

即時發布

巨頭爭相佈局 中國長租公寓市場迎“最好時代”

深圳，2017年12月21日 — 2017年下半年，住房租賃市場迎來了“爆發式”發展：中國中央九部委聯合發文並選取12個城市開展住房租賃市場試點；廣州、武漢、杭州等地密集出台住宅租賃市場建設指導政策；同時，北京、上海、廣州、深圳等地先後推出多宗只租不售的租賃住宅用地，標誌著房地產市場邁向“租購並舉”時代。近日，戴德梁行發布的《長租公寓市場發展研究》報告指出，作為住房租賃市場的重要組成部分，長租公寓市場將迎來“最好的時代”。

● 市場現狀：主體多元化、市場規模不斷擴大、龍頭企業加速成長

面對長租公寓市場的巨大藍海，開發商、經紀公司等房地產上下游企業紛紛成立長租公寓品牌；具備豐富經驗的酒店集團也積極佈局；結合了資本和互聯網優勢的獨立公寓品牌亦異軍突起。據統計，北上廣深的集中式長租公寓品牌數量合計已達300多家，管理房間數量超過200萬間。而市場內的龍頭企業也已初具規模，行業排名前十位的企業管理的房屋間數都已過萬。

分布方式		
	集中式長租公寓	分散式長租公寓
典型代表	魔方公寓、万科泊寓	自如、蘑菇公寓
房屋來源	旧工业厂房、商业用房、原有的酒店或者开发商手中的闲置房产	从个人房东处获取闲置房源
房源位置	集中式房源获取难度较高，物业性质决定了大多数都会处于相对偏远的位置	分散性房源，所处的位置具有更大的灵活性，地铁沿线、商业配套丰富、生活便利的区域备受青睐
公共空间	公共空间统一装修改造，配置大堂、休息区等	统一的公共空间，依托房源所在社区
出租形式	一般以小面积单套房间的形式出租	一般为“N+1”形式，按间对外出租
服务	社区化服务；公共区域配备娱乐休闲设施，便于组织面对面的线下活动；服务半径短，成本低	由于距离问题，可提供给租客的公共服务相对较少
客户情况	个人和集体	个人为主

制图：戴德梁行

按照空間分佈情況，長租公寓可分為集中式和分散式

戴德梁行華南及華西區研究部主管張曉端表示，在居住矛盾突出、傳統租房市場缺點多、房地產市場逐漸從增量時代進入存量時代的背景下，**長租公寓市場正在經歷參與主體多元化、市場規模不斷擴大、龍頭企業加速成長的發展現狀**。雖然中國長租公寓市場尚處於前期投入期，但經過多年探索，不少企業已逐漸找到了適合自己的經營模式，如新派白領公寓的基金持有模式、YOU+公寓的資產託管模式、城家公寓的降本增效模式等，雖然這些模式還面臨一些問題，但相信在中國政策強力引導和各方的積極參與下，長租公寓市場將逐漸在不遠的未來迎來質的升級。

● 未來發展趨勢：政府引導、企業參與、金融支持，供需兩端發力共築新格局

總體來看，長租公寓市場仍處於前期投入期，但 2017 年已然成為住房租賃市場元年。根據戴德梁行《長租公寓市場發展研究》報告，未來長租公寓市場將有望在中國政府、企業等多方參與的共同努力下走向合理健康的發展之路。

“立法先行，預計全國性和地方性的住房租賃法律法規、監管服務平台都將陸續頒布和投入使用，令市場得以規範發展”

“租賃市場的快速發展需依托多渠道的供應來源，其中控制租賃用地價格以降低開發成本能一定程度上支持租賃住房的新建”

“只有協調各方，剝離附加在房產上的特殊價值，將資源的配給廣泛覆蓋居民，才能推動租購同權的實現”

“包括租賃住房 Reits 在內的金融創新加快大大助力租賃市場，但相應的防範資本盲目追捧可能引發的金融風險也應得到重視”



在中國政府層面，建立明確的市場規範是住房租賃市場發展的第一步。預計在未來，全國和地方性的住房租賃法律法規、監管服務平台的陸續頒布和投入使用將為租賃市場的建設奠定基礎。在土地供給上，預計將會有更多的租賃住宅用地被推出、更多的存量房屋被盤活，專門的租賃用地的價格體系有望形成。同時在需求端，也需協調各方，剝離附加在房產上的特殊價值，進而推動真正意義上的租購同權的實現。而隨著租賃市場的快速發展，相信包括租賃住房 Reits 在內的金融創新將大大助力租賃市場；但相應的，也應重視防範資本盲目追捧可能引發的金融風險。

在企業層面，戴德梁行華南及華西區研究部主管張曉端分析，除了中國政府的明確倡導與鼓勵外，國企在資源、實力、企業公民義務方面，都更具備引領市場發展的能力與責任，國有企業是提供優質價廉租賃資源不可或缺的力量。隨著國企在租賃市場逐步實現規模化和專業化經營，其對市場的帶動和引導力也將隨之提升，因此未來大型國有企業將成為帶動行業發展的重要力量。

目前中國長租公寓市場仍屬藍海，未來的數年間將會是各大品牌競相搶占市場的階段。與此同時，與傳統開發業務不同，長租公寓的難點更在於找到適合自身的運營模式。擴大規模的同時，提升專業度，持續改善運營能力，培育競爭優勢必不可少。預計也將會有更多的專業服務者從不同的切入點參與到住房租賃市場建設中來，提供科學的住房租賃解決方案，構建良性循環可持續發展的市場格局。



-結束-

關於戴德梁行

戴德梁行是全球領先的房地產服務商，致力於幫助客戶轉變人們工作、購物及生活方式。我們遍布全球 70 多個國家，擁有 45,000 名員工，在大中華區設有 20 家分公司，通過兼具本土洞察與全球視野的房地產解決方案為客戶和投資者創造更大價值。2017 一舉攬獲《歐洲貨幣》雜誌四項年度大獎，在評估、代理、研究及綜合實力等多個領域排名第一，榮膺中國最佳房地產顧問公司。戴德梁行是全球最大的房地產服務運營商之一，年營業收入達 60 億美元，核心業務包括租賃代理、資產服務、資本市場、設施服務(C&W Services)、全球企業服務、投資及資產管理(DTZ Investors)、項目管理、租戶代表以及估價及顧問服務。2017 年是 Cushman & Wakefield 品牌創立 100 週年，標誌著我們敢夢敢行動的理念已持續整整百年。更多詳情，請瀏覽 www.cushwakecentennial.com, www.cushmanwakefield.com.tw 或關注我們的微信（戴德梁行）。

如有查詢，媒體請聯繫：

黃芳妍

市場營銷及傳播部助理經理

電話：+86-755-2151-8281

fanny.fy.huang@cushwake.com

黃婷鈺 協理

台灣媒體聯絡人

電話：(02) 8788-3288 轉 220

clio.ty.huang@cushwake.com

