定不变。根据万科的实际情况以及当前的市场行情，万科初步意向下调本期债券存续期后 2 年（2021 年 10 月 29 日至 2023 年 10 月 28 日）的票面利率，本期债券最终票面利率调整幅度请于 2021 年 9 月 8 日披露的关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告为准。

No.4

钱投集团：宁巢明石公寓即将投入运营

浙江省首宗成建制开发的人才租赁住房项目——钱投•宁巢明石公寓将于近期正式投入运营，届时将提供三种不同户型合计 **1469 套房源。**

宁巢明石公寓户型共有三种，作为主力户型的一居室，两居室、三居室。其中，项目自建商业配套打造为“宁巢里”商业体，业态涵盖餐饮、娱乐、健身、超市购物等，满足家庭日常消费需求。架空层设置了运动健身区，中央花园顶楼铺设了 400 米的空中花园跑道。

同时公寓还设置了童玩天地、阅读室、邻里客厅等各项生活配套。针对居住人才的特点，项目还打造了“居办一体化”众创空间，提供共享办公区、共享会议室、会客厅等创业办公空间，实现“生活+工作+创业”的一体化。

No.5

中骏集团：发布 2021 上半年业绩销售增 47%，应占核心溢利升 20%

8 月 30 日，**中骏集团**举行 **2021 年上半年业绩发布会。**半年报显示，上半年销售额增长 47.3%至约人民币 590.5 亿元；收益增长 34.7%至人民币 203.9 亿元；期内溢利增加 7.7%至约人民币 27.1 亿元。**中骏已实现合同销售总额 671 亿元，完成全年目标的 56%。**

母公司拥有人应占溢利增加 12.4%至约人民币 23.77 亿元;母公司拥有人应占核心溢利增加 20.1%至约人民币 22.1 亿元；董事会宣派中期股息每股普通股港币 12 分。

“两翼”之一的方隅公寓上半年也新增 9 个项目，拓展房源超 1.5 万间；目前，**中骏长租公寓已进入全国 15 个城市，房源总数超 3.7 万间。**同时，上半年方隅公寓也全面升级品牌战略，发布全新品牌定位“高档一居，租方隅”，持续推进区域聚焦一线、产品聚焦高端的发展方向。

No.6

华发：租赁住房二号资产支持专项计划项目“已受理” 金额 50 亿元

9 月 1 日，据上交所披露，中联华金-华发租赁住房二号资产支持专项计划项目状态更新为“已受理”。

据悉，债券品种为 ABS，拟发行金额为 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，项目状态更新为已受理。

No.7

我爱我家：按照公司自身对行业的理解发展长租公寓

8 月 30 日，我爱我家集团 2021 年半年度业绩说明会召开。

针对长租公寓频繁爆雷，该公司旗下长租公寓相寓如何稳健经营的问题，相寓副总经理、上海公司副总经理张多表示：“我们在 2019 年就有计划的调整了规模，稳步提升运营质量和运营效率。在今年上半年尤其是在今年上半年，我们的在管规模有 24.6 万套，较年初增长 4.2，收入达到 9.55 亿元，跟去年同期比增长 30.52%，所有行业关注的核心效率指标，比如出租率，持续维持在行业领先水平。”

张多表示，**相寓今年在上半年在平台国资盘活和管理咨询等角度都有创新的产品开始落地**，会继续延展和拓展。

第二期（0906-0912）

魔方观察 | 银保监会：鼓励金融支持住房租赁；房地产租赁专业委员会成立，魔方柳佳当选专委会副主任

魔方生活服务集团　9 月 13 日

#周度资讯概览#

政策热点

全国篇——

①银保监会：指导银行保险机构加大对保障性租赁住房支持

②国家发改委：专项债券不得用于租赁住房建设外的土储项目

③国新办：加快完善住房保障体系

地方篇——

①上海市委书记李强：进一步强化顶层设计，有效扩大保障性租赁住房供给

②浙江住建厅：30%新房将成为保障性租赁住房

③南京：首批自持租赁住房月底入市

④湖北：出实招保障新市民青年人安居

⑤山东：成功发放全省首笔住房租赁抵押贷款 1 亿元

⑥武汉：保障性租赁住房租金不高于同地段市场 85%

⑦苏州：发布保障性租赁住房建设实施办法公开征求意见的通知

行业动态

①兴业银行上海分行：落地首笔住房租赁“非改租”项目融资业务

②中房学：召开房地产租赁专业委员会成立暨工作研讨会

③魔方公寓：推出“秋天的第一波半价“营销活动，新客签约/老客续约 6 个月及以上，首月房费减半

④万科：拟下调“18 万科 02”债券后 2 年利率为 2.50%

⑤华润有巢：在京首个大型租赁社区试营业

⑥旭辉集团：拟发行 18.75 亿元公司债，利率区间 3.20%-4.20%

政策热点-全国篇

No.1

银保监会：指导银行保险机构加大对保障性租赁住房支持

9月7日，银保监会新闻发言人就房地产金融监管方面问题答记者问。**银保监会表示，始终坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，围绕“稳地价、稳房价、稳预期”目标，持续完善房地产金融监管机制，防范房地产贷款过度集中，促进金融与房地产良性循环。**

一是管好房地产信贷闸门。坚持房地产开发贷款、个人按揭贷款审慎监管标准，严格落实房地产贷款集中度管理制度。

二是遏制“经营贷”违规流入房地产领域。经营贷违规流入房地产专项排查已基本完成，对发现的违规问题督促建立台账，逐项整改至“清零销号”。

三是严惩违法违规。连续三年开展全国性房地产专项检查，基本覆盖所有热点城市，对发现的违规行为“零容忍”，对违规问题依法严肃问责。

四是落实差别化房地产信贷政策。配合地方政府“因城施策”做好房地产调控，运用调控工具，稳地价、稳房价、稳预期。

五是金融支持住房租赁市场。指导银行保险机构加大对保障性租赁住房支持，推动保险资金支持长租市场发展，会同人民银行推进房地产投资信托基金(REITs)试点。

同时，银保监会督促银行机构在贷款首付比例、利率等方面对刚需群体进行差异化支持。

No.2

国家发改委：专项债券不得用于租赁住房建设外的土储项目

9 月 8 日，在国家发展改革委专题新闻发布会上，国家发改委投资司副司长、一级巡视员吕文斌表示，专项债券使用有明确的规定，不得安排用于租赁住房建设以外的土地储备项目、产业项目、房地产开发项目、楼堂馆所项目。

国家发改委将督促地方严格落实专项债券有关管理规定，同时对地方报送的项目需求认真进行审核把关，确保专项债券精准用于政府主导、早晚都要干、有一定收益的基础设施和公共服务项目，坚持尽力而为、量力而行，切实防范地方政府债务风险。

No.3

国新办：加快完善住房保障体系

9 月 9 日，国新办发布《国家人权行动计划（2021—2025 年）》。明确指出，加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系。

公租房实行实物保障和货币补贴并举，对低保低收入住房困难家庭应保尽保；推进保障性租赁住房建设，帮助新市民、青年人等群体缓解住房困难问题。发展共有产权住房，帮助有一定支付能力又买不起商品住房的群体拥有产权住房。

政策热点-地方篇

No.1

上海市委书记李强：进一步强化顶层设计 有效扩大保障性租赁住房供给

上海市委书记李强 9 月 9 日在调研上海市保障性租赁住房建设时指出，加快发展保障性租赁住房是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。要进一步强化顶层设计、规划引领、规范治理、精细管理，有效扩大保障性租赁住房供给，健全完善符合超大城市发展规律和特点的住房保障体系，不断增强人民群众获得感、幸福感、安全感。

No.2

浙江住建厅：本省人口净流入大城市 30%新房将成为保障性租赁住房

9 月 10 日，浙江省住建厅就《关于加快发展保障性租赁住房的指导意见（征求意见稿）》，向社会公开征求意见。

征求意见稿提出，**新增保障性租赁住房供应套数占新增住房供应套数的比例力争达到30%以上**；其他重点发展城市，新增保障性租赁住房供应套数占新增住房供应套数的比例力争达到 15%以上。坚持政策支持、多方参与。坚持突出重点、统筹兼顾。坚持供需匹配、职住平衡。坚持城市主体、规范管理。

No.3

南京：首批自持租赁住房月底入市

南京首批出让的租赁住房项目也将在今年陆续亮相，最快的本月底即将投入运营。此批租赁住房最大的特色是“国企房东”“拎包入驻”，项目均是由政府提供政策支持、限定建设标准和租金水平。

租赁住房不归个人所有，而是由政府或公共机构所有，用低于市场价或者承租者承受起的价格，帮助解决新市民及青年人的住房困难问题。

2021 年是“十四五”开局之年，南京继续加快推进住房租赁市场的发展，据悉全年计划供应租赁住宅用地 87 公顷，筹集市场化租赁住房 8 万套，以满足新市民群体多层次的住房需求。

No.4

湖北：出实招保障新市民青年人安居

湖北省保障性租赁住房建设和房地产市场调控工作视频会议明确，发展保障性租赁住房将成为“十四五”住房建设的重点。湖北省将着力做好新市民和青年人的住房保障，优先保障新市民中从事基本公共服务的住房困难群众。

根据国家规定及湖北省实际，目前已确定武汉市、襄阳市、宜昌市、十堰市、鄂州市、荆州市等城区人口总数或市辖区常住人口数超过 100 万的城市，为发展保障性租赁住房的重点城市。

保障性租赁住房要坚持“保基本”，以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主。各地要建立科学的保障性租赁住房租金定价机制，按照“可负担、可持续”原则确定租金标准，租金水平不高于同地段同品质市场租赁住房租金的 90%。

No.5

山东：成功发放全省首笔住房租赁抵押贷款 1 亿元

在山东省行、市行业务部门的大力支持下，建行威海分行营业部成功为辖内某重点客户发放住房租赁抵押贷款 1 亿元，期限 10 年，实现该业务在全省系统内的首次突破。

住房租赁抵押贷款是公司住房租赁贷款的子产品，指借款人为了盘活持有的不动产资产，以租赁住房进行抵押融资，用于住房租赁经营期间改造、装修等资金需求以及借款人统筹安排的其他合法资金需求。

No.6

武汉：保障性租赁住房租金不高于同地段市场 85%

9 月 9 日，武汉住建局公开征求《武汉市人民政府关于加快发展保障性租赁住房的实施意见（征求意见稿）》意见。

根据《意见稿》内容，保障性租赁住房租金按不高于同地段同品质市场租赁住房租金的85%评估确定。在工作中，引导多主体投资、多渠道供给。国有企业应带头开展保障性租赁租房建设运营工作；将符合条件的集体建设用地建设租赁住房试点、发展住房租赁市场试点和中央财政支持住房租赁市场发展试点建设的租赁住房以及人才租赁房等纳入保障性租赁住房管理范围；加强评价考核，确保各项任务落实到位。

