

最新长租公寓行业报告

 VC SaaS
科技驱动创投

2017.11



更多公寓行业热门报告，请关注微信公众号：[长租公寓邦](#)

在目前中国内地的房地产市场1.0时代（商品房买卖）进入红海、房价高企之后，将来的房地产2.0会是如何发展，各路消息众说纷纭。但从中央、政府机构的一系列出台政策来看，我们预测，长租公寓市场将会迎来爆发式的增长，给中国的房地产领域带来革命性的创新。比如，从最近的租售同权（租售并举）等政策的发布来看，租房领域将是中国社会未来的重点转化点，而长租公寓正是其中的重中之重，所以此次我们的研究也将目光聚焦于此。

（本报告主要数据为VC SaaS后台检测，检测了我国长租市场上的144家企业）

报告看点

- 房地产业及长租公寓市场探究
- 我国关于长租公寓的相关政策
- 我国长租公寓一级市场投融资情况
- 长租公寓主要运营模式探讨
- 长租公寓产业链

房地产业及长租公寓市场探究

	租赁人口 (亿人)	租赁市场规模 (亿元)	租赁市场规模占比
一线城市	0.21	5526	28%
二线城市	0.31	4282	18%
一二线合计	0.52	9808	46%
全国	1.91	11398	-

以上数据来源：东方证券研究所

根据以上数据我们可以清楚地看到，我国租赁市场2017年的规模已达到11398亿元人民币，全国租赁人口已达到1.91亿人。而一二线城市的合计租赁市场规模占比已达到46%，将近全国市场的一半。预计在将来我国的租赁人口和租赁市场规模仍将不断扩大，有望分别突破3亿人口及50000亿元人民币。

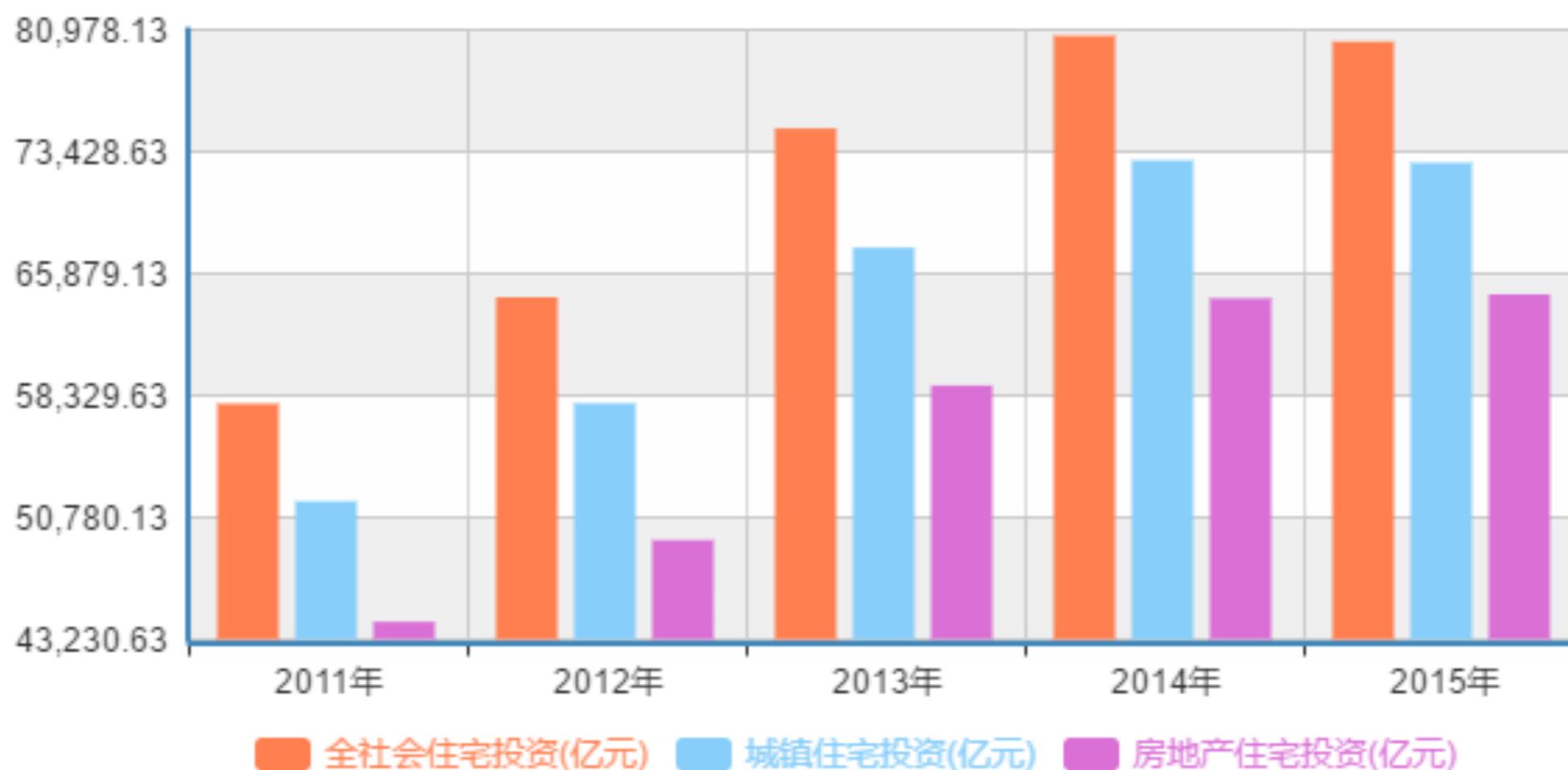
房地产业及长租公寓市场探究

以下为长租公寓行业在二级市场的主要参与者，他们均在早期就参与了长租公寓行业的尝试和探索，并且利用自有的房地产开发资源融入并渗透进了该领域。从他们的2017预测每股盈余来看，万科A与龙湖地产的营业状况较优，相对来说有更大的资源力量投入到长租公寓领域进行探索。

股票代码	股票名称	2017每股盈余预测 (元)
000002	万科A	2.19
002285	世联行	0.15
600604	市北高新	0.13
002377	国创高新	0.27
00960	龙湖地产	1.83
300295	三六五网	0.6
000560	昆百大A	0.35

