

2019 年半年报——租赁篇：市场旺季租金稳中有涨，多渠道供给构建租赁大格局

2019 年上半年，住房租赁市场持续获得政策面较大力度支持，刺激住房租赁消费、利用集体建设用地建设租赁住房试点、完善住房市场和保障体系等政策措施下，住房租赁市场稳步发展。

租赁土地方面，上半年租赁相关用地供应稳定，长三角领衔租赁地块供应。北京最大集体土地租赁住房项目、上海首个集体土地租赁住房项目相继开工；保障性租赁住房公租房、廉租房以及人才公寓等在一二线城市稳步推进；长租公寓行业中，政策、资本、企业等各方主体积极参与，助力行业在探索中稳步前进。但行业处于发展初期的阶段特征未变，这一时期政策、机制正在不断完善，政府和企业不断探索发展模式，创新发展思路。住房租赁大格局逐渐行程。

市场价格方面，租金涨幅收窄，价格上涨空间有限，市场整体趋于平稳。

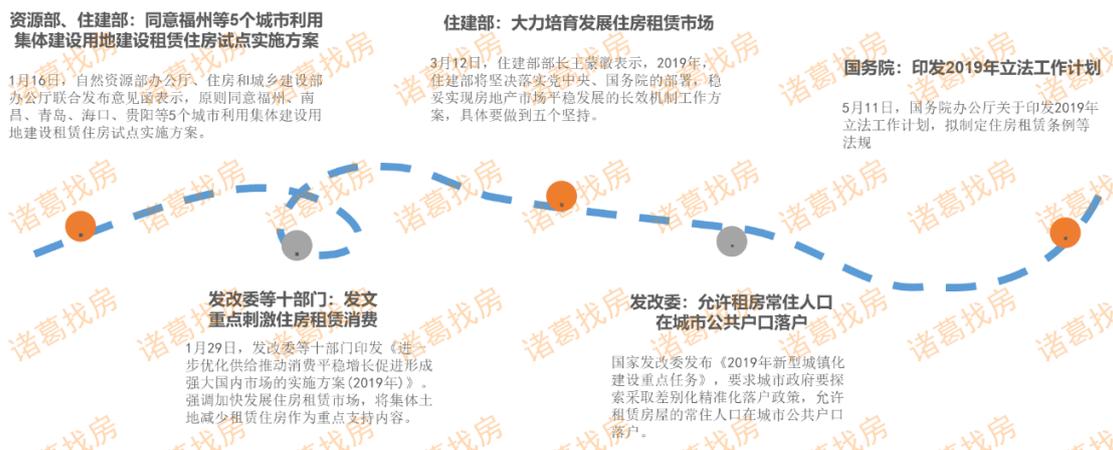
一、政策：完善住房租赁市场，鼓励租赁发展

2019 年上半年，中央和地方政府从不同角度为住房租赁市场制定多项政策，鼓励支持住房租赁市场建设、细化管理规范、严格市场监管、同时提供财政金融方面的支持并鼓励多渠道增加供应。住房租赁市场发展作为住房制度改革完善的重要内容，在 2019 年将稳步推进。

（一）中央政策：重点刺激住房租赁消费，大力培育发展住房租赁市场

支持发展并刺激租赁消费是 2019 年中央政策在租赁市场的主旋律。当前我国住房租赁市场仍然处于发展初期，中央政策在多方面给予支持和鼓励。同时，2019 年继续加大租赁供应，不断规范租赁市场。

图 1：2019 年上半年租赁市场相关政策梳理



资料来源：诸葛找房整理

在供给端，政策强调增加租赁住房供应，提出集体建设用地建设租赁住房，年初新增 5 城利用集体建设同地建设租赁住房试点，规定热点城市增加租赁住房用地供应；在需求端，以鼓励支持居民租赁为主，将住房租金纳入个人所得税专项附加扣除，6 月，中央国家机关住房资金管理中心发文国管公积金将加大租房消费支持力度。在资金端，支持优质企业发行债券以发展租赁住房、保障房等，上半年海南发行全国首单省级人才租赁住房 REITs 产品，厦门拟申请每年 8 亿元资金支持住房租赁。在监管层面，拟制定住房租赁条例等法规，加快推进住房租赁立法，保护租赁利益相关方合法权益，强调加快政府主导的住房租赁管理服务平台的建设，上半年，上海首个政府主导的浦东新区住房租赁公共服务平台上线，引导和鼓励租赁市场发展。