No.7

苏州发布保障性租赁住房建设实施办法公开征求意见的通知

9 月 9 日，苏州市住房和城乡建设局发布《苏州市保障性租赁住房建设实施办法》公开征求意见的通知。要求保障性租赁住房原则上每套（间）建筑面积不超过 70 ㎡，租金应低于同地段同品质市场租赁住房租金，并接受政府监管。单个项目租赁住房数量原则上不少于

50 套（间）。商业、办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住既有建筑改建为保障性租赁住房的，商业、办公类房屋以地块、楼栋或相对独立部分为基本改建单位，厂房、仓储类以地块、楼栋为基本改建单位，旅馆、科研教育类以地块为基本改建单位等。

行业动态

No.1

兴业银行上海分行：落地首笔住房租赁“非改租”项目融资业务

近日，兴业银行上海分行为虹桥商务区企业完成全行首单住房租赁“非改租”项目融资业务。

该项目建筑面积达 29000 平方米，可提供近 400 套租赁住房。兴业银行上海虹桥商务区支行积极践行“区域+行业”的经营战略，综合分析辖内住房租赁市场、企业经营能力及项目出租与运营前景等情况后，为企业量身定制了项目融资金融服务方案。

据悉，住房租赁项目融资是兴业银行企业住房租赁贷款的重要产品之一。企业住房租赁贷款，是指向住房租赁开发建设或经营企业发放的，用于租赁住房新建、改建、购买房源用于租赁、支付租金、房屋更新改造、装修装饰、租赁经营管理及企业日常运营等用途的贷款，适用于住房租赁的开发企业、经营管理企业等。

No.2

中房学：召开房地产租赁专业委员会成立暨工作研讨会

2021 年 9 月 10 日，**中国房地产估价师与房地产经纪人学会（以下称中房学）房地产租赁专业委员会（以下称租赁专委会）成立暨工作研讨会在贵阳召开。**

经中房学理事会批准：中国建设银行监事、住房租赁领导小组办公室主任王毅当选租赁专委会主任，贵州省安居社会公租房中心有限公司董事长武廷方当选租赁专委会副主任，**魔方生活服务集团 CEO 柳佳当选租赁专委会副主任**，建信住房服务有限责任公司副总裁赵晓英当选租赁专委会秘书长。

No.3

魔方公寓：推出“秋天的第一波半价”营销活动，新客签约/老客续约 6 个月及以上，首月房费减半

9 月 8 日，魔方公寓推出“秋天的第一波半价”营销活动。该活动面向新、老客户，若新签或续租满足活动租期、指定店址等要求，即可享受首月房租减半优惠。

No.4

万科：拟下调“18 万科 02”债券后 2 年利率为 2.50%

9 月 7 日，万科企业股份有限公司发布关于**“18 万科 02”票面利率调整及回售实施办法的第一次提示性公告。**

万科“18 万科 02”发行规模 20 亿元，截至本公告出具日，债券余额 8.92 亿元，票面利率 4.18%，债券为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

根据公司的实际情况以及当前的市场环境，万科决定下调本期债券的票面利率，即本期债券在存续期前 3 年票面利率为 4.18%，**在本期债券存续期的第 3 年末，发行人选择调整存续期后 2 年的票面利率为 2.50%。**即本期债券存续期第 4 年和第 5 年（2021 年 10 月 29 日至 2023 年 10 月 28 日）的票面利率为 2.50%。

No.5

华润有巢：在京首个大型租赁社区试营业

9 月 3 日，总部基地店试运营，首批房源锁定出租率达 95%，预定开放 15 天即实现“满租” 。有巢国际公寓社区总部基地店是目前北京丰台区规模最大的集租房项目，总用地规模约 6 万余平米，社区内配有 2300 余套公寓、多元共享公区及多复合业态。同时也是央企在北京开业的第一个大型租赁社区。

总部基地店主推 25 ㎡的小开间和 33 ㎡的大开间公寓，以“巢范儿生活中心”为设计理念，精装采用装配式精装，节能环保，隔音满足规范要求，整体也符合年轻人审美需求；园区内设置有潮流创想空间、艺术生活空间、社区剧场空间、健身娱乐空间和休闲空间等多个活动空间，为入住客户提供多元、潮流的生活。

No.6

旭辉集团：拟发行 18.75 亿元公司债，利率区间 3.20%-4.20%

9 月 9 日，**旭辉集团股份有限公司发布 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）发行公告。**

发行**规模不超过 18.75 亿元（含 18.75 亿元）**，受托管理人为国泰君安证券股份有限公司，资信评级机构为联合资信评估股份有限公司，主体评级 AAA，评级展望稳定，债项评级 AAA，评级展望稳定。

本期债券**期限为 4 年期**，附第 2 年末投资者回售选择权和发行人调整票面利率选择权。本期债券采用单利按年计息，不计复利。另外，本期债券**票面利率询价区间为 3.20%-4.20%**，最终票面利率将根据簿记建档结果确定。

本期债券上市前，旭辉集团 2018 年度、2019 年度和 2020 年度财务报表中归属于母公司所有者的净利润分别为 59.19 亿元、68.47 亿元和 65.97 亿元，最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 64.55 亿元。

第三期（0913-0919）

魔方观察 | 杭州：人才专项租赁住房纳入中央财政资金奖补范围；西安：住建局发布住房租赁风险防范指南

魔方生活服务集团　9 月 22 日

#周度资讯概览#

政策热点

地方篇——

①杭州：人才专项租赁住房纳入中央财政资金奖补范围

②苏州：8 部门联合发布新政，涉及房屋买卖、住房租赁、物业服务

③广州：加强住房保障工作，宅地出让配建保障住房建面不低于 10%

④西安：住建局发布住房租赁风险防范指南

⑤江西：专业化规模化住房租赁企业标准获明确

⑥重庆：启动新一轮财政资金支持租赁住房项目申报

行业动态：

①上海：将开展为期 3 个月的群租治理专项行动

②魔方公寓：“魔玩中秋”客群活动获多方关注

③正荣服务：首个长租公寓落子上海，多元化赛道加速发展

④华润置地：北京首个租赁社区入市，首批 525 间房租罄

⑤东南青年汇：南京首个全自持长租公寓亮相

⑥龙湖冠寓：与大连国有房屋经营集团签约合作

⑦旭辉瓴寓：与无锡经投达成战略合作

政策热点-地方篇

No.1

杭州：人才专项租赁住房纳入中央财政资金奖补范围

9 月 14 日，杭州住保房管局对外发布《关于将人才专项租赁住房项目纳入中央财政支持住房租赁市场发展试点专项资金支持范围的通知》，**将人才专项租赁住房项目纳入 3 年 24 亿中央财政专项资金奖补范围**，助力发展杭州市住房租赁市场。将 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日之间开工或竣工的人才专项租赁住房项目纳入支持范围。

支持标准上，纳入筹集建设房源类的人才专项租赁住房项目，按建筑面积 400 元/平方米且不超过项目实际建安装配成本的 30%给予一次性奖补。人才专项租赁住房项目经评审认定为示范性企业运营管理项目，按租赁住房 25 元/平方米/年给予奖补。《通知》将于 9 月 30 日起实施。

No.2

苏州：8 部门联合发布新政，涉及房屋买卖、住房租赁、物业服务

9 月 13 日下午，苏州市住建局、发改委、公安局等 8 部门联合发文《关于持续整治规范房地产市场秩序的实施方案》 重点整治房地产开发、房屋买卖、住房租赁、物业服务四方面， 力争用 3 年左右时间，实现房地产市场秩序明显好转。

其中关于住房租赁方面指出，将重点整治：

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；

未按规定办理租金监管。

No.3

广州：加强住房保障工作,宅地出让配建保障住房建面不低于 10%

9 月 14 日，广州市政府官网消息，为进一步加强住房保障工作，广州市政府办公厅发布《关于进一步加强住房保障工作的意见》，在保障性住房的数量指标、建设用地、资金支持和税费减免等方面提出了一些列的意见措施。

到 **2025 年**，全面**完成 66 万套保障性住房建设筹集任务**（含公租房 3 万套、保障性租赁住房 60 万套、共有产权住房 3 万套）；逐步提高户籍中等偏下收入住房困难家庭的住房保障标准，帮助新市民、青年人等缓解住房困难；同时确保**“十四五”期间年度商品住宅用地出让配建保障性住房建筑面积总体上不低于总出让住宅建筑面积的 10%。**

No.4

西安住建局：发布住房租赁风险防范指南

西安市住建局发布住房租赁风险防范指南
房屋租赁要避开“这些坑”

近几年，住房租赁市场在快速发展的同时也催生了一些行业乱象，致使部分业主和租客利益受损。西安市住建局提醒广大业主和租客朋友，注意防范住房租赁“五大风险”，租房子的“这些坑”要避开。

风险一：“长收短付”

长收短付指租赁企业收取租客租金周期长于给付业主租金周期。

常见陷阱：利用价格优惠吸引租客一次性支付较长时间的租金。

风险表现：企业利用租客与业主租金支付期限错配建立资金池用于盲目扩张或其他用途，一旦经营受阻，就会出现资金链紧张甚至断裂的状况。此时，租客虽已支付房租给租赁企业，但业主方却无租可收，业主租客双双利益受损。

风险二：“高收低租”

高收低租指租赁企业支付业主的租金高于收取租客的租金。

常见陷阱：与“长收短付”结合，以高于市场价的价格吸引业主快速获取大量房源，与业主签订长期限（一年以上）短支付周期（一般为月付）的房屋收储合同；再以低于市场价的价格吸引租客一次性支付较长时间的租金。

风险表现：通过诱人的租金价格获取房源和租客，快速扩张抢占市场积累资金，一旦资金链断裂，和“长收短付”一样，业主和租客两端利益都会受损。

风险三：“租金贷”

租金贷指租赁企业与银行业金融机构、互联网金融公司、小贷公司等各类金融机构合作，使用租客个人信用向机构申请贷款支付房租的行为。

常见陷阱一：混淆概念诱导签订贷款合同

为使租客放松警惕，租赁企业往往会混淆概念把“租金贷”表述宣传为“租金分期”“租金易”“分期付”“租房消费分期贷款”等，与租客签订包含贷款事项的合同。合同中的贷款事项经常只有语焉不详的一个条款或一句话，致使很多人不明不白地“被贷款”。

常见陷阱二：诱导使用贷款APP

与租客签订租房合同后，业务员诱导租客在手机上下载APP用于支付房租。很多租客误以为此APP是租赁企业的缴纳房租平台，殊不知这个APP很有可能就是贷款APP。租客通过银行卡绑定APP后，租赁企业一次性获取贷款机构放款，租客每月“向APP支付房租”实际就是向贷款APP还款。