房地产业及长租公寓市场探究

近年全国住宅投资情况对比



以上数据来源：国家统计局

房地产业及长租公寓市场探究

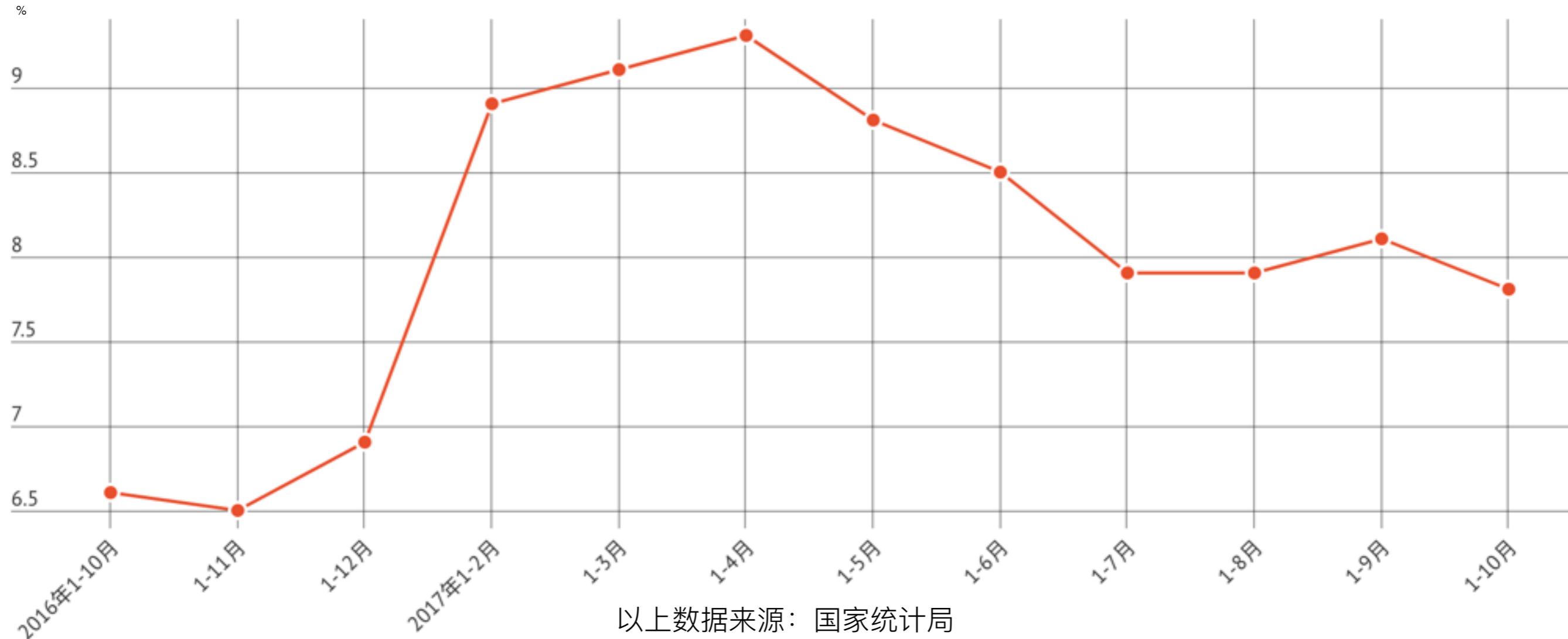
	2012	2013	2014	2015	2016	2017E	2018E	2019E	2020E
每年大学生毕业人数 (百万)	6.52	6.74	7	7.25	7.47	7.7	7.93	8.17	8.41
增速	2.46%	3.37%	3.88%	3.65%	3%	3%	3%	3%	3%
研究生和博士生录取人数 (百万)	0.59	0.61	0.62	0.65	0.67	0.69	0.71	0.73	0.75
增速	13%	6%	4%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
进入职场大学生测算 (百万)	5.93%	6.13	6.38	6.61	6.81	7.01	7.22	7.44	7.66
研究生和博士生毕业人数	0.49	0.51	0.54	0.55	0.56	0.58	0.6	0.62	0.63
增速	5%	4%	2%	4%	3%	3%	3%	3%	3%
普通高校和研究生毕业人数	6.41	6.64	6.91	7.16	7.37	7.59	7.82	8.05	8.29
每年租房人数比例	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
累计需求 (前四年累计)					24.15	24.97	25.8	26.59	27.39
2500元租金, 租金收入 (亿元)					7244.52	7491.41	7738.81	7977.98	8215.88
2500元租金, 租金利润 (亿元)					4346.71	4494.85	4643.29	4786.79	4929.53