（二）地方政策：响应中央号召多渠道增加供应，支持租赁消费，监管规范市场

自十九大定调“房住不炒”、“租购并举”，各地积极响应中央号召，相继出台有本地市场特色的住房租赁政策，从供给主体、供应渠道、金融支持等方面给予宏观指导。2019 年上半年各地因城施策，落实增加租赁住房供应，鼓励住房租赁市场发展，加强监管，加大对租赁群体的补贴支持，积极培育租赁市场主体，进一步规范市场秩序等相关政策或征求意见稿，持续发力规范市场、树立行业标准、推动市场平稳健康发展。

表 1：2019 年上半年地方租赁相关政策分类梳理

序号	政策类型	执行城市
1	鼓励支持	石家庄、海南、北京、广州、山东、南京等
2	管理规范	北京、海口、上海、成都、深圳、沈阳、西安等
3	市场监管	南京、上海、合肥、浙江等
4	增加供应	南京、广州、深圳、郑州、南昌、杭州、东莞、佛山等
5	资金支持	海南、厦门、东莞等

资料来源：诸葛找房整理

2019 年各地发展住房租赁市场的相关政策出台，大力推动住房租赁市场发展，将中央部署进一步落地实施。综合来看，政策发力点主要在供给和需求两端，多种渠道增加租赁住房供应，多种方式鼓励、支持居民租住需求。同时，热点城市加强对住房租赁市场监管，进一步规范租赁企业行为。

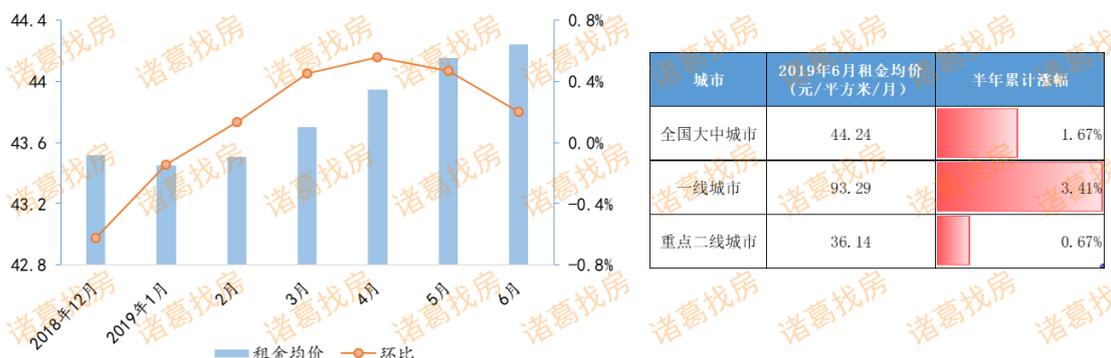
2019 年，将是各类政策进一步落地落实之年。政策支持下，市场各方参与主体共同助推市场平稳发展。市场发展机制将进一步完善，租赁相关立法工作计划已提上日程快速推进，住房租赁市场建设将继续受到重视稳步发展。

二、季节性小高峰接连推动租赁市场成交放量，部分热点城市租金上涨

监测的 20 个重点城市上半年租金均价累计上涨 1.67%。其中累计上涨城市 15 个，累计下跌城市 5 个，上半年租金均价一线城市上涨更加明显，半年累计上涨达 3.41%，重点二线城市半年累计上涨 0.67%。

从近半年全国大中城市租金均价走势来看，整体上租金均价持续走高，半年累计涨幅达 1.67%。1、2 月份受春节影响租金均价小幅下滑，随后紧接着迎来节后租赁小高峰，成交放量，价格上浮，反映在各个城市租金均价方面有先后之别，整体上 3、4 月份租金涨幅维持高位。5、6 月份随着毕业季的到来，各城市毕业生租赁需求陆续释放，但由于整体租金均价已处相对高位，涨幅有所收窄，各城市变化各异。6 月全国大中城市租金挂牌均价为 44.24 元/平方米/月，环比上涨 0.20%，与上月相比租金继续上涨，但涨幅收窄