风险表现：“租金贷”实质是一种隐性的预付式消费。贷款机构一次性将一年或更长周期的房租以发放贷款的形式打入租赁企业账户，租赁企业却以月付、季付等短周期支付业主租金，造成了租客与业主的资金期限错配，形成资金池用于盲目扩张或其他高风险投资。一旦资金流供给出现短缺，整个资金链就会断裂，企业面临破产。此时，业主已无法按时收到租赁企业的租金，但租客仍需履行合同继续偿还贷款，同时面临贷款合同不易撤销、退租时难以退贷、贷款逾期失信等多重风险。

风险四：不规范的租赁合同

具体表现：合同内容模糊不清或缺少重要内容，使租赁双方在履行合同过程中出现对合同内容理解产生偏差或无合同履行依据等情况，导致租赁纠纷频出。

常见纠纷一：押金的抵扣用途不清晰，租赁到期后出租方以损坏设施等名义，扣押租客押金。

常见纠纷二：租赁期内房屋的附属物品、设施设备损坏的，房东应承担的维修义务或租客应承担的赔偿责任约定不清，维修和赔偿时互相推诿。

常见纠纷三：租赁期限及租赁期满后的租赁期限约定不清，租客想要续租但房屋已租给了其他人。

常见纠纷四：租赁期满后的租金涨幅约定不清，房东随意涨价租客利益受损。

常见纠纷五：水费、电费、燃气费、供暖费、物业管理费等费用应由房东或租客承担约定不明晰。

常见纠纷六：房东或租客有违约行为的，赔偿的方式约定不清，造成另一方权益受损。

风险五：“隔断房”

隔断房指在一套房屋内违规改造建筑结构私建隔断墙，使房屋打破原本设计结构形成的多个“独立单间”。

风险表现：减少人均居住面积，影响采光与通风，堵塞房屋的消防疏散通道，改变用电线路，居住安全性、舒适度无法保障，存在极大的消防安全隐患。

选择住房租赁企业要谨慎

到底该怎样才能租到合适的住房，避免遭遇不必要的租房麻烦？如何选择住房租赁企业？租房时还要注意哪些问题？住建部门给出了租房“防险七招”，提醒想要租房的市民不要上当受骗。

谨慎选择住房租赁企业

业主委托出租房屋、租客承租房屋时，注意核查以下事项：

一查企业工商登记情况，是否已列入经营异常名录。

二看企业是否在西安市住房租赁交易服务平台完成开业信息报备，是否开设住房租赁资金监管专用账户。

三要通过网络等多渠道了解企业市场口碑和客户反映。

四要实地查看企业经营场所和运营情况。

警惕价格诱惑

业主：一要多了解周边同户型房屋出租价格。二要警惕以高租金回报甚至加价收房。三要警惕以装修名义收取装修预付款。

租客：警惕低租金长租期优惠诱惑。

警惕“租金贷”

一要认真阅读合同条款。留意租赁合同中有无“租金贷”相关条款或内容。

二要谨慎下载第三方APP。警惕在不知情的情况下使用个人信用申请“租金贷”。

谨慎选择支付周期

高度警惕一次性预付3个月以上租金或租金大幅优惠的宣传，尽量选择短期支付房租（如月或季度支付），避免一次性预付较大额度的房租，降低自身权益受损风险。

登录西安市租赁服务平台进行租赁合同网签

登录西安市住房租赁交易服务平台，使用《西安市房屋租赁合同》（示范文本）进行租赁合同网签。

签订合同前，务必认真阅读、充分理解合同条款内容，对租金支付、押金退还、违约责任等重要条款的约定要清晰明了，额外签订的补充协议要特别留意，双方作出的口头承诺应在合同中予以明确。

进行住房租赁资金监管

当出租方为“托管式”租赁企业时，要按规定进行租赁交易资金监管。切勿向合同约定之外的企业账户、业务员个人账户或其他个人账户支付款项，应将房租和押金转入由企业在监管银行开立的存量住房租赁交易资金监管专用账户。

拒绝“隔断房”

“隔断房”居住面积狭小，存在重大的消防和安全隐患，危害人身安全，违法违规，应拒绝租赁。

《西安市规范住房租赁市场管理办法》规定出租住房应当遵循以下标准：

最小出租单位标准。出租住房最小单位应当以原房屋设计的房间为最小出租单位，不得违规改变房屋内部结构分割出租，不得改变原有防火分区、安全疏散和防火分隔设施，必须确保消防设施完好有效。厨房、卫生间、阳台和地下储藏室不得出租供人员居住。

最多出租人数标准。出租住房每个房间的租住人数原则不得超过2人（有法定赡养、抚养、扶养义务关系的除外）。

最低人均租住面积标准。人均租住住房使用面积不得低于5平方米。但为了满足租赁住房特定需求，集中开发且符合规划、消防、安全等规定的租赁住房集约式产品另有规定的，从其规定。

西安市住房租赁交易服务平台 扫一扫

（http://slwshg.xa.gov.cn/HousesRentWeb.WebApp/）

《西安市房屋租赁合同》（示范文本） 扫一扫

（http://zjj.xa.gov.cn/upload/file/wshuPic/20200914153946.docx）

西安市住建局提醒广大业主和租客朋友，注意防范住房租赁“长收短付”、“高收低租”、“租金贷”、不规范的租赁合同、“隔断房”五大风险。

No.5

江西：专业化规模化住房租赁企业标准获明确

近日，江西住房和城乡建设厅、省财政厅、省税务局联合印发通知，根据财政部、税务总局、住房城乡建设部《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》授权，结合全省工作实际，**将江西省专业化规模化住房租赁企业标准予以明确。**

通知明确，按规定向住房城乡建设（房管）部门进行开业报告或者备案的从事住房租赁经营业务的企业，在开业报告或者备案城市内持有或者经营租赁住房500套（间）及以上或者建筑面积1.5万平方米及以上的，认定为专业化规模化

Mofang 魔方生活服务集团

住房租赁企业，可按《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》规定享受相关税收优惠。

通知要求，各地住房城乡建设（房管）部门应及时将本地区专业化规模化住房租赁企业名单予以发布和动态更新，并通报给同级税务部门。 本通知自 2021 年 10 月 1 日起施行。法律、行政法规以及财政部、税务总局、住房城乡建设部另有规定的，适用其规定。

No.6

重庆：启动新一轮财政资金支持租赁住房项目申报

日前，重庆市财政局、市住房城乡建委启动 2019 年至 2021 年度财政资金支持租赁住房项目申报工作。

即日起至今年 12 月 31 日，投资租赁住房项目的企业可通过重庆市住房租赁监管服务平台(以下简称“监管服务平台”)提交申请，并向项目所在地的区住房城乡建设部门提交书面资料。

据了解，此次申报的财政资金支持租赁住房项目(不含民宿、酒店及短租项目等)包括 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日期间通过新建、改建的方式用作租赁住房的项目和盘活存量租赁住房项目，以及持续运营租赁住房项目。

行业动态

No.1

上海：将开展为期 3 个月的群租治理专项行动

从上海市住建委获悉，市住建委（市精细化办）将联合平安上海建设协调小组办公室、市公安局、市房屋管理局、市城管执法局等相关部门，开展为期 3 个月的“群租”治理专项行动。

数据显示，7 月以来，街道平安办牵头派出所、城管执法、城运中心、市场所等部门每天分 4 组开展整治，累计排摸“群租”390 户，现已完成整治 225 户，物业公司约谈劝退 9 户。现在，街道依然保持着每周 15%-20%的存量点位整治力度，确保在“十一”前完成第一轮全覆盖整治。

目前，上海正按照城市数字化转型要求，加快“群租治理”应用场景的推广应用，智慧赋能，形成从发现、处置、督办到考核的管理闭环。

No.2

魔方公寓：“魔玩中秋”客群活动获多方关注

9 月 19 日，魔方公寓在上海金豫路店举行了以“魔玩中秋”为主题的客群活动。

活动现场吸引了诸多公寓住客前往打卡，气氛热烈。以魔方公寓为代表的集中式公寓品牌经过标准化打造，品质更高，配套设施更完备，公区配备休闲、办公、娱乐、健身等多个功能分区。其次，集中式公寓有更强的社交属性和社群文化，更利于开展社群活动，生活氛围更加年轻化。

No.3

正荣服务：首个长租公寓落子上海，多元化赛道加速发展

正荣服务首个长租公寓项目——荣遇·金山公寓即将正式开业。该公寓位于上海金山区，是正荣服务积极响应国家“租售同权”、“房住不炒”政策，经过充分调研、定位和打磨，在一线大都市中为年轻白领群体打造的居住港湾。荣遇·金山公寓开业标志着正荣服务正式进军长租公寓领域，坚持“住宅+非住宅”为双轮驱动，在多元化赛道发展方面的全新蓄力。

No.4

华润置地：北京首个租赁社区入市，首批 525 间房租罄

近日，华润置地旗下长租公寓在北京首个租赁社区——**有巢国际公寓社区总部基地店**正式入市，首批开放的 525 间房已全部租罄，第一批客户也已经完成搬家入住。

有巢国际公寓社区总部基地店是目前丰台区规模最大的集体土地租赁住房项目，总用地规模共计约 6 万余平方米,包含 9 栋楼共计 2300 余间房，包括面积约 25 平方米的小开间和约 33 平方米的大开间，采用装配式精装，园区内设置有潮流创想空间、艺术生活空间、社区剧场空间、健身娱乐空间和优享休闲空间等多个活动空间。

有巢国际公寓社区将分为三批开业，除了首批已在 9 月初面市外，第二批和第三批也将于 9 月底和 10 月底先后亮相。

No.5

东南青年汇：南京首个全自持长租公寓亮相

9 月 19 日，位于南京的东南青年汇广场（仙林）正式亮相，租金每平方米每月 60 元左右，所有租赁房源精装交付，公寓商要求承租者在南京创业或就业。日前，该长租公寓迎来了首批入住者，主要是青年大学生创业者和仙林大学城的青年教师。

这是南京作为全国首批住房租赁试点城市之一，出让的首块全自持租赁用地上建设并投入运营的租赁住房项目。

根据南京市住房保障和房产局官微披露，东南青年汇广场（仙林）位于仙林大学城核心地段，总投资约 8 亿元，总建面 9.4 万平方米，建设 743 套户型面积 30 平方米左右的租赁住房及配套办公、商业、停车场，项目是南京市属国企东南集团打造的长租公寓品牌“东南青年汇”旗下项目。

No.6

龙湖冠寓：与大连国有房屋经营集团签约合作

龙湖集团下属企业大连冠寓住房租赁服务有限公司（以下简称“龙湖冠寓”）与大连市专业化国有房屋运营企业——大连市国有房屋经营集团有限公司（以下简称“国房集团”）正式签约并形成合作关系，对部分国有存量资产按照市场化房屋租赁模式进行统一运营和管理。