数据来源: wind

作为长租公寓的主要受众, 毕业大学生这一群体对住房有着迫切的需求。而以上我国毕业生增速情况数据及预测市场利润, 显示着长租公寓正在蓬勃发展。

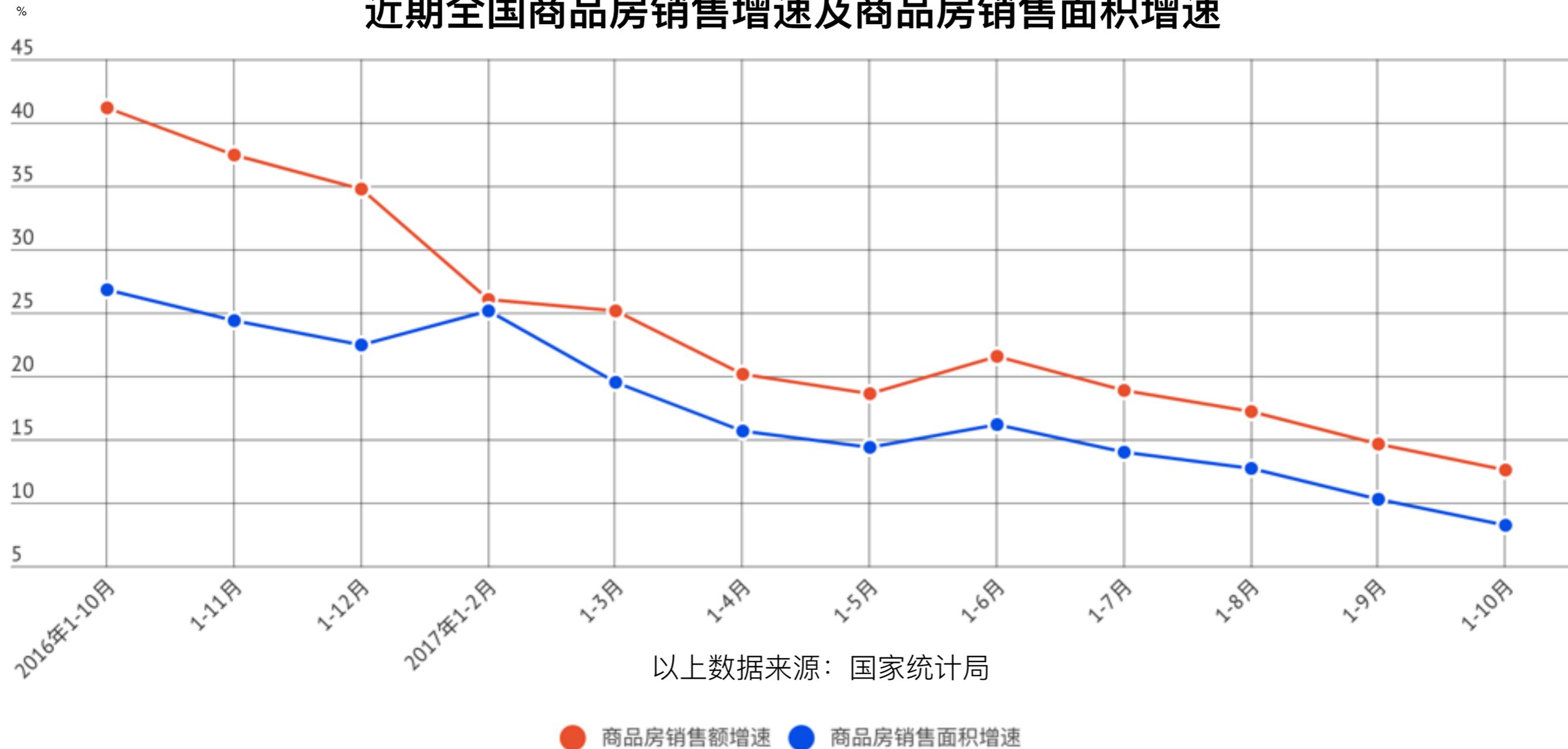
房地产业及长租公寓市场探究

近期全国房地产开发投资增速



以上图中内容所示为我国近期房地产开发投资增速，可以看到进入2017年以后，全国房地产开发投资增速开始放缓，并在4月份以后呈现下降趋势。但总体来说房地产开发投资仍在增加。

近期全国商品房销售增速及商品房销售面积增速



以上图中内容所示为我国近期全国商品房销售增速及商品房销售面积增速，可以看出，自2016年以来，我国全国商品房销售增速至今都呈现下降趋势，房屋租赁的市场空间已然凸显。

我国关于长租公寓的相关政策

发布时间	发布部门	文件名称	主要内容
2015.1.6	住建部	《加快培育和 发展住房租赁 市场的指导意 见》	建立住房租赁信息政府服务平台；积极培育经营住房租赁的机构；支持房地产开发企业将持有房源向社会出租；积极推进房地产投资信托基金试点（REITs）；支持从租赁市场筹集公共租赁住房房源。
2015.12.21	中央经济工作会议	2016年中央经 济工作会议公 报	1) 以建立租购并举的住房制度为主要方向，把公租房扩大到非户籍人口。2) 鼓励以住房租赁为主营业务的专业化企业。
2016.3.5	国务院	2016年政府工 作报告	建立租购并举的住房制度，把符合条件的外来人口逐步纳入公租房供应范围。
2016.5.17	国务院办公厅	《关于加快培 育和发展住房 租赁市场的若 干意见》	1) 发展住房租赁企业，引导房地产开发企业和住房租赁企业合作，发展租赁地产。2) 鼓励新建租赁住房，将其纳入住房发展规划。3) 允许商业用房按规定改建为租赁住房，允许将现有住房按国家和地方的住宅设计规范改造后出租。4) 税收优惠：个人出租住房享增值税率优惠；企业出租住房享其他优惠政策。5) 鼓励金融机构向住房租赁企业提供金融支持。
2016.12.19	中央经济工作会议	2017年中央经 济工作会议公 报	加快住房租赁市场立法，加快机构化、规模化租赁企业发展。
2017.7.18	住建部、发改委、公安部、财政部、国土部、人民银行、税务总局、工商总局、证监会	《关于在人口 净流入的大中 城市加快发展 住房租赁市场 的通知》	1) 人口净流入的大中城市要充分发挥国有企业的引领和带动作用，支持相关国有企业转型为住房租赁企业。2) 住建部会同有关部门共同搭建政府住房租赁交易服务平台，提供租赁信息发布服务。3) 鼓励各地通过新增用地建设租赁住房，在新建商品住房项目中配建租赁住房等方式增加租赁住房供应。4) 加大对住房租赁企业的金融支持力度支持，拓宽直接融资渠道，支持发行公司信用类债权及资产支持证券，积极发展房地产投资信托基金。