图 2：全国大中城市租金均价走势及上半年累计涨幅

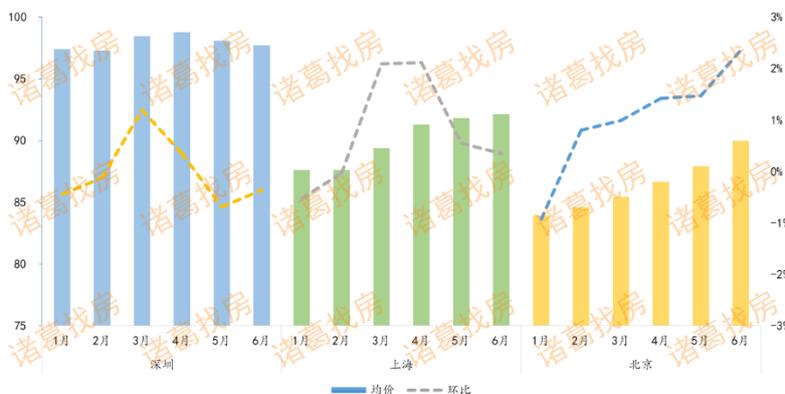


数据来源：诸葛找房

（全国大中城市选取 20 个重点城市：北京、上海、广州、深圳、杭州、三亚、南京、苏州、大连、天津、武汉、青岛、成都、重庆、郑州、西安、济南、泉州、合肥、石家庄）

总体来看，推动租金上涨的因素有季节性租小高峰，归根仍然是人口流入导致租房需求增加。近年来热点城市人才引进力度加大、落户门槛降低，人口吸引力进一步增强，人口流入导致租房需求增加。

图 4：2019 年上半年一线城市月度租金均价及环比走势

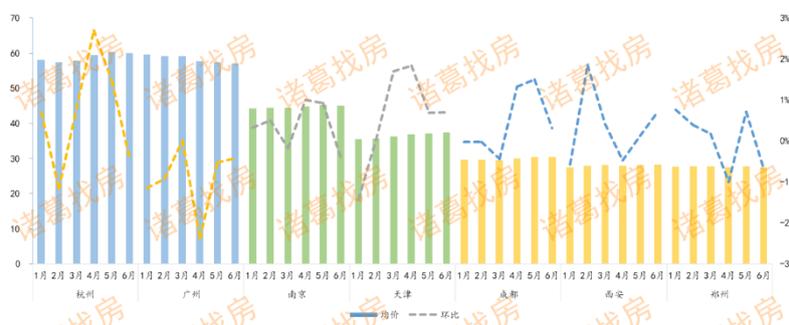


数据来源：诸葛找房

深圳 3、4 月份租房小高峰缓解大量租赁需求，5、6 月份租金均价小幅回落。北京、上海租金均价均呈现连续上涨趋势，与二线城市相比，一线城市租赁市场热度持续时间较长。部分二线城市例如成都、郑州、南京等城市毕业季行情先行，5 月租呈上涨态势，6 月涨幅收窄。而西安等城市租赁市场升温相对滞后。北京、上海则保持较强的人口吸附能力，需求的持续释放带动租金价格稳定上浮。总体而言，大部分城市 6 月租金均价上涨，毕业季需求

释放带热租赁市场，但涨幅收窄，毕业季行情持续时间较短。

图 5：2019 年上半年重点二线城市月度租金均价及环比走势



数据来源：诸葛找房

表 2：2019 年 6 月各居室租金及累计涨幅

全国大中城市		
居室	2019年6月居室租金（元/月）	半年累计涨幅
一居室	2557	2.91%
二居室	3273	1.93%
三居室	4438	-4.67%
一线城市		
居室	2019年6月居室租金（元/月）	半年累计涨幅
一居室	4992	2.30%
二居室	6925	5.42%
三居室	10367	3.35%
重点二线城市		
居室	2019年6月居室租金（元/月）	半年累计涨幅
一居室	2169	3.05%
二居室	2652	0.31%
三居室	3422	-8.92%

数据来源：诸葛找房

居室租金方面，一居室最受捧，全国大中城市一居室月租金累计涨幅达 2.91%，大户型需求较弱，半年累计跌幅达 4.67%。分城市等级来看，一线城市二居室受青睐，重点二线城市则更倾向于一居室。