此次龙湖冠寓和国房集团联合运营的 354 套、共计 25640 平方米房屋，是“国字号”的存量资产，位于青泥洼商圈、甘井子万达商圈等人口密度大、房屋租赁需求较大地区，房屋面积均在 30-90 平方米之间，含一居、两居、三居各类房型。投入到长租市场中后，此批房源将更好地回归居住属性，切实满足广大市民的居住需求。

No.7

旭辉瓴寓：与无锡经投达成战略合作

9 月 17 日，无锡市梁溪经济发展投资集团有限公司·旭辉瓴寓战略合作暨双项目签约仪式在无锡举行。

未来，**双方将利用各自资源和优势，就租赁托管、运营维护及物业服务等多方面展开深入合作，共同探索业务整合与创新，实现跨越式发展。**

此次合作首批落地的 2 个项目，三阳广场项目地处梁溪商务核心区崇安商业街商圈内，专为周边商务白领打造。区域集聚商务资源，交通便利，毗邻地铁 1/2 号线三阳广场站、无锡火车站，周边购物中心、娱乐场所、学校、医疗配套完善。科技城项目位于梁溪区北塘板块，区域规划定位高新产业新城，汇集区域创新资源，吸引高新技术人才。

第四期（0920-0926）

魔方观察 | 国税总局：针对住房租赁税收优惠政策解答；仲联量行：发布《中国长租公寓市场白皮书》

魔方生活服务集团　9 月 27 日

#周度资讯概览#

政策热点

全国篇——

①国税总局：针对住房租赁税收优惠政策解答

地方篇——

①广州：黄埔、南沙等 8 区旧改保障性住房不得低于 15%

②天津：全国首单租赁企业可持续发展挂钩债券落地

③西安：租赁房源信息须经核验备案，获取房源核验码后方可发布

④重庆：成交 14 幅租赁土地，总成交建面约 55.78 万㎡

行业动态

①仲联量行：发布《中国长租公寓市场白皮书》

政策热点-全国篇

No.1

国税总局：针对住房租赁税收优惠政策解答

9 月 23 日，由国家税务总局政策法规司对减税降费政策进行即问即答，针对住房租赁税收优惠政策解答。住房租赁企业中的增值税一般纳税人向个人出租住房取得的全部出租收

入，可以选择适用简易计税方法，按照 5%的征收率减按 1.5%计算缴纳增值税，或适用一般计税方法计算缴纳增值税。

住房租赁企业中的增值税小规模纳税人向个人出租住房，按照 5%的征收率减按 1.5%计算缴纳增值税。住房租赁企业向个人出租住房适用上述简易计税方法并进行预缴的，减按 1.5%预征率预缴增值税。**对企事业单位、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的，减按 4%的税率征收房产税。**

国家税务总局汇总了关于该政策的问答，**关键点总结**如下：

1、向住房城乡建设部门进行开业报告或者备案的住房租赁企业；

2、提供保障性住房的企业也可以销售租房租赁政策优惠；

3、租赁房屋为住宅才可以享受优惠政策，出租商铺不可以享受优惠；

4、承租对象为个人才可以享受优惠政策，承租对象为企业不可以享受优惠；

5、一般纳税人选择简易或者一般计税方法应对个人出租租房全部收入确定一种方法，不能部分使用；

6、2021 年第 11 号文中“月销售额不足 15 万的小规模纳税人可以免增增值税”与该文可以同时使用，低于 15 万，使用 2021 年第 11 号文更优惠，高于 15 万使用该文比较优惠；

7、在机构所在地以外提供符合该文优惠的租赁，选择 5%税率减按 1.5%的，在不动产所在地预缴时也销售该优惠税率预缴；

8、2016 年 4 月 30 日之前取得的住房出租给个人，可以按照该政策享受优惠；

9、一般纳税人如果选择该政策，36 个月内不得变更；

10、纳税申报时 5%计算的税额和 3.5%计算的减免税额需要分开列示；

11、该文中的个人包括个体工商户和其他个人；

12、对于单位向专业化规模化住房租赁企业出租住房，房产税由 12%降低至 4%；

13、单位向个人出租住房房产税仍使用 4%，但是不再限制用途及租金；

14、出租廉租房满足条件的房产税也适用 4%；

15、专业化规模化住房租赁企业出租住房指在住建部进行过开业报告或者备案的单位，且出租住房超过 1000 套（间）及以上或者 3 万平方米及以上的企业；

16、享受财税 2019 年 13 号规定减半征收房产税的企业可以叠加适用该政策；

17、省、自治区、直辖市住建部会同财政、税务部门可根据租赁市场发展情况对本地区全部或者部分城市在 50%幅度内下调专业化规模化住房租赁企业的标准；

18、取得保障性租房认定书后向个人、或者专业化规模化住房租赁企业出租保障性住房，可以享受 4%；

19、保障性租赁住房项目认定书由市、县人民政府组织有关部门联合审查建设方案后确定；

20、房产税减免税代码为 08011708；

21、享受房产税优惠企业不需要进行税务备案，只需要留存资料备查。

政策热点-地方篇

No.1

广州：黄埔、南沙等 8 区旧改保障性住房不得低于 15%

9 月 24 日，广州市住房和城乡建设局发布公告，公开征求《广州市住房和城乡建设局 广州市规划和自然资源局关于城市更新旧村庄全面改造项目政策性住房和中小户型租赁住房配置的意见（征求意见稿）》公众意见。若意见稿通过，执行有效期为 5 年。

其中提到，**统一改造项目中小户型住房户型划分。**中小户型住房具体户型为：集体宿舍（人均使用面积符合《宿舍建筑设计规范》）、单间宿舍（建筑面积 30 平方米以下）、小户型住宅（建筑面积 30 平方米~70 平方米）、中户型住宅（建筑面积 70 平方米~90 平方米）。

明确融资地块政策性住房配置比例，越秀、荔湾、海珠、天河、白云、黄埔、番禺、南沙等 8 区改造项目融资地块保障性住房（公共租赁住房、保障性租赁住房、共有产权住房）和人才公寓等政策性住房的建筑面积占融资地块住宅建筑面积的配置比例原则上分别不低于 15%和 5%，花都、从化、增城等 3 区政策性住房的配置比例由相应的区人民政府确定。

No.2

天津：全国首单租赁企业可持续发展挂钩债券落地

近日，天津市企业**国网国际融资租赁有限公司成功发行“21 国网租赁 MTN002(可持续挂钩)”，成为全国首单租赁企业发行的可持续发展挂钩债券。**

据了解，该类债券为年内银行间市场推出的创新产品，通过结构设计，锁定发行人可持续发展绩效目标，敦促发行人加大绿色领域投入，助力经济可持续发展。

本期债券由天津银行主承销，募集金额 5 亿元，期限 21 年。债券挂钩了发行人“2 年内清洁能源领域融资租赁累计投放金额不低于 200 亿元”的关键绩效指标，得到了市场认可，票面利率 3.19%，相较同期市场中长期债券发行利率低 22 个基点，低成本资金有效降低相关绿色低碳项目企业融资成本。

No.3

西安：租赁房源信息须经核验备案，获取房源核验码后方可发布

陕西省西安市住房和城乡建设局 9 月 23 日发布《关于推进经纪机构租赁房源核验及租赁合同网签备案工作的通知》。

《通知》明确，**房地产经纪机构受托发布住房租赁房源信息的，须通过“西安市房地产经纪机构开户和二手房交易管理系统”（以下简称“交易系统”）进行房屋权属核验及备案获取房源核验码。**

未经交易系统房屋权属核验及备案获取房源核验码的房源，各网络信息平台不得发布。房地产经纪机构撮合达成的租赁交易，应自达成租赁交易之日起 30 日内，由房地产经纪机构通过交易系统进行租赁合同网签备案。

西安住建局表示，在《通知》发布前房地产经纪机构已撮合达成租赁交易且签订租赁合同的，房地产经纪机构应于 10 月 15 日之前将租赁合同通过线下导入备案方式（有自有系统或平台的），或者通过交易系统线上备案方式进行租赁合同网签备案。

No.4

重庆：成交 14 幅租赁土地，总成交建面约 55.78 万㎡

时间	土地名称	受让方	总建面积	楼板价（元/㎡）	配建租赁住房面积（㎡）	租赁用地占比
9月23日	渝国土房管告字[2021]32沙坪坝区双碑组团A分区、B分区A13-1/07、B39-3-1/05、B39-1/05地块	迈瑞城投	138,894.00	2,717.53	89835	65%
9月23日	渝国土房管告字[2021]32北碚区蔡家组团L标准分区L67-2/05、L33-1/06地块	颐天康养	67,714.00	5,940.27	11000	16%
9月23日	渝国土房管告字[2021]32高新区西永组团O分区O06-9/03、O07-4/03、O07-5/03地块	陕西建工	110,137.50	4,960.07	93616.88	85%
9月23日	渝国土房管告字[2021]32江北区大石坝组团G分区G15-4-4/07地块	中鹏	12,747.80	5,268.36	12,747.80	100%
9月23日	渝国土房管告字[2021]32江北区观音桥（大石坝片区）组团E分区E11-1/05地块	中海	23,311.00	9,172.06	2331.1	10%
9月23日	渝国土房管告字[2021]32两江新区水土组团D分区D25-1地块	两江水土公司	99,415.91	1,800.01	99,415.91	100%

行业动态

No.1

仲联量行：发布《中国长租公寓市场白皮书》

9月23日，仲量联行在其最新发布的《中国长租公寓市场白皮书》中指出，越来越多的投资机构正将目光聚焦在中国长租公寓的开发投资上，**且对稳定回报率预期普遍保持在4.5%~5.5%，较2018年有明显下降趋势。**

中国重点城市的长租公寓市场挺过了行业洗牌和疫情冲击，从 2020 年下半年开始迅速复苏。据仲量联行统计，十家市场头部长租公寓品牌的存量房源总数已从 2018 年底的 35.6 万套增长至 2020 年底的 73 万套，数量将近翻番。

这些存量主要分布在一线及 1.5 线城市中；且开业 6 个月以上门店的平均入住率高达 89%-95%。值得指出的是，部分城市的中高端长租公寓市场已逐渐成型。

从城市维度观察，截至 2021 年第二季度，**深圳长租公寓存量项目和房源数量最多，分别为 395 个和 13.3 万套；上海 290 个存量项目共计 7.1 万套房源中，50%分布在外环外，内环内仅有 10%；**