除以上所列明的政策之外，各省市地区也推出了相关的地区政策。比如广州等地，便开展了房屋租售同权的试点工作。

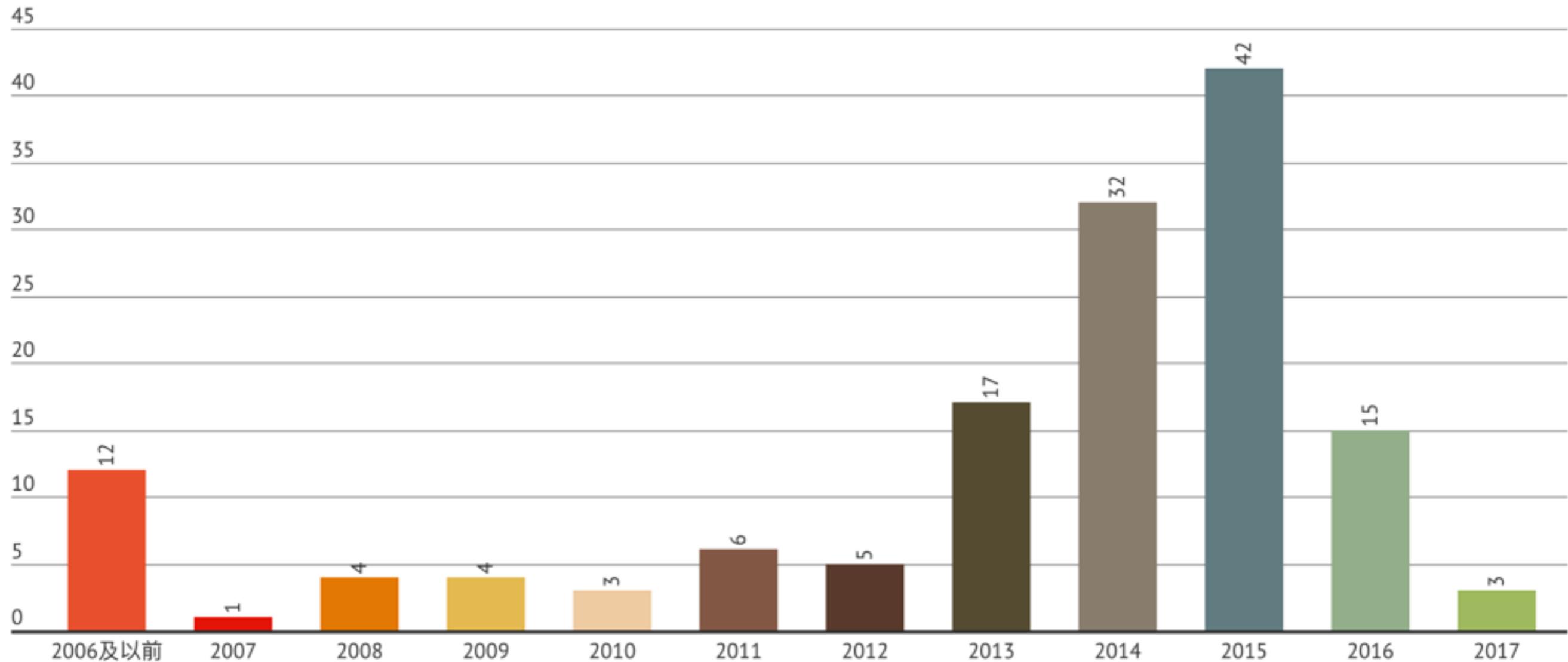
我国长租公寓一级市场投融资状况

公司名称	最近融资时间	融资轮次	资方	融资规模
链家自如	2016.5.10	战略	链家	数亿人民币
YOU+	2016.12.19	C轮	未知	数亿人民币
魔方公寓	2016.4.7	C轮	中航信托、华平投资	3亿美元
蘑菇公寓	2017.3.21	C轮	未知	数千万美元
优客逸家	2016.10.11	战略	华瑞银行	数亿人民币
寓见	2015.3.23	A轮	策源创投、顺为资本	数百万美元
青客	2015.5.3	B轮	赛富基金、纽信创投	约2亿人民币
爱上租	2017.9.28	B轮	顾家家居、远致富海、理想集团、销冠网络	3亿人民币
未来城	2016.3.23	B轮	华住酒店集团	数千万人民币

以上是我国国内长租公寓市场上的头部企业的主要融资情况。其中最为突出的企业为链家自如、YOU+、魔方公寓、蘑菇公寓。他们均已步入企业的高速发展阶段，均已步入C轮及战略融资后阶段。