一线城市及热点二线城市流动人口基数大，长期处于供不应求的局面，受供需关系制约，未来预计租金难降。但近年来，国家大力发展住房租赁市场，集体建设用地建设租赁住房等措施从供应端缓解租赁市场供求压力，今年以来市场整体上供给比较充分，特殊事件造成的供需不平衡已经消除。自春节之后，重点城市租金也并没有出现大幅上涨的情况，加之当前的租金价格依旧处于相抵高位，租户承受力已达到很高水平，上涨空间也比较有限，未来非理性大幅上涨的局面或不会出现，市场整体趋于平稳。

三、长三角领衔租赁地块供应，京沪集体性土地租赁住房开工

2019年上半年租赁相关用地供应稳定，上海、杭州、天津等共计11个城市推出租赁相关用地共98宗，成交规划建面下滑，成交地块数量高于去年同期。更多城市推出用于建设租赁住房的相关土地，同时，热点城市供应力度稳定增加。上半年，北京最大集体租赁住房项目、上海首个集体土地租赁住房项目相继开工。

（一）租赁相关用地供应稳定，上海、杭州占据半壁江山

自2016年11月首宗租赁相关用地在北京成交，2017年7月，上海推出两宗100%自持纯租赁的宅地以来，全国多地相继投放企业自持地块，2017年，北京、上海等13个城市推出并成交了相关租赁用地，共计成交176宗，租赁相关用地规划建筑面积539万平方米；2018年，北京、上海、广州、杭州等租赁需求旺盛城市加大租赁相关用地供应力度，此外，合肥、南京、武汉等城市也相继推出租赁用地，2018年全国共计成交租赁相关用地145宗，规划建筑面积超过上一年规模，达到674万平方米。

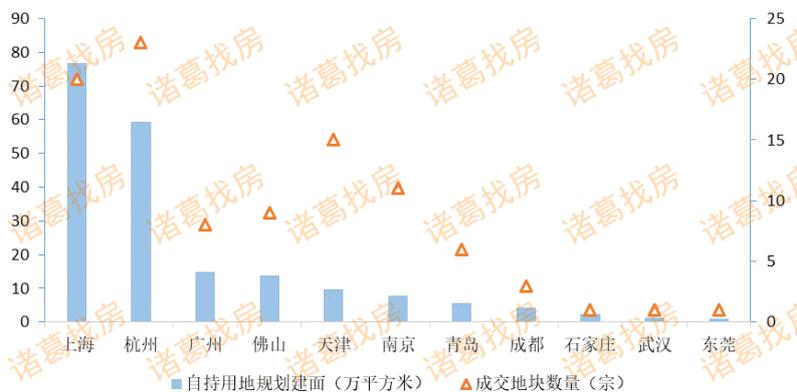
表 3：2017年-2019年租赁相关用地成交情况

年度	成交地块数量（宗）	自持用地规划建面（万平方米）
2017年	176	539
2018年	145	674
2019年1-6月	98	196

数据来源：各地土地储备中心，诸葛找房

2019年上半年，上海、杭州、天津等共计11个城市推出租赁相关用地共98宗，比去年同期多12宗，1-6月累计推出自持用地规划建筑面积达到196.3万平方米，其中，上海租赁用地供应规模以76.8万平方米居于首位。2019年上半年，上海、杭州、广州、天津等热点城市继续加大租赁土地的供应量，尤以上海、杭州供应居多，据其国土局发出的“2018-2020年住宅用地供应三年滚动计划”可以预见，未来3-5年仍将持续发力租赁供应，积极调整优化供应结构，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。

图 6：2019 年 1-6 月各城市租赁用地成交情况



数据来源：各地土地储备中心，诸葛找房

从各城市租赁地块成交结果来看，杭州投放量最多，上半年共出让 23 宗租赁地块，上海无论是从投放量还是从投放力度方面都居于前列，上半年累计成交自持用地规划建筑面积 76.8 万平方米。上半年上海、杭州在践行自持土地方式和租赁市场探索中遥遥领先，为其他城市起到很好的示范作用，两城成交面积在上半年租赁地块成交总面积中占比近 7 成。

2019 年上半年，租赁相关用地延续去年推出量水平，推出方式因城施策，具体来看，以上海为代表推出的纯租赁用地、以杭州为代表推出的人才租赁住房用地正逐渐成为市场供应主流，这些地块价格相对较低，对平抑租赁市场价格、促进租赁住房市场健康发展提供有力保障。2019 年，在刺激住房租赁消费，大力培育发展住房租赁市场的基调下，全国将持续租赁用地上市规模，纯租赁地块、集体建设用地、人才租赁住房用地等占比有望进一步提升。

