



2021年中国长租公寓行业研究报告

——多因素推动发展，短期盈利承压

概览标签：公寓、长租公寓、房地产、房屋租赁、重资产、轻资产、公司自持、房产中介、公寓运营、房企系、物业管理、集中式运营、分散式运营、转租模式、万科、蛋壳、自如



- ◆ **长租公寓**：是一种租期为一年以上，按月为单位支付房租，规范化标准化地对房源进行系统装修和家具家电配置的房屋租赁方式。
- ◆ **竞配建**：指当竞买人报价达到最高限制地价后，竞价转为竞配建保障性住房的建筑面积，报出配建面积最大者为竞得人。
- ◆ **竞自持**：指当住宅、商住地块的网上竞价超过起始价45%时，超出部分不计入房价准许成本。当地块竞价达到最高限价时仍有竞买人要求继续竞买的，停止竞价，为在本地块内竞争自持商品住房建筑面积，申报面积最多者为竞得人。
- ◆ **重资产模式**：即企业通过收购和/或自建获得资产的所有权，装修后对外出租的经营模式。
- ◆ **轻资产模式**：即企业通过和资产所有者（房东）签订租约，在一定期限内获得资产经营权后对外出租的经营模式。该模式下，企业拥有资产经营权，可以对外出租获得租金差收入，资产所有权仍归房东。
- ◆ **集中式运营**：即利用自持土地开发或楼宇整租改造方式，对外统一招租的运营模式。
- ◆ **分散式运营**：从租赁中介业务延展而来，即以房间为基本经营单位，房源分散于城市不同区域，依靠整合户主房源进行重新装修管理的运营模式。
- ◆ **SaaS**：Software as a Service，即软件服务化，即通过网络提供软件服务。SaaS提供商为企业搭建信息化所需要的所有网络基础设施及软件、硬件运作平台，并负责所有前期的实施、后期的维护等一系列服务，企业无需购买软硬件、建设机房、招聘IT人员，即可通过互联网使用信息系统。
- ◆ **O2O**：即Online To Offline，是指将线下商务的机会与互联网结合在了一起，让互联网成为线下交易的前台。这样线下服务就可以用线上来揽客，消费者可以用线上来筛选服务，还有成交可以在线结算，很快达到规模。该模式最重要的特点是推广效果可查，每笔交易可跟踪。

中国长租公寓行业市场概述——长租公寓的定义与分类

当前中国的房屋租赁市场按业务种类可以分为商业房产租赁、商旅民宿短租以及可用于居住用房的长期租赁行业，其中长租公寓是我国房屋租赁行业的重要服务形式。

◆ 公寓的定义：

公寓即公共寓所，主要分为商业公寓和职工公寓，是一种商业或地产投资中的居住形式，外形一般中规中矩，每层楼内有若干个套房和公共的走廊、厕所和浴室等，主要方便办公居住和对外租赁之用。商业公寓指旅店宾馆或别墅，可以自用也方便对外租赁，空间大小适当、布局规范紧凑，经济实用。职工公寓也包含学校宿舍，比较方便实用。

◆ 长租公寓的定义：

长租公寓是房地产市场一个新兴的行业，是指将业主房屋租赁过来，进行装修改造，配齐家具家电，以单间的形式出租给需要人士。长租公寓是相对于短租公寓而言的，在传统租赁市场上，长租公寓的租赁时间一般为一年或以上租期。



与短租民宿相比，长租公寓租期稳定，更容易形成标准化服务与管理，更能满足租户长期稳定的租住需求。按照长租公寓的品质和租金从低到高将长租公寓排序，行业可大致分为：廉租房、散户出租、品牌公寓、服务式酒店公寓等。此外不同物业的股东背景、持有形式、物业形态不同，也可分为不同的类型。