北京虽然在项目和房源数量上不及深圳和上海，但在营项目平均出租率高达 97.5%，租赁需求十分旺盛。

上海、北京、深圳租赁市场总览

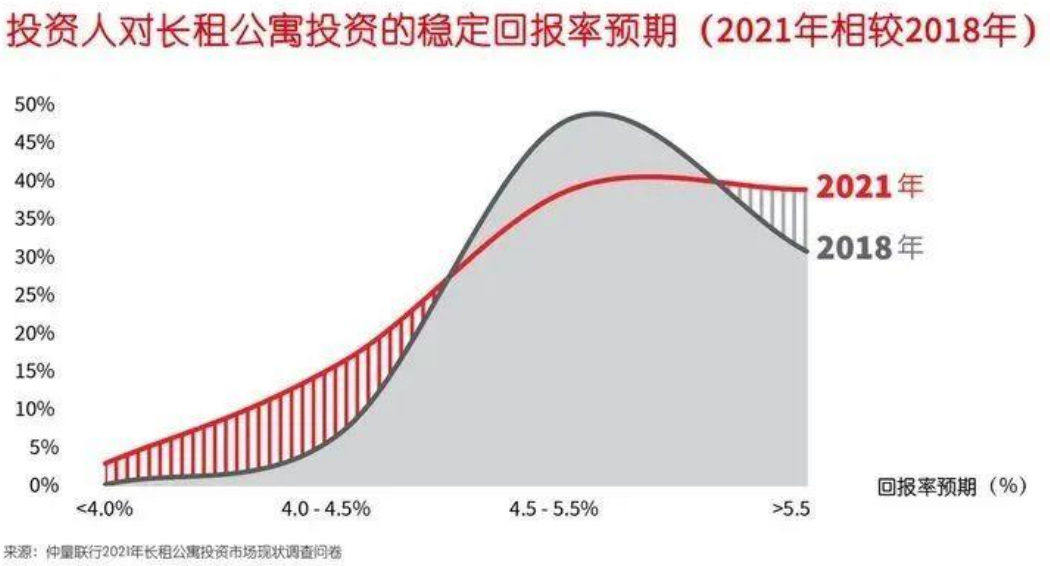
	上海	北京	深圳
2020年常住人口（万）	2487	2189	1756
2020年外来人口（万）	1048	842	1244
在运营项目（个）	290	121	395
在运营项目总套数（万）	7.1	2.1	13.3
平均租金（元/平方米/月）	158.6	189.9	125.2
平均出租率（%）	90.9%	97.5%	92.2%

*中高端长租公寓：仲量联行根据区位、租金、产品、配套服务等各项指标进行综合评估，得分高于所在地区市场平均水平的项目。

京沪深最受投资者青睐 回报预期在 4.5-5.5%，在“房住不炒”的长期定位、支持性政策的相继出台以及市场基本面的有力支撑下，越来越多的国内外企业和投资人将目光聚焦在了中国长租公寓的开发及投资上。为了更好地分析和预判国内长租公寓投资市场的投资逻辑与趋势，仲量联行面向 30 多家不同类型的投资机构开展了问卷调研。

调研结果显示，投资者现阶段的关注焦点依然是上海、北京、深圳等经济发达、外来人口占比高和购房门槛较高的一线或新一线城市。**而在细分赛道方面，目前 97%的受访投资者希望进入面向企业精英白领市场的中高端长租公寓细分市场。从发展模式看，投资者仍然主要采取重资产扩张模式，尤其是存量资产改造模式。**

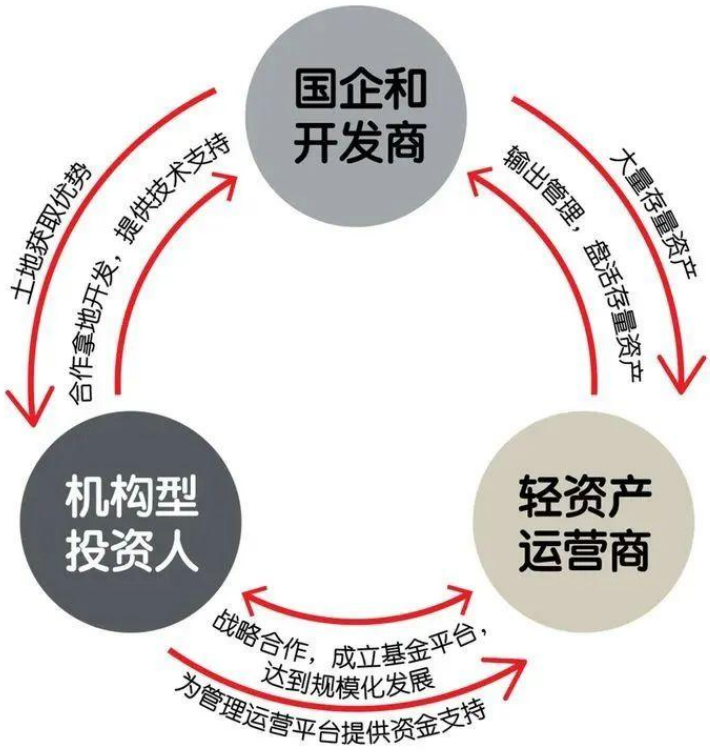
大部分投资者对国内长租公寓稳定回报率的预期集中在 4.5%至 5.5%之间，相比 2018 年有明显的下降趋势。对于未来 5 年的稳定回报率走势，45%的投资者认为会保持平稳，39%的投资人认为会下降。



仲量联行中国区投资及资本市场业务负责人庞树东表示：“随着国内长租公寓市场逐渐成熟，其空置风险将更低、资产表现也将更趋于稳定，预计资本化率会继续向办公楼等传统商业地产资产靠拢。”

挑战机遇并存，市场各参与方需携手合作。“资产价值过高”以及“土地和资产获取困难” 一直以来都是中国长租公寓市场投资者面临的两项最大挑战。对于大部分机构型投资人而言，存量改造是进入国内长租公寓投资市场的主流模式。但国内一线城市核心区存量资产的价格普遍偏高，再加上项目改造成本、投资回报率往往低于机构投资者的预期。投资者有必要深入市场租赁需求特征，在非核心商务区或产业园区寻找适合的投资机会。

要想在短期内实现规模效应，目前投资者所依赖的存量改造模式很难达成，拿地开发是效率更高的方式，但目前机构投资者在本地市场获取开发土地还存在一定难度。投资者应考虑与拥有土地优势的国企和开发商以及拥有丰富管理运营经验的运营商合作，各方市场参与方发挥各自优势，能够有效应对这一挑战，实现合作共赢。



此外，“资产流动性过低，导致退出困难”成为第三大挑战，退出机制已是投资者最关注的话题之一。短期内，单一资产或资产包退出仍将是主要的途径；但中期有望通过 REITs 提升长租公寓投资市场的流动性。

中国 REITs 为长租公寓行业发展提供新契机。仲量联行中国区评估咨询服务部执行董事熊建平表示：“租赁住房和 REITs 天然适配，虽然现阶段公布的政策暂时仅将保障性租赁住房纳入中国 REITs 的底层资产，但我们认为，中国 REITs 拓展到市场化的租赁住房是必然趋势。租赁住房有可能成为中国 REITs 的又一个蓝海；而 REITs 也有望成为长租公寓投资者未来主要的退出机制之一。”

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 交易系统的海量真实租房数据，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

REITs 这趟车，怎么上？

魔方研究院 魔方生活服务集团 8 月 25 日

摘要

REITs 为**住房租赁行业**提供了**破局**机会，**发行** REITs 产品的**核心**是物业具有**稳定的租金收入**，寻找具备**强运营能力的合作伙伴**是乘上“东风”的核心。

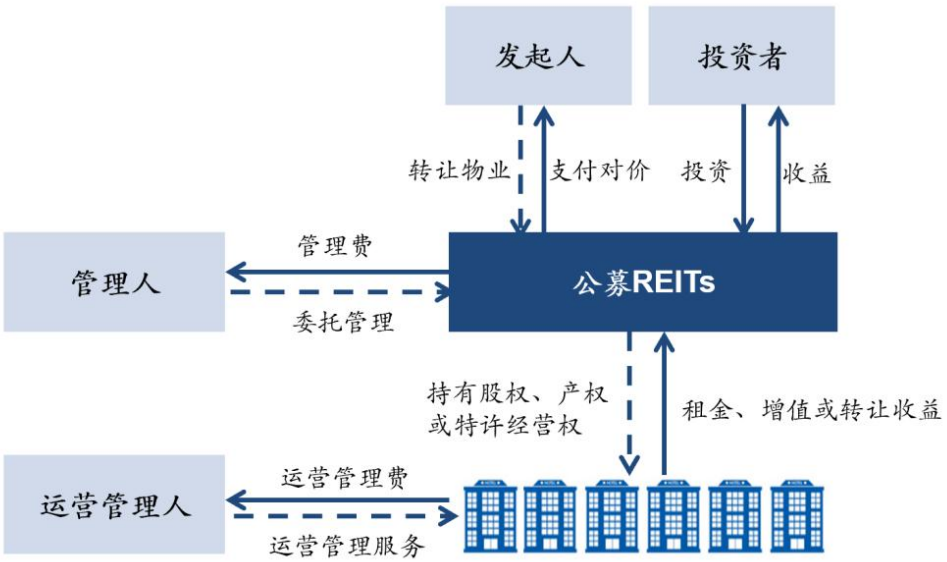
2021 年 4 月以来，**REITs** 相关政策逐步**落地**并在上海首先**开展试点**。REITs 为企业带来了**新**的融资模式，为政府和企业提供**资金退出渠道**，**减低其杠杆水平**。目前首批公募 REITs 已于 2021 年 6 月发售，产品主要为具有稳定现金流的市政项目。那么对于持有**物业的私人业主、国企、开发商**等来说，如何**乘上 REITs 的东风**以谋求更好的发展呢？

01
REITs为中国经济发展提供新动能

REITs 的全称是 Real-Estate Investment Trusts，即不动产信托投资基金，通过发行**标准化**的**证券**或**受益凭证**汇集投资者资金，由专门的投资机构管理，**投资**具有**稳定收益**的**不动产财产**或**财产权利**（如：基础设施、经营性物业），并将投资综合收益按比例分配给投资人的**金融产品。**REITs 包含组织、专业投资管理、收益分配和财务杠杆约束等一系列制度安排的不动产投融资**机制**（可参考股票市场）：1.**投资限制**及**分配政策**；2.专业化**运营**；3.**上市流通**；4.**杠杆**限制；5.**信息披露**及透明**治理。**

简单来说，**REITs** 通过**出租不动产**（获得**稳定租金收入**），**扣除**相关**成本**（运营成本+融资成本）之后，为证券持有人**分派收益。**

公募 REITs 架构图



REITs 是**金融服务实体经济**，构建**多层次资本市场体系**的重要途径，是推动**经济去杠杆**，**防范**化解**系统性金融风险**的有效方式。

一方面，不动产资产、基础设施类资产与其他金融资产关联性低，有助于**资产的多元化、分散化**配置；另一方面，**不动产行业**是国民经济发展的重要组成部分，依托于土地的增值属性，是对**抗通胀**的**重要资产类别**，具有**重要配置价值。**