（二）京沪集体性土地租赁住房项目相继开工，丰富住房租赁供给体系

图 7：北京最大集体租赁住房项目鲁能领寓



数据来源：各地土地储备中心，诸葛找房

2019 年上半年，北京两宗租赁地块开工。3 月由鲁能地产开发、北京建工四建公司承建的鲁能领寓项目正式开工。这是北京市首批 39 个集体租赁住房项目之一，也是目前北京市开工面积最大、提供房源最多的集体租赁住房项目。项目地处南四环与五环之间，总建筑面积 11.7 万平方米。建成后可以提供房源 1005 套，工程规模体量、房型丰富程度和房源数量均居北京同类住房项目之首。定位为中高端长期租赁社区，主要面向工作生活在北京南部地区的居民，确保更多城市白领、高级蓝领、应届毕业生和双创人群等青年从业者“居者有其屋”。项目将于 2021 年 7 月交付使用。

图 8：上海首个集体土地入市建设租赁住房项目



数据来源：各地土地储备中心，诸葛找房

6 月，上海市首个集体土地租赁住房项目开工，在存量建设用地面临“天花板”的供需矛盾下，尝试集体土地入市建设租赁住房，作为上海市首个正式开工的集体土地入市建设租赁住房项目，该项目主要为松江区 G60 科创走廊人才高地建设提供保障，打造集中居住、集中服务的长租型社区，为青年人才提供专业配套服务、解决青年人才的安居问题，同时也高质量开发利用了土地资源，盘活了农村集体建设用地资源，助推农村经济提振。项目预计 2021 年前后投入使用。

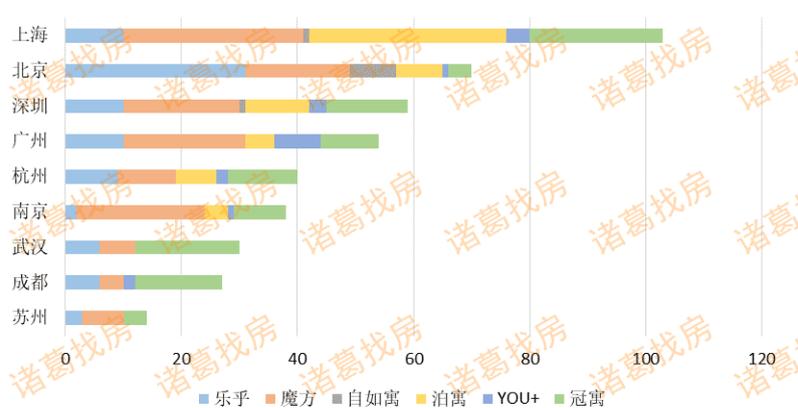
四、长租公寓企业：精细化运营多元化布局，探索核心盈利模式

目前长租公寓企业布局城市已遍布全国大中城市，产品线覆盖度提升，向上兼容金领，向下探索蓝领等各类群体。部分长租公寓头部企业积极完善布局，碧桂园推出蓝领公寓，旭辉进军人才公寓领域，多元化布局产品、探寻合作共赢是当前及今后长租企业的重要发展方向。

（一）品牌公寓布局人口吸聚城市，集中式公寓更匹配年轻漂一族租赁需求

通过对典型公寓品牌的分析，人口流入量大、发展潜力大、租房需求旺盛的一线和强二线城市是企业布局重点。上海、北京等人口吸聚城市仍然是企业布局长租公寓的最热门城市。典型企业大多在上海、北京、深圳等城市有布局，此外广州、杭州、南京也是企业热衷的城市，各大省会城市也均有一定企业布局。这类城市均是人口吸引力较强或旅游业较发达的，租房需求旺盛。