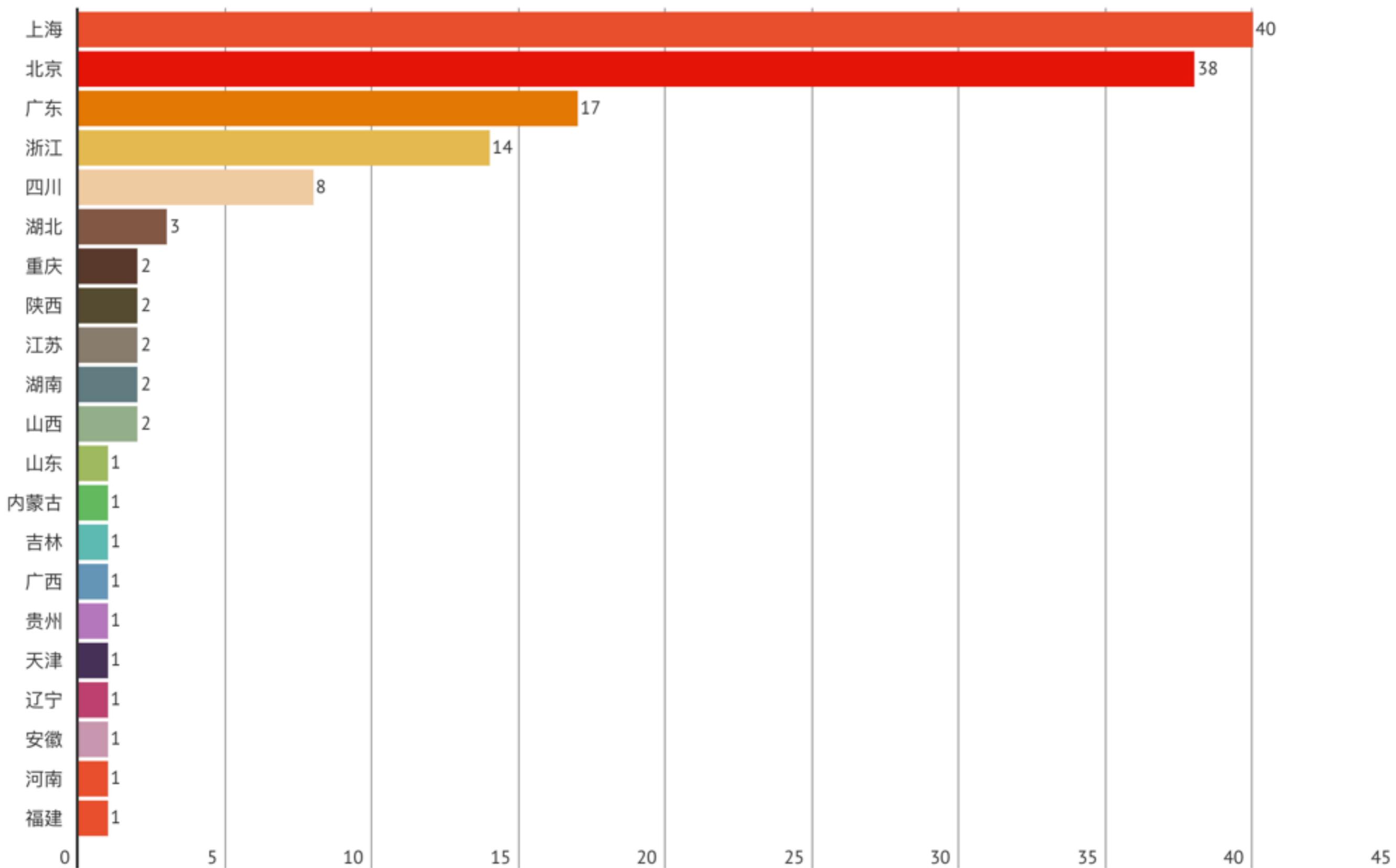
我国长租公寓一级市场投融资状况

我国长租公寓企业主要成立时间分布

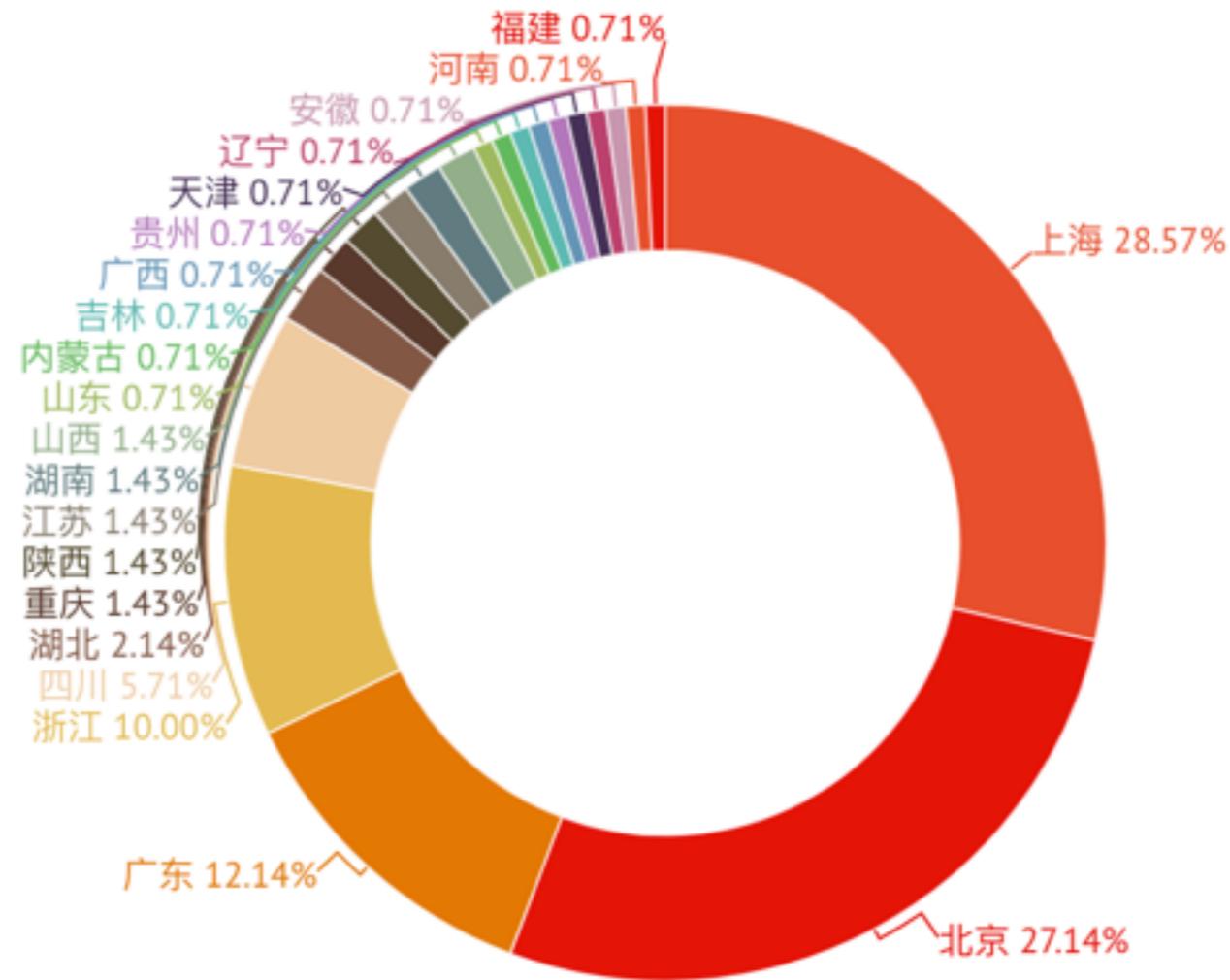


以上数据源自VC SaaS后台检测的144家长租公寓企业，可以看出现在长租公寓的市场保有量中，大部分企业成立时间都位于2013-2016年。这段时间可以算是长租公寓成立的“黄金期”。