目前发行的**第一批 REITs** 产品集中在仓储物流、产业园、收费公路、机场港口等基础设施，以及供水供暖这些有**稳定现金流的市政项目。**未来将有更多的具有稳定租金收益的产品进入公开市场。

首批公募 REITs 基础信息

场内简称	底层资产	收入来源	发行份额（亿）	发行价（元）	基金发行溢价率
1张江REIT	产业园	租金和管理费	5	2.99	1.70%
2浙江杭徽	收费公路	高速公路通行费	5	8.72	5.44%
3首创水务	市政设施	污水处理费收入	5	3.7	0.76%
4东吴苏园	产业园	租金和管理费	9	3.88	4.24%
5普洛斯仓储	仓储物流	租金和管理费	15	3.89	3.86%
6蛇口产园	产业园	租金和管理费	9	2.31	-6.75%
7广州广河	收费公路	高速公路通行费	7	13.02	4.76%
8盐港REIT	仓储物流	租金和管理费	8	2.3	7.92%
9首钢绿能	污染治理	垃圾处理服务费	1	13.38	7.15%

Notice

**现在国内的 REITs 产品均为大型的政府/产业园项目。那么，对于住房租赁企业而言，又该如何实操呢?*

02
REITs为住房租赁行业提供破局机会

7 月 2 日,国家发改委发布了进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点工作的通知，明确提出基础设施领域不动产投资信托基金**（REITs）试点**行业中**包括保障性租赁住房。**

Mofang 魔方生活服务集团

随着“房住不炒”国策的推进，国家从供给端持续推出政策：推出地价优惠的住宅租赁地块，要求开发商在住宅地块中自持 15%-20%以供租赁运营，对城市下发新增租赁住房指标等。

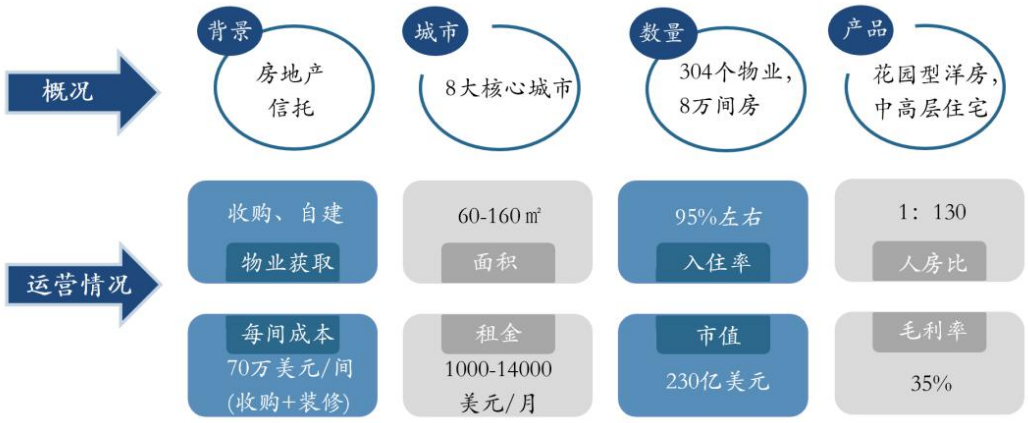
从金融端，国家陆续给予租赁住房企业以税收优惠并陆续推出融资优惠政策。REITs 可以为政府和企业提供**资金退出渠道**，**降低杠杆水平**，帮助企业着眼于**长期利益**，**促进**企业由粗放的“**开发-销售”模式**向**“持有-运营”转型**，这一系列举措均有助于住房租赁行业更好地发展。

破局案例 1

REITs 使得产权人与 EQR 实现共赢

EQR （Equity Residential） 成立于 1969 年，在 1993 年正式 REITs 上市，对标国内租赁市场崛起的时间，EQR 至少**领先 50 年**。EQR 是一家房地产投资信托（REIT）公司，定位于在美国最高增长和最繁华地区收购、开发和管理高品质公寓，是**美国第一家上市的出租公寓 REITs**，是美国**市值最高**的公寓运营商。

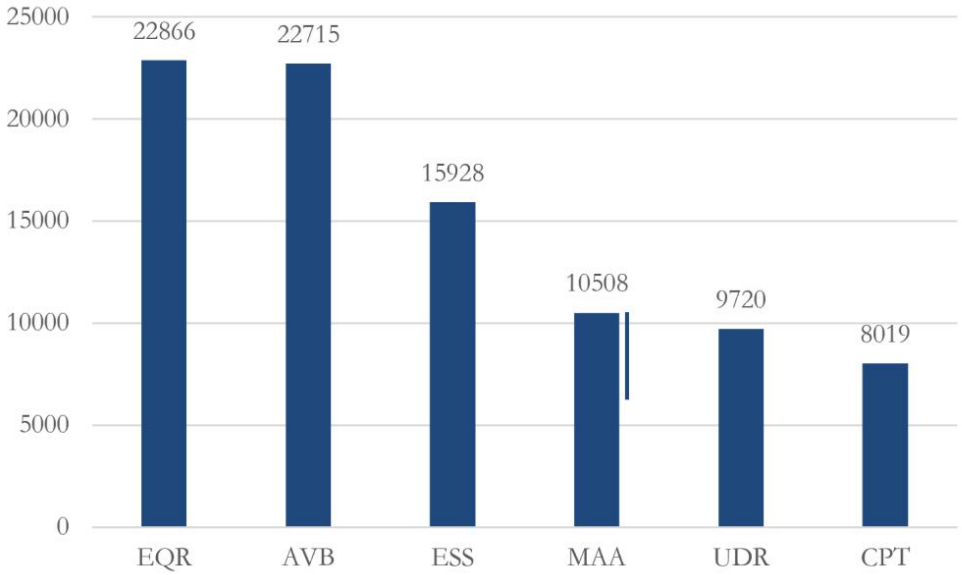
EQR 总体概况



Mofang 魔方生活服务集团

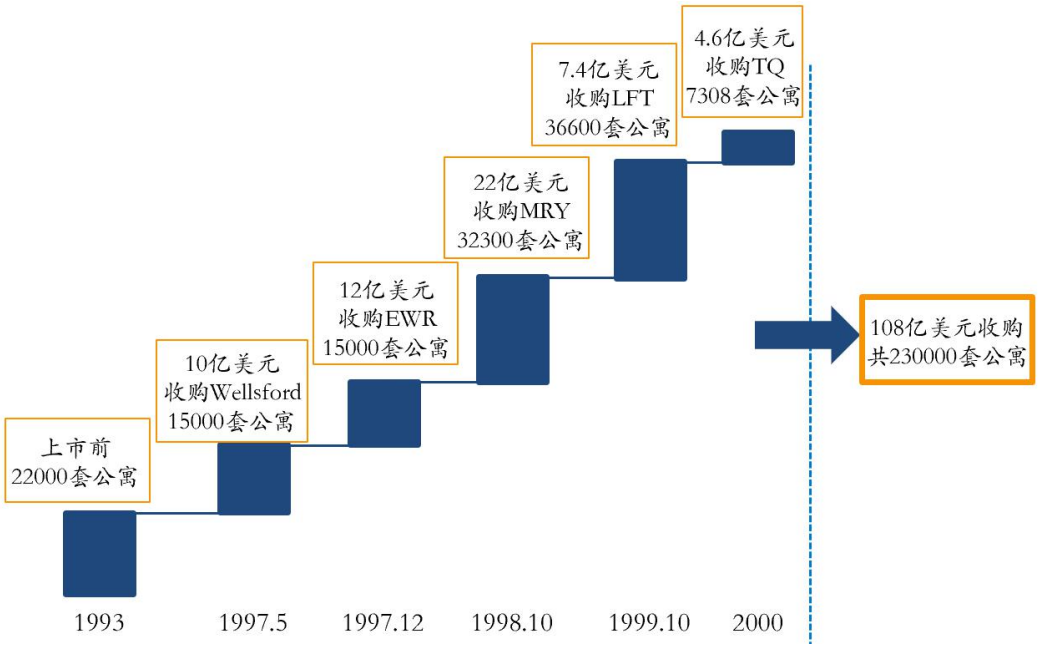
美国 TOP6 公寓运营商市值

（单位：百万美元）

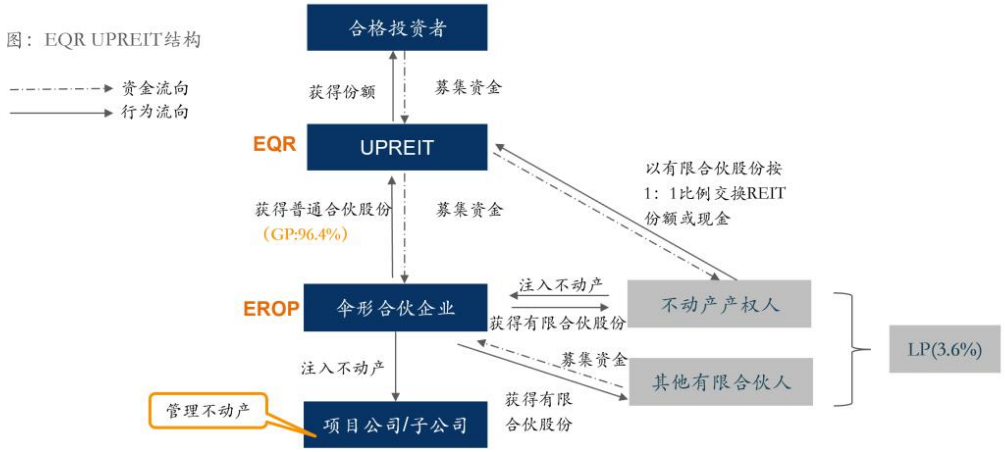


在 1969 至 1993 年，EQR 主要通过重资产投入进行扩张，虽然公寓**经营效益稳定**，但困于融资渠道及融资方式，**扩张速度缓慢**，上市前仅拥有 **79 处**物业约 **2.2 万套**公寓。EQR 在 REITs 上市后，进行了多轮融资，从 1993 年到 2000 年间，EQR 共发行股票 43 次用于**收购物业**，在 **7 年间**管理物业达 **1104 个**（**23 万套**公寓）。

EQR 上市后融资与收购概述



在此过程中，**不动产产权人**可以用**物业置换 EQR 的有价证券**，加入至 EQR 的“池子”中，产权人既可以长期**持有证券**以获得稳定**租金收益**，也可以对**证券进行交易**，极大地提升了持有资产的**流动性**。此外，美国对于 REITs 项目具有延迟税收的优惠，可以协助企业高效利用资金。