图 9：典型品牌公寓在各城市门店数量



资料来源：各品牌公寓官网，诸葛找房整理

表 4：房企布局长租公寓

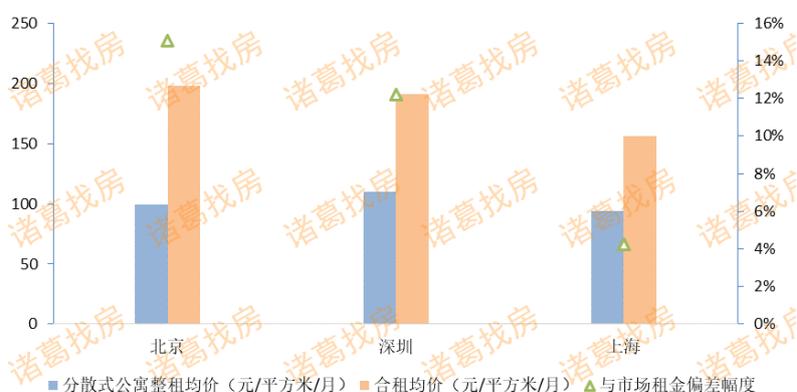
序号	开发商	长租公寓品牌	进入时间	布局城市
1	万科	泊寓	2016年5月	目前已布局北京、上海、广州、深圳等全国30个主要城市
2	龙湖地产	冠寓	2016年8月	目前已在上海、广州、苏州、南京等全国22个重点城市布局
3	碧桂园	碧家BIG+	2017年12月20日	BIG+碧家国际社区已经陆续在上海、深圳、武汉、厦门、广州、天津等一二线城市落地
4	保利地产	N+公寓	2017年	目前已在广州、北京、成都、重庆、武汉、南京、沈阳、大连等近20个城市布局。
5	远洋	邦舍Boonself	2017年	在北京、上海、深圳、广州、杭州、成都等一线及核心二线城市布局
6	华润置地	有巢	2017年	已完成在全国23个重点一二线城市的业务布局
7	招商蛇口	招商蛇口壹间、壹栈、壹壹	2016年7月	主要在深圳
8	金地集团	金地乐尚荟自在寓、草莓社区	2017年年初	主要集中在武汉和深圳
9	旭辉集团	领寓	2017年年初	完成了北京、上海、广州、深圳、杭州、武汉、南京、成都、郑州等19个一二线核心城市的布局
10	绿城集团	绿城优客	2016年	主要在重庆、西安、大连、长沙等地布局

资料来源：诸葛找房整理

这一趋势在房企系重资产模式长租公寓城市布局中表现更加明显，整体来看，长三角、京津冀、珠三角是热门地区，尤其以长三角热度最高。

长租公寓价格方面，分业态形式来看，分散式公寓市场化程度相对较高，房源也与市场租房类似。在一线城市中，分散式长租公寓受运营管理及装修改造成本赋值，价格普遍略高于市场租房。2019年上半年，北京分散式长租公寓价格较市场租房平均价格上浮15%，上海得益于长租公寓的大量供应，公寓价格最接近市场价格，仅上浮4%。

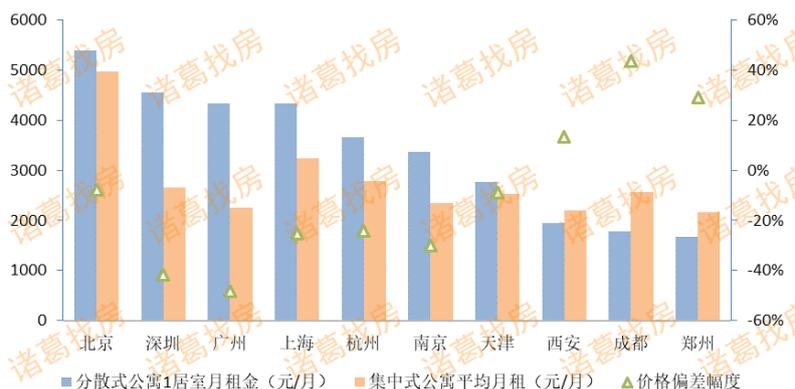
图 10：2019年上半年一线城市分散式长租公寓租金均价



数据来源：诸葛找房

分散式与集中式公寓对比,房间月租金差异明显。由于在一线城市及热点强二线城市中,集中式长租公寓进入 25 时代: 25 岁、25 平方米成为主流,小面积的开间租金价格相比于市场化程度较高的分散式公寓 1 居室要低,与追求独立空间并向往便捷多元化的年轻漂一族租赁需求更为匹配。