我国长租公寓企业主要地域分布

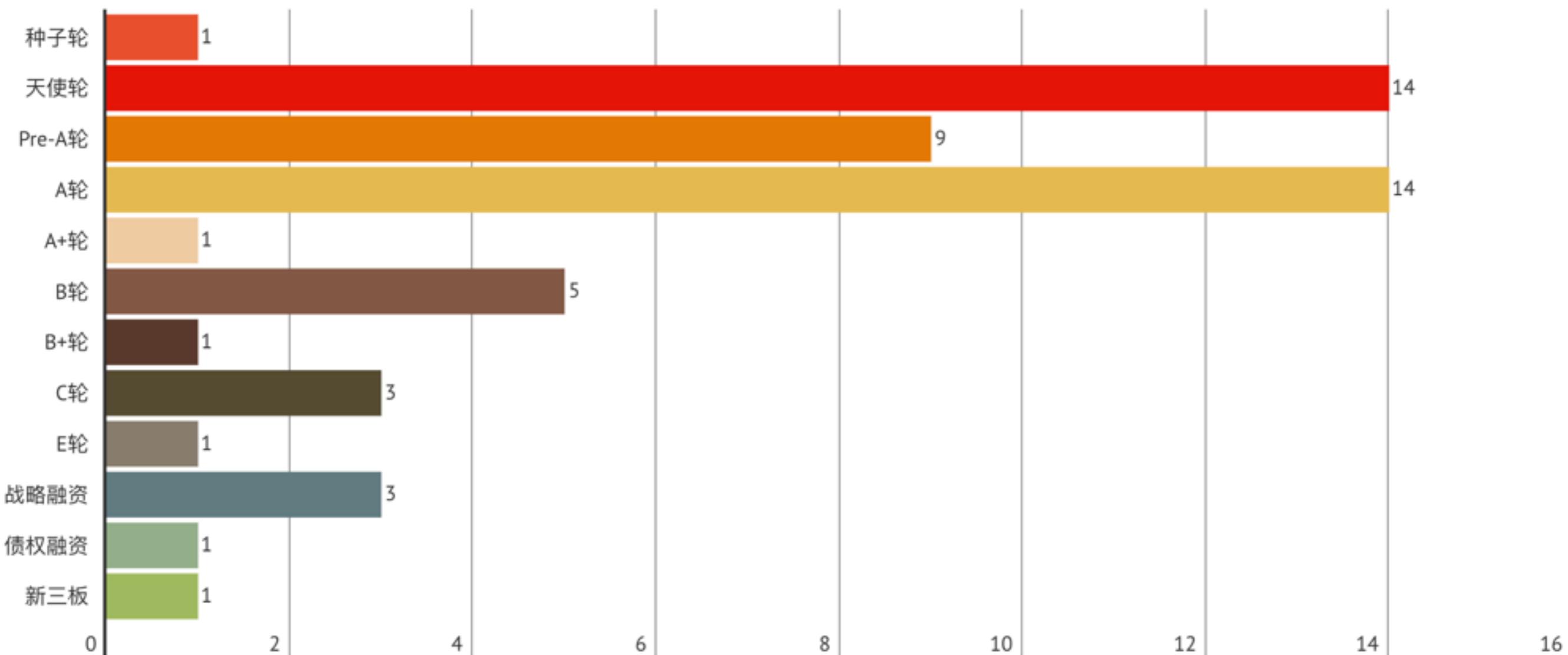


我国长租公寓企业主要地域分布

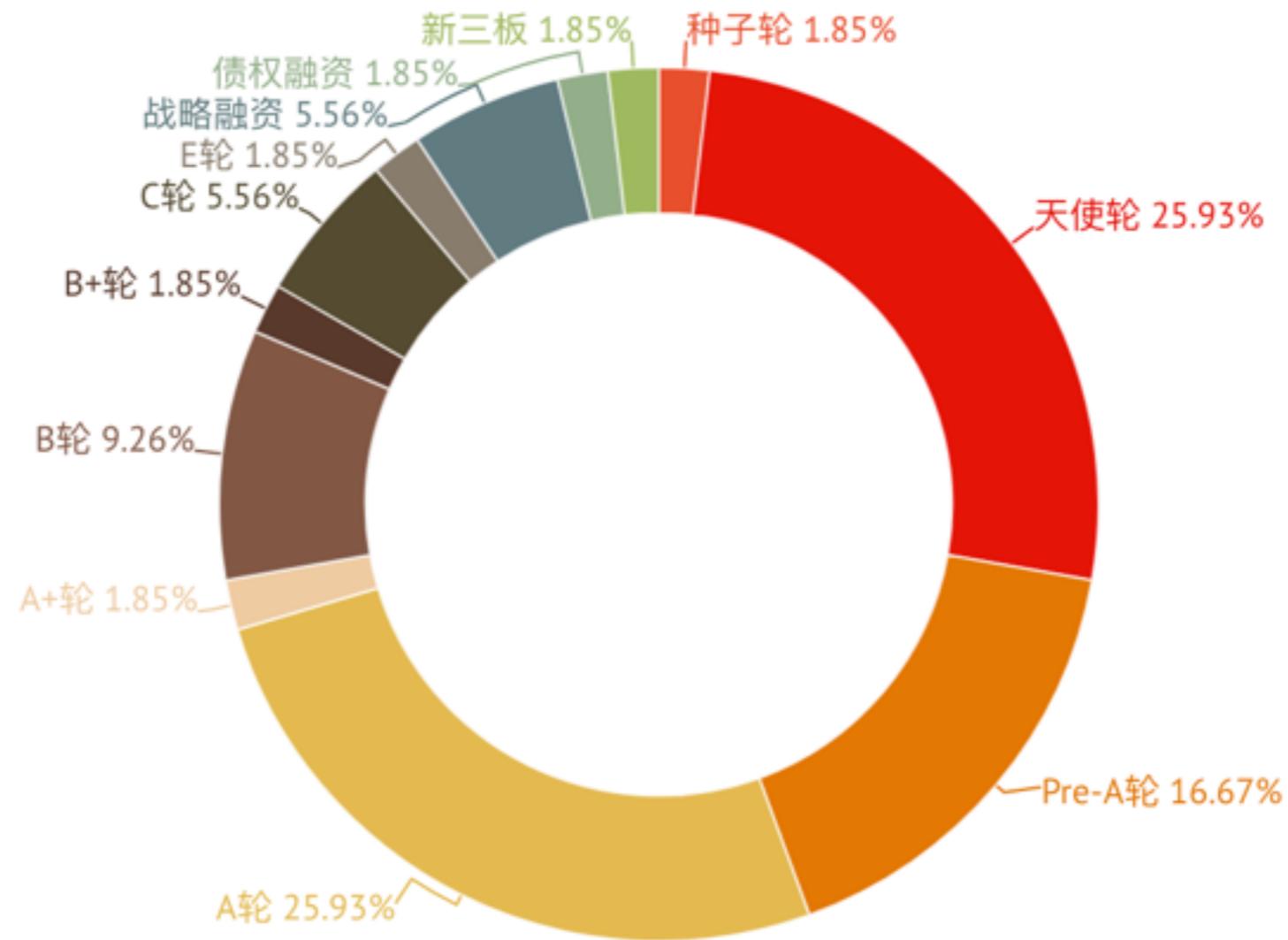


以上数据源自VC SaaS后台检测的144家长租公寓企业，可以看出我国长租公寓企业仍然主要分布于北上广这样的一线超级城市。令人意外的是，在长租公寓企业数量上，上海市的分布数量超过了首都北京的保有量。