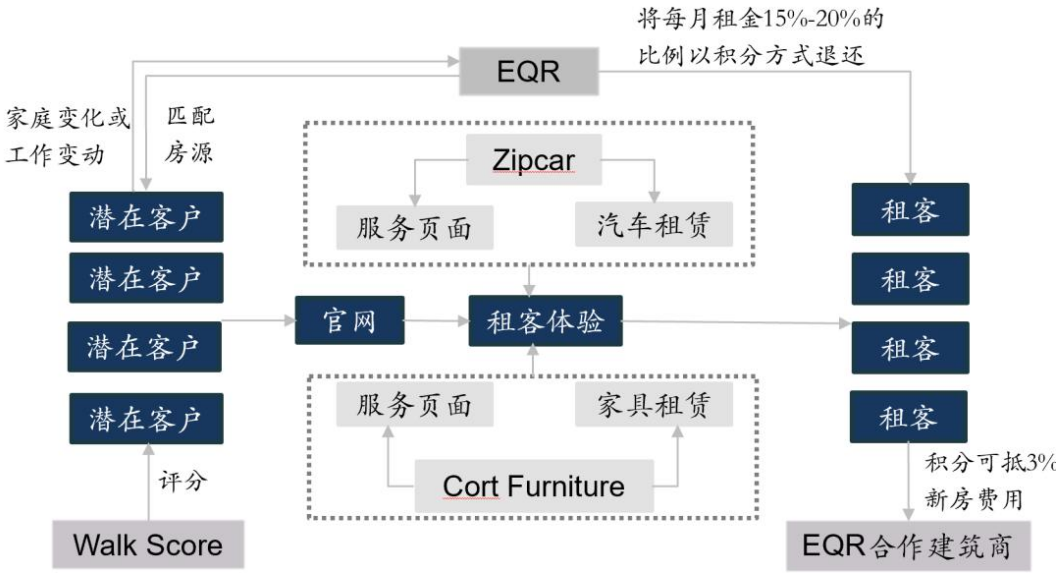


REITs 加持下的**快速扩张**虽为 EQR 奠定了**行业领导地位**的基础，但企业终须**回归经营**，**保障**资产有**稳定的收益**。

一直以来，EQR 重视营销与客户服务，从**租户的需求出发**，持续提升服务并获得增值收益。EQR 是最早引入**信息系统**提供全流程服务的企业之一，通过**数据分析**，为租客

提供便捷快速和精准的服务，并更为整个企业的战略规划和运营计划调整，提供切实的依据。在经营过程中 EQR 也搭建强大的**成本与费用管理体系**，持续提升管理效率，使得每一个经营的物业都可获得**收益最大化**，为 EQR-REITs 的稳定增值提供了基础。

EQR 全流程服务示意图



EQR 典型项目人员配置情况

项目	城市	社区管理员数量（人）	团队成员数量（人）	房间数（间）	人房比（间/人）
160 Riverside Boulevard	纽约	1	2	455	152
Centennial	西雅图	1	2	408	136
170 Amsterdam	纽约	1	1	236	118
174 Kent	纽约	1	0	113	113
1500 Mass Ave	纽约	1	2	556	185
2201 Wilson	华盛顿特区	1	2	219	73
1210 Mass	华盛顿特区	1	1	144	72
3003 Van Ness	华盛顿特区	1	2	625	208
600 Washington	纽约	1	0	135	135

长租公寓行业的**刚需性本质**使得 EQR 在面临经济波动时展现出**出色的抗风险能力。**从美国近 15 年的公寓 REITS 发展来看，**EQR 的有效租金**基本保持了**每年 3%的上升**

趋势，**出租率**基本维持在 **95%**左右，只有金融危机时期（2008-2010）出现了有效租金略有下降的情况，但于 **2009 年迅速恢复。**

在 2020 年，面临**新冠疫情的打击**，EQR 对疫情后续影响较为乐观。**2020 年搬离项目**的租户同比连续三季度**下降**，**重点城市郊区**项目在疫情期间更具韧性，**续租占比达 65%**，**远高于往年**（可能是人员在家办公，未有离开的计划）。

▶ **案例小结**：

美国最大的公寓运营商 EQR 的成功得益于 REITs 的发行，在 REITs 发行过程中物业产权人可实现金融退出，EQR 稳定的经营和抗周期性极强的收益能力是其 REITs 保持在二级市场良好流动性及保持良好增值的基础。

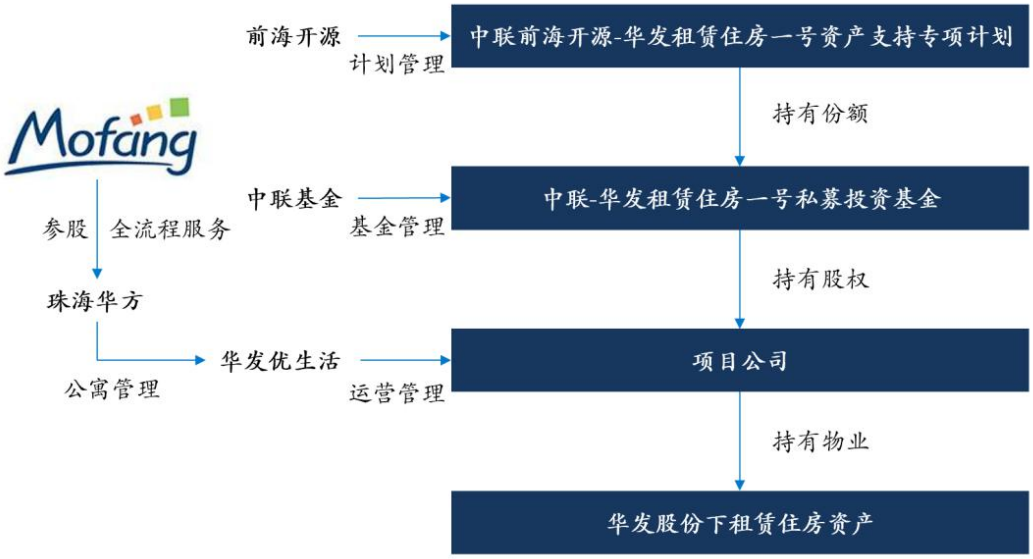
破局案例 2

国内公寓类 REITs 模式成熟，将推进至正式公募 REITs

在地产开发过程中，**开发商**需要满足**配建**要求，同时也需要让**自持部分稳定经营**，产生收益。**华发**股份有限公司在珠海新建了多栋公寓物业，与**魔方**生活服务集团成立**合**

资公司以运营租赁住房资产。**魔方**凭借在长租公寓多年的经营经验，为公寓的筹建、设计、经营提供了**全流程服务**，并负责公寓的运营管理，**对稳定租金收益负责**。

以扎实的运营能力及稳定的租金收益为基础，华发**类 REITs** 专项计划共募集了 **50 亿元**，并于 2020 年 5 月完成募集。在该案例中，产权持有人盘活固定资产的同时，使得投入资金回流，提升资金利用效率。



▶案例小结:

国内已发出多单类 REITs，提前绑定专业运营商（资金+服务）有助于保障公寓稳定经营，并实现金融退出。

03
选择合适的破局伙伴

REITs 将进一步**打通**租赁住房行业**融资瓶颈**，持续促进行业发展。而 **REITs 发行的前提之一是资产物业运营所获得的稳定租金收益，因此如何选择公寓运营商伙伴很关键。**

未来，国家将继续对开发商、国企等提出增量租赁住房的要求，在开发过程中，更需要**选择专业的、有行业口碑的公寓运营商**参与至项目前期**策划**、市场**研判**及产品设计中，并要求公寓运营商**投入资金/参股**以**绑定**（参考案例 2）。这种模式可以长期绑定公寓运营商，要求**运营商对收益负责**，最终以稳定的租金收益实现金融退出（REITs）。

TIPS

- 发行 REITs 的关键点：稳定的租金收益
- 稳定收益的关键点：行业抗周期性+企业成熟的运营能力

未来，“**开放•赋能•共生**”将是社会发展的主旋律，顺应政策的号召创造社会价值，以专业的分工完成行业的使命，租赁住房行业定将蓬勃发展。

第二期

从张江纳仕入市，看张江未来租赁市场

魔方研究院 魔方生活服务集团 9 月 8 日

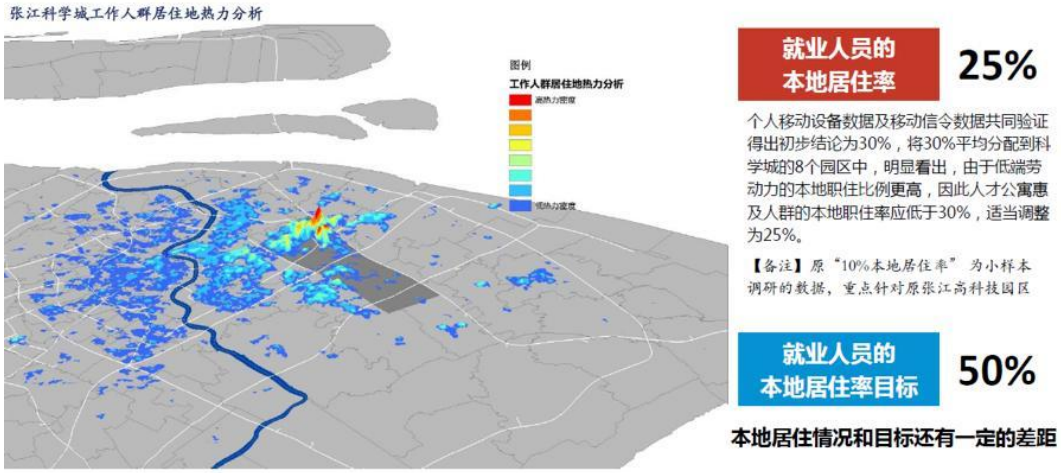
摘要

2021 年 7 月底，上海首个租赁住宅项目——张江纳仕国际社区一期约 1300 套已正式启动入市。**为什么是张江？**今天，我们来看一看张江板块的租赁市场、客群需求、产品供应等情况……

01
张江区域市场：供应不足、租赁需求外溢

以张江为核心，自西向东主要有“金桥、张江以及唐镇”三个板块。西边“金桥板块（含碧云联洋）”，处于租赁公寓发展的成熟阶段，产品供应丰富，低、中、高租赁产品聚集；东边“唐镇板块”，长租公寓品牌进驻时间稍短，处于行业发展初期。根据三个板块内配套等级、城市界面与核心区距离等，**租赁产品供应层级也自西往东逐级递减。**

重点来看张江板块，作为浦东四大重点发展区之一、世界一流科学城，区域内拥有大量的高科技人才，**就业规模约达 40 万人。但目前区域内职住率仅约 25%，离目标 50%有较大的差距。**