图 11: 2019 年上半年重点城市分散式与集中式长租公寓居室月租金对比



数据来源: 诸葛找房

分城市来看,不同城市圈品牌公寓布局因地制宜,造成与市场价格偏差度不一。京津冀城市圈核心城市北京、天津,集中式公寓单间价格与分散式公寓 1 居租金偏差均在 10% 以内,集中式公寓在此两城布局相对向城区、商圈集中,以北京为例,万科泊寓在京门店就有 5 家分布在四环内,导致集中式公寓整体均价较高;珠三角城市圈核心城市深圳、广州,不同业态类型的公寓价格偏差较高,在 40% 以上。以深圳为例,长租公寓参与旧改成趋势,释放城市存量空间。一部分城中村成为长租公寓改造对象,区位相对较为偏远,价格较低;长三角城市圈核心城市上海、杭州、南京价格偏差均在 20%-30% 之间,集中式公寓在长三角地区布局广泛,分布较为均衡;而在西安、郑州等城市集中式长租公寓布局还未形成规模化标准化,租赁面积及房型更为多样,房间租金相对较高,与分散式公寓租金价格偏差呈正值。

（二）长租行业整合加速，多元化产品布局助力行业发展

盈利难问题仍是困扰各类企业的首要问题,自去年杭州鼎家公寓、上海寓见公寓、北京昊园恒业、北京爱佳心仪等在内的多家长租公寓出现爆雷或跑路现象后,北京、上海、浙江等多省市已开展租金贷业务的监管,不少银行叫停了租金贷业务。今年以来,长租公寓艰难前行,行业整合加速: 1 月蛋壳公寓 2 亿美元全资收购爱上租, 2 月麦家公寓完成对寓见公

寓部分资产的重组，5 月安歆公寓并购逗号公寓，打造蓝领生态圈。长租公寓投资周期长、成本高、盈利难的固有属性，使得轻资产、中资产、重资产等不同运营模式都面临着盈利模式的再优化。

表 5：2019 年上半年行业、企业动态

发展规划	战略合作	收/并购重组	项目规划/落地	市场进入/扩张	融资发债
旭辉领寓、蛋壳公寓、海尔智慧家庭、建设银行	湾流国际、绿地、海尔家电、城家、未来域、YOU+	蛋壳公寓（收购爱上租）、麦家公寓（重组厘见）、安歆公寓（并购逗号公寓）	乐乎公寓、麦家公寓、首创置业、万科龙湖、正荣地产、阳光城、乐乎、融创东南、上坤、碧桂园文商旅、蛋壳公寓、旭辉领寓	达鑫地产、绿地	葛洲坝、华发、上海地产、绿城、万科、睿星资本、窝趣、蛋壳公寓、佳兆业、魔方、朗诗、宝龙地产、越秀地产、华住

资料来源：诸葛找房整理

发展住房租赁市场是国家倡导加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举住房制度的重要举措。长租公寓企业应避免盲目扩张，坚决抵制不法企业“激进扩张、违法牟利”等行为。我国长租公寓行业还处于发展初期阶段，政策和市场环境不确定性较大，增强企业自身抵御风险能力尤为重要。

2019 年上半年，长租公寓企业纷纷选择与其他企业合作共赢，增收的同时，企业更加谨慎注重降低成本和风险。智能家居等不同领域企业合作进入长租行业，助力长租公寓多元化发展，实现企业间资源优势互补。企业个体积极关注和有效服务国家发展和社会需要，以企业长期发展为目标，基于政策制定发展规划，基于市场需求设计产品，积极探索更适合自身特点、更符合行业趋势的发展模式，根据客户需求打造多元化公寓产品，持续提升运营服务能力。未来房企发展长租公寓方面需要保持警惕，运营管理模式精细化成为趋势，降成本、增收是扩大盈利的必要条件，房企继续探究稳健发展的盈利模式。

如需更多数据，可联系

王国镇: wanguozhen@zhuge.com 15718886234

段雨桐: duanyutong@zhuge.com 18636806618

诸葛找房 (www.zhuge.com) 是一家房地产大数据公司，通过大数据搜索、AI 人工智能技术与房地产及金融资本进行深度融合。通过大数据搜索引擎，覆盖 99% 现有真实房源信息，为找房者提供每套房源的全面信息。

诸葛找房目前可实现每天 10 亿次数据处理，每 10 分钟更新重组全网数据。让用户及时寻找到更真实、更有价值、性价比高的房源信息。



诸葛找房

行业数据/市场监测/咨询服务

<< 大数据客户研究/大数据评估服务 >>

· 进入支付宝小程序

业务咨询: 17326806476

· 进入微信小程序