我国长租公寓企业融资分布



我国长租公寓企业融资分布



● 种子轮 ● 天使轮 ● Pre-A轮 ● A轮 ● A+轮 ● B轮 ● B+轮 ● C轮 ● E轮 ● 战略融资 ● 债权融资 ● 新三板

以上数据源自VC SaaS后台检测的144家长租公寓企业，可以看出我国长租公寓企业的融资阶段主要集中于A轮前，A轮前企业占比将近60%。少数企业已步入中后期阶段，进入C轮后、战略融资等阶段。可见在未来2年内，上升空间仍然十分巨大。

我国长租公寓领域主要投资机构

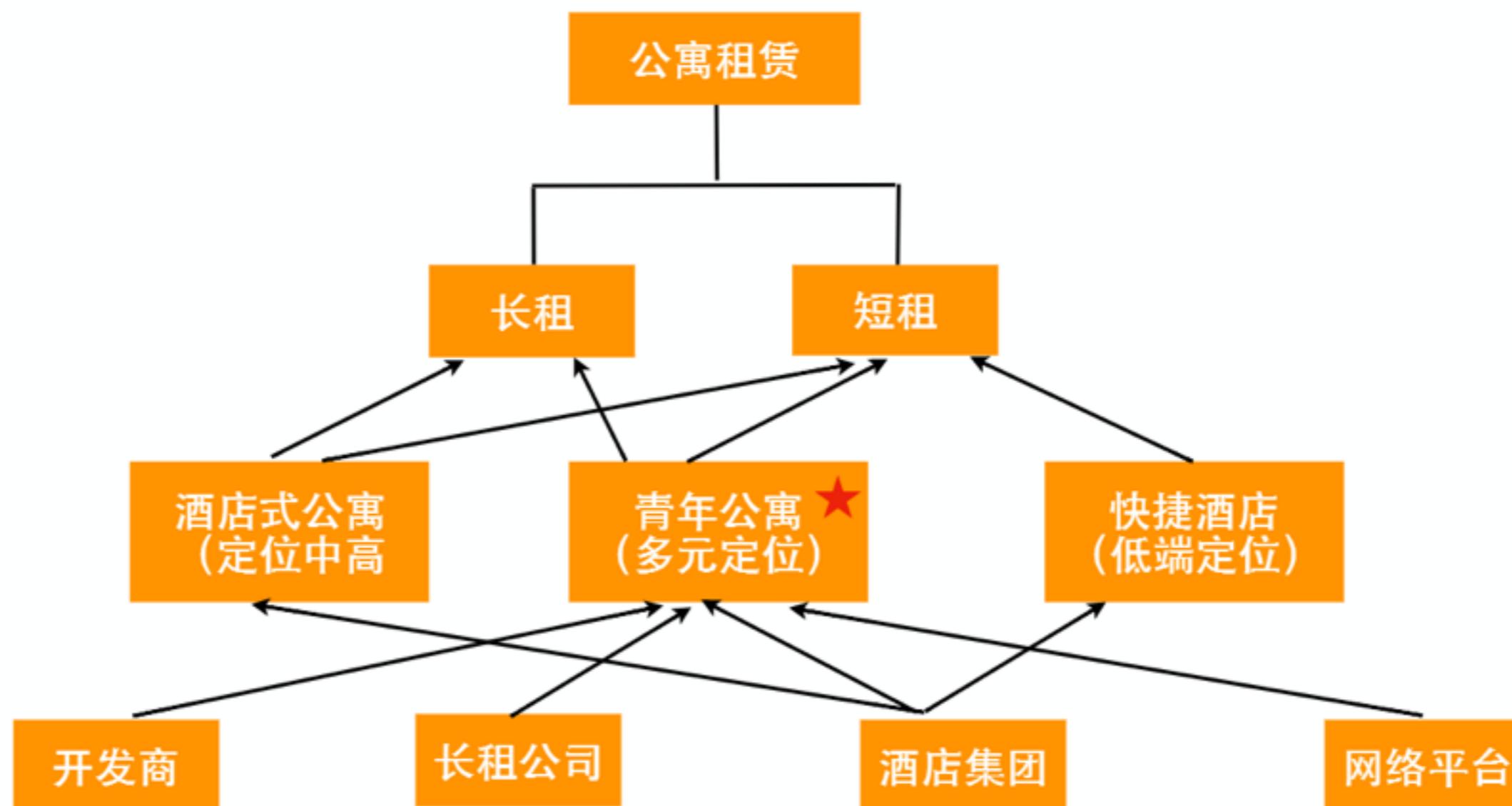


以上机构显示按照投资金额排列大小

长租公寓主要运营模式探究

长租公寓其实涵盖的领域十分复杂，而我们先进广义上对于长租公寓指的就是长租青年公寓，因其面向的受众主要是**毕业生、创业青年、青年工作人群**。他们这一类人有着相同的特征，那就是对住房有着迫切需求，但是又无力承受商品房的高房价。而现在市场上长租公寓的运营方、投资方有着以下普遍特征。开发商有钱、有物业、缺乏管理经验；机构有点钱，有些渠道，也同样缺乏运营管理的经验；还有一些既有公寓运营经验，但钱不多，渠道也不在自己手里的……

长租公寓主要运营模式探究



以上是长租公寓的分类及主要关系图，长租青年公寓是公寓租赁的主体存在形式。

根据租赁期的长短，公寓租赁行业可以分为长租和短租两大类别，并且表现为酒店式公寓、青年公寓、快捷酒店等多种形态。其中，长租型的青年公寓是目前租赁市场的发展主体。并且已经吸引了开发商、地产代理商、长租公寓公司、酒店集团、网络平台等投资主体的关注。且根据现在的情况来看，**有一股神秘力量正尝试进入长租公寓市场，那就是“国家队”**。国家对于租赁市场的大力推进，已从政策层面落实到了土地出让环节，国企介入的大趋势已十分明朗。**已由国资控股的万科和华润置地已经宣布将大举进军长租公寓领域。**