长租公寓的分类

分类依据	类型	主要企业
资本来源	国资背景	国有房地产开发企业、国有投融资企业，通过自建、购买、资产划拨、租赁等方式获得房源。一些地方在租赁用地出让方面要求只允许国有企业参与，国资平台一般是开发企业背景的重资产平台，且一般具有当地属性。广义来说，这些平台可能还担负一部分社会保障职能。
	社会资本	其他非国有企业发起的，各类长租公寓服务平台。
股东背景	开发企业	开发企业通过拿地，或者利用（改造）自持存量物业，或租赁外部房源发展的平台，如万科、龙湖、旭辉、招商、金地等。
	经纪机构	依托房地产服务企业背景建设的长租平台，包括依托二手中介企业的自如寓（链家）、相寓（我爱我家）、和依托一手中介企业的红璞公寓（世联行）等。
	酒店	城家（华住旗下）、窝趣（铂涛旗下）、缤润亚朵（亚朵酒店旗下）是酒店背景长租公寓企业的代表。
物业持有	其他	股东不具备特殊背景的长租公寓品牌商，如魔方公寓、新派等。
	轻资产	运营方不持有长租公寓的产权，而是通过租赁协议（一般是五年以上的长期协议）租入，然后再向普通租客出租。
物业形态	重资产	运营方持有长租公寓产权，然后再向普通租客出租。
	集中式	长租公寓集中，房源一般是整栋物业，至少是整层的物业。
	分散式	长租公寓的房源来源十分多元，一般通过租赁普通居民的住房，再向外出租。

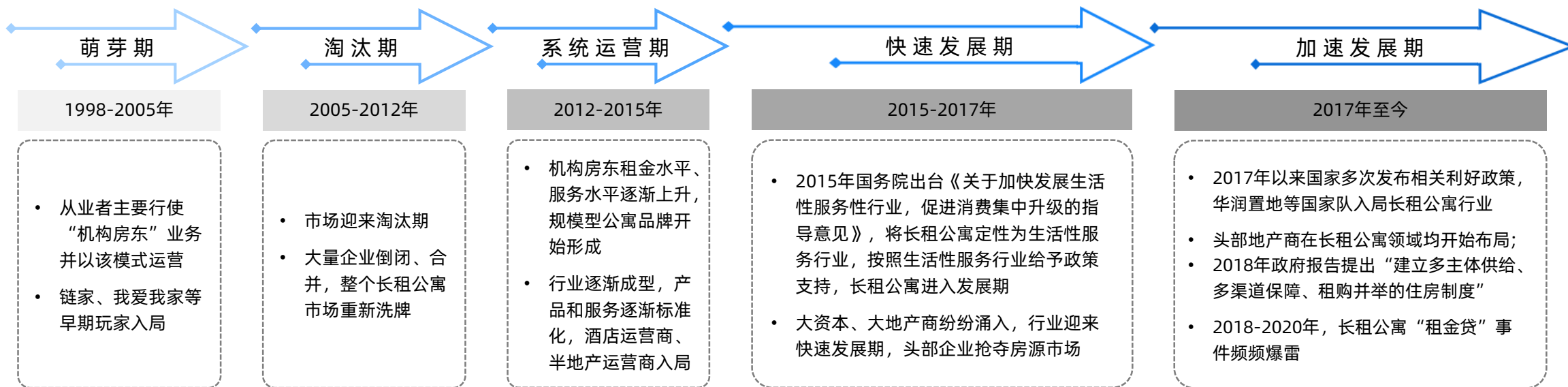
资料来源：行行查研究中心

中国长租公寓行业发展历程——曲折前进，步入加速发展期

我国长租公寓行业自1998年初步形成，至今已有超过二十年的历史。先后经历了萌芽期、淘汰期、系统运营期、快速发展期、加速发展期等五个阶段。从链家、我爱我家等早期房地产经纪玩家入局，到国家出台政策扶持房屋租赁行业，大资本、大房产商纷纷涌入，行业品牌化格局初步形成，长租公寓行业目前已经成长为我国房屋租赁行业的主体组成部分，成为我国房地产市场平稳健康发展长效机制中的重要一环。

近几年，长租公寓行业一直面临经营压力，频繁“暴雷”也让行业的规模化发展进程速度大幅放缓。而国家中央近年来多次提到保障性租赁住房，之前主要的政策方向为通过公租房来保障低收入人群的租住需求。但提供的房源较为有限，难以满足目前青年人群的租住需求。当前，国家和地方政府在政策上积极引导，鼓励企业等多方参与，可以进一步扩大租赁住房的供给，缓解人民租房成本高，企业经营压力大的现状。