而职住率低，首要原因是**张江区域租赁产品供应明显不足。**通过市场盘点，目前租赁产品供应包含特色人才公寓，初步统计约为 4 万套。这个体量规模依然无法满足张江区域内大量的就业人群租赁需求，因此，距离张江最近的两个板块“金桥、唐镇”承接了张江绝大部分的租赁外溢。

项目	商品房租赁				张江人才公寓		品牌青年公寓	高端服务式公寓
	普通产品		高档产品					
单间均价	1800-3000		4000-6500		1250-1600		3500-4500	7000-9000
套均价（元）	1居	2500-6000	1居	5500-1w	1居	700-1900	3500-6500	7000-1.8w
	2居/3居	4600-7800	2居/3居/4居	1w-3w	2居/3居	2000-3500		
代表项目	✓ 玉兰香苑 ✓ 川杨新苑 ✓ 紫晶苑 ✓ 汤巷新村 ✓ 文怡苑 ✓ 宁怡苑 ✓ 樟盛苑 ✓ 贝越流明新苑……		✓ 汤臣豪园 ✓ 城市经典 ✓ 胡姬花园 ✓ 万科翡翠公园 ✓ 东郊紫苑 ✓ 绿地MTOWN……		✓ 天之骄子、高科苑、创业公寓、浦软人才公寓、汤臣豪园人才公寓 ✓ 张江服务公寓、居里寓、复旦三期人才公寓、博士后公寓、紫薇公寓		✓ 魔方公寓（张江店） ✓ 万科·泊寓（国创中心店） ✓ 万科·泊寓（翡翠公园店） ✓ 城家公寓 ✓ 预计龙湖冠寓（金科路店）	✓ 德国中心酒店式公寓 ✓ 上海base张江服务式公寓
供给规模（房间套数）	约3.16万套				约6167套		约1230套	约114套
	现状供给总套数规模：约3.91万套							

很显然，张江未来要实现区域内更好的职住平衡目标，还需要更多租赁公寓产品入市。什么租赁产品是区域所需要的？我们接着从产品成交特点，以及客群需求两方面来看。

02
张江租赁产品去化：中低端产品去化成交周期最短，平均24-32天内

从租赁产品去化成交周期来看，以张江科学城居住热度 TOP10 的商品住宅的去化周期为例：张江板块内的商品住宅租赁去化最快，平均数据显示仅耗时 33 天，约 1 个月，其他街镇均有不同程度增加。

Mofang 魔方生活服务集团

张江居住热门街镇TOP10的住宅去化周期

从租赁产品去化品质来看，我们以二季度张江科学城范围内的商品房租赁为例：5000 元/月以下的中低端产品的去化周期最短，平均耗时 24 天到一个月左右时间；6000 元以上的中高端平均去化需要一个半月；而万元级别以上的高端产品去化时间更长，至少需要两个月以上。

中高端、高端租赁产品成交周期长，主要有以下原因：

▶ 需求减少，外籍高管回流呈现趋势

以日企欧姆龙为例，在华日籍高管人数整体减少 30%以上，家庭型外籍人士减少，新进外籍人士以单身为主；

▶ 高端服务式公寓产品供应多以二房、三房为主，租金涨幅不明显

由于人群结构的变化，家庭需求相应减少。再加上疫情等因素叠加影响，中高端租赁产品的租金开始有所回落，高端服务式公寓为了提升运营收益，一部分项目逐步开放短租服务。

▶ 区域内高端配套不成熟，高端客户外溢至周边板块

外籍人士在居住的选择上，偏重选择配套成熟、完善的区域；配置要求上，会要求有健身房、游泳池；日籍人士则习惯群居，更加看重私密性、教育配套，配置上会要求浴室配有浴缸。

03
张江区域客群特点：年轻化趋势，中端及中高端客群基数大

从区域客群年龄结构来看，在张江约 40 万的就业人群中，年龄特征呈现年轻化趋势，其中 26-35 岁人群占据 60%，而 40 岁以下就业人口占 90%。

从区域客群收入特点来看，张江高科技园区的中高收入人群表现不错，约 90%的就业人员年收入高于 8 万，8～25 万的年收入人群最多，约占 70%。区域人群有一定的消费能力。

按照区域人群消费力不同，我们将未来租赁人群主要分为以下三类，通过综合访谈分析，三类人群的租赁需求关注点也呈现明显的差异化：

中端人群需求关注点：

1）**居住成本：**承租力有限，租房成本占收入结构的 1/3-1/2 左右，对房租价格敏感度极高；

2）**日常消费：**高度关注用餐、购物等高频次消费所产生的固定生活成本；

3）**交通成本：**一般步行或骑车希望 15 分钟以内，节约时间、降低生活成本；

中高端人群需求关注点：

1）**居住品质：**对户型面积、装修、小区环境等更上一个档次，需体现一定品质感；

2）**服务品质：**追求舒适生活品质的人群，对物业服务的增值要求更多，对于提供家政打扫增值服务的需求达到 40%，超出基础群体 15%；

3）**配套品质：**对周边商业、教育、医疗、文体等配套均有一定的品质匹配要求；

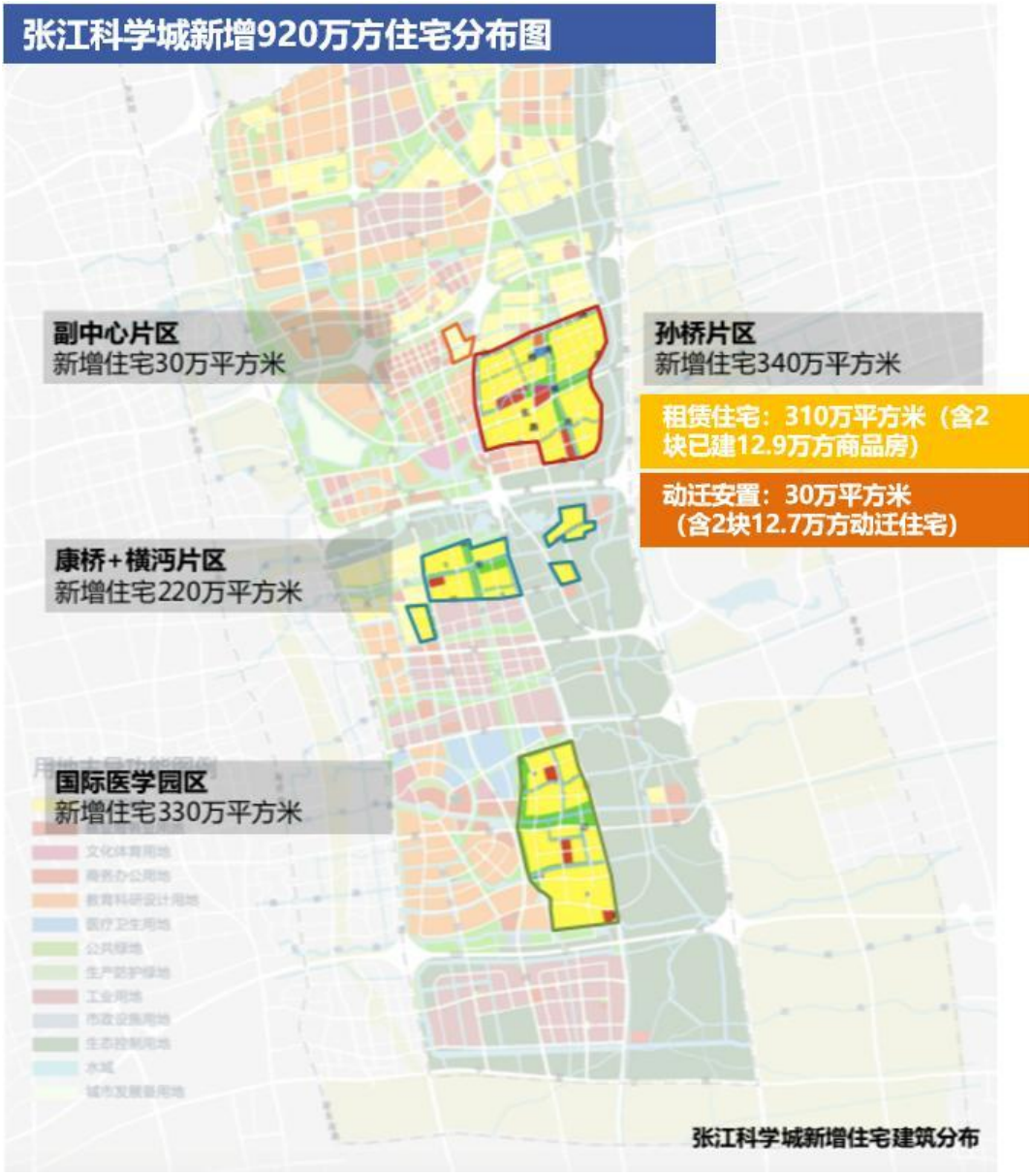
精英人群需求关注点：

1）**私密：**区位通常闹中取静、相对隐蔽；同质人群扎堆倾向；希望设施相对独享，如会所、游泳池、健身房等；

2）**安全：**安保等级要求高；健康等级要求高，对水、空气、食品、床品、用品等均需体现；

3）**服务：**需要的不仅是一个居住空间，更是一种居住服务；偏爱值得信赖的服务品牌；需要管家式深度服务、定制化服务一应俱全；

很显然，作为上海第一个租赁住房，张江纳仕一期虽然已成功入市，但张江目前依然租赁供应严重不足。未来区域内政府还将大量加强租赁住房的推出，随着“租赁保障性住房”相关政策的推动与实施，后续板块内预计还将新增约 890 万方租赁住宅（占住宅供应近 9 成）。



在未来产品供应上，预计将呈现以下趋势：

1）中高端市场：竞争激烈，多方涌入，其中国企未来对市场主导作用明显，租金具备上涨动力；

2）高端市场：高门槛、高服务和高品牌属性，新进入者不多，相对平稳，保持相对稳定性。

【区域在营案例】

魔方公寓·张江店

魔方公寓张江店位于科苑路 99 号，打造年经白领、科技精英们的生活乐潮地。整个项目 236 间房间，公寓整体风格年轻时尚，适合各类客户的不同喜好。同时项目还配有公共娱乐区域，书吧、娱乐台球室、健身房等，为居住在此的白领们提供更多休闲社交平台空间，目前魔方公寓张江店出租率达到 95%。

凯顿张江服务公寓（复旦三期店）

上海凯顿酒店管理公司在张江所服务的住客超过了 30000 人。凯顿经营管理的**张江服务公寓（复旦三期店）**是为落实引进高精尖人才而建设的配套白领公寓。坐落于上海市浦东新区金科路 3728 号，步行可至张江地铁站，周边银行、医院、商业广场等配套设施齐全。

公寓可提供家庭式的长租服务也可提供出差等短期租赁，客房种类齐全，设有一居室、两室一厅、三室一厅等多种房型供客人选择。

- 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 Mofanng Servicegroup LTD. ®