长租公寓主要运营模式探究

就目前的行业情况来看，长租公寓的运营维护主要分为两个维度：**资本运作和资产集中度**。

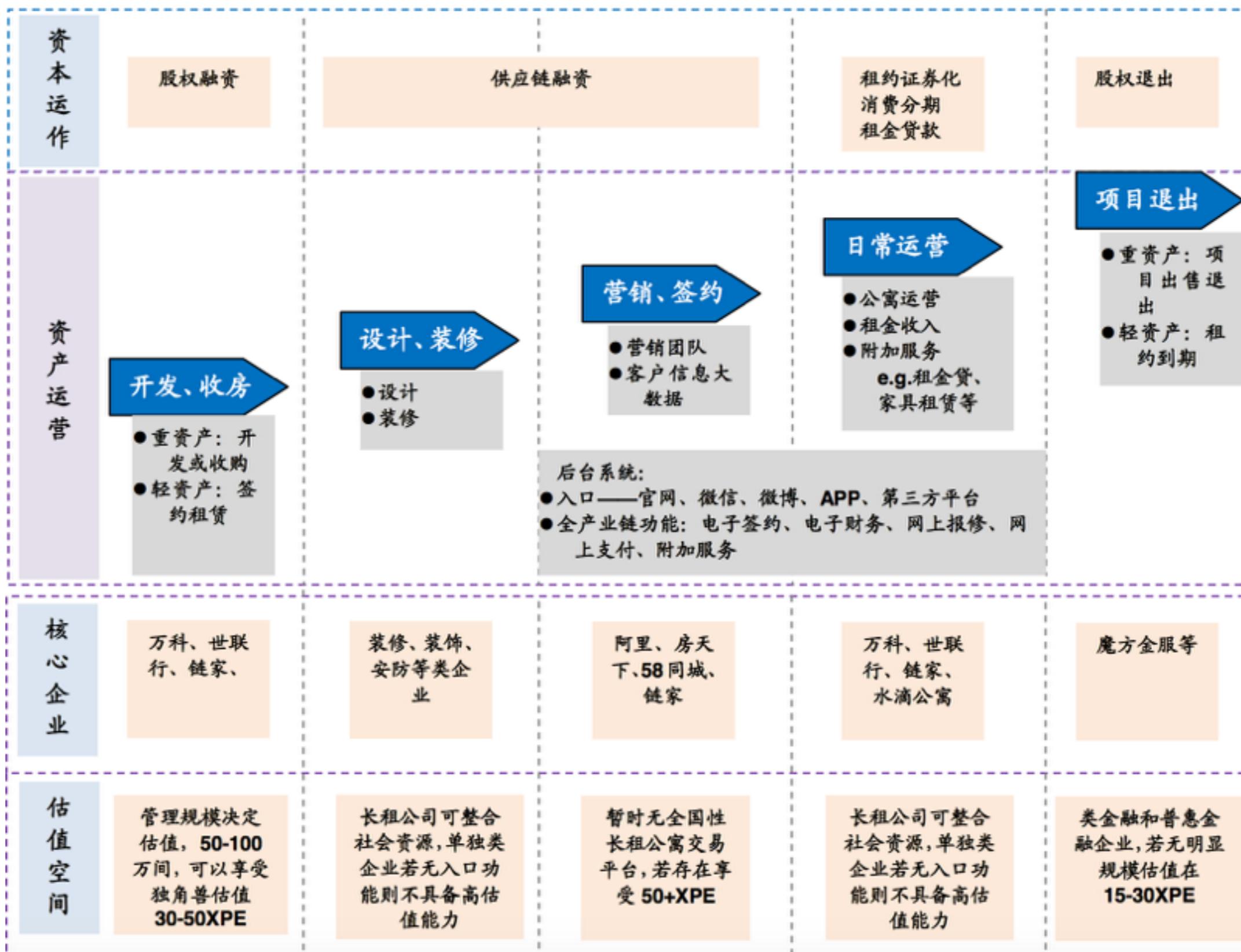
从资本运作的角度来看主要分为**轻资产和重资产**。所谓重资产指的就是企业或运营方通过一购买或自建的方式获得物业所有权，并将其出租的模式。而轻资产指的是企业与物业所有者签订协议获得一定期限内的经营权，这种形式与所谓的“二房东”有着异曲同工之妙。

从资产集中度来看主要分为**集中式(B2C)和分散式(C2C)**。集中式将物业以整体的方式进行运营，而分散式的则是以房间为单位，零散分布在不同地区。

长租公寓主要运营模式探究

	集中式	分散式	重资产	轻资产
优点	风格统一、装修成本低 管理方便、氛围良好	房源获取更容易 面向客群更广	房源获取容易 可获得除租金外的资产升值	拓展速度快 风险更小 资金占用量较小
	房源获取难度大 客群更有限（以中高端为主）	管理难度大 装修成本高	需借助更多融资工具 风险更大	房源获取更高

长租公寓产业链



以上数据来源：海通证券研究所

金融化介入长租公寓手段



搬家服务

生活服务

维修

保洁

零售业务

活动承办

装修

租客认证

管家

租赁分期

多平台客服

当前我国长租公寓产业发展难点

- 资产价格贵，重资产模式的成本十分高昂。
- 融资渠道稀少（股权、债券），REITs仍未发展成熟。
- 租金涨幅动力缺乏。
- 税收优惠力度较小。（新加坡、香港、台湾均免征税）

长租公寓盈利四要素

- **规模**：租房流程线上化和运营流程管理标准化是提高产能、实现规模化的有效方式。
- **品牌**：中低端公寓的溢价能力十分有限，提升档次、强化服务时提升长租公寓盈利能力的关键
- **融资成本**：获取低成本、大规模融资是保障公司加速扩张的前提。
- **空置率**：在未形成规模时，空置率是影响企业生死的关键，应注意季节性波动对企业的影响。



VC SaaS
用科技驱动创投



Thanks !

关注VC SaaS官方微信获得更多专业的数据分析报告。

www.vcsaas.cn

vcsaas@vcsaas.cn