我国租赁行业发展历程



资料来源：行行查研究中心

中国长租公寓行业市场概述——传统租赁VS长租公寓（1/2）

◆ 传统租赁与长租公寓模式对比:

传统的公寓租赁一直存在房源分散性高，难以规模化、标准化管理等问题。传统公寓租赁多以房东个人与租户直接签订租赁合同为主，在此过程中可能存在诸多问题，如合同条款争议、租金虚假不透明、中介手续费贵、装修品质参差不齐、配套设施不健全等，这一系列的痛点也促使长租公寓行业的快速发展。

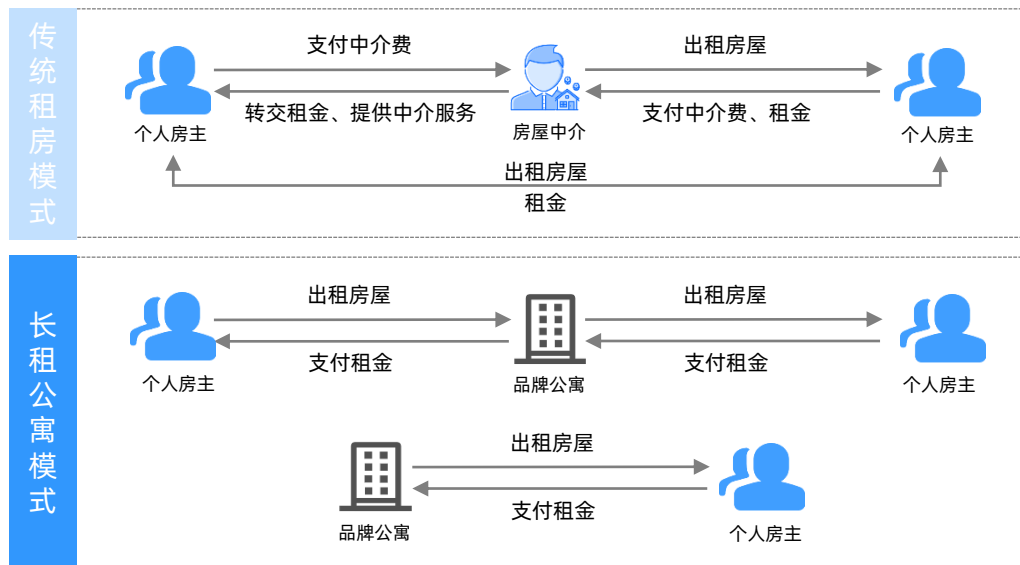
无论是传统租赁行业还是长租公寓行业，都可分为C2C和B2C模式两类模式。传统的租房模式是个人将房屋租给个人，整个租赁过程通常仅发生一次出租，房屋中介仅收取中介费。长租公寓是公寓运营商将自持物业、托管物业（开发商委托）或租赁物业（从个人业主长期租赁住房，通常租期不低于三年）进行精装修，打包成品牌公寓再出租给个人的模式。长租公寓的居住环境更佳（精装修）、服务更周到（保洁服务），通常还会组织丰富的社区活动，满足租客更多需求。

传统租房与长租公寓的对比

	传统租赁行业	长租公寓行业
房源信息	中介、网站，容易虚假信息多	公寓APP及网站公开信息，真实及时
租金定价	房东定价，可能虚假不透明，但有一定弹性	价格透明，普遍高于房东直租
装修品质	装修品质不可控	风格及硬件设施统一，品质普遍高于传统直租
房东	房东与租客直接接触，日常租住受房东限制较大	租客一般与房东不直接接触
中介费	一个月租金	一月租金
租金支付	押一付三	押一付三（或押一付二）、租金贷
杂费缴纳	租金与其他各项杂费缴费渠道、方式不尽相同，操作繁琐	统一在运营商APP平台上缴费，操作便捷
配套服务	服务较少，租户需自己联系相关人员	配有管家、保洁，集中式长租公寓往往配备健身房、图书馆、俱乐部等公共服务设施

资料来源：行行查研究中心

传统住房租赁与长租公寓模式对比



资料来源：行行查研究中心

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/588005066075006112>