



更多公寓行业热门报告，请关注微信公众号：[长租公寓邦](#)

海银财富财经分析：网易严选版长租公寓，你见过吗？

网易严选版长租公寓，你见过吗？

2018 / 海银财富



网易严选和长租公寓群岛合作，打造专属软装包，分分钟就能住进严选 HOME 里！2017 年年末网易旗下自营电商品牌网易严选在杭州宣布，牵手长租公寓品牌群岛，推出了名为“严选 HOME”房间。



在位于杭州滨江江陵路群岛 MOMA 公寓里，公寓内共有三个不同户型的严选 HOME 可供挑选，月租金在 4280 元到 5280 元之间。



这三类严选 HOME，在设计上融合了严选的美学理念，有日式榻榻米风的小户型，还有绝美落地阳光房，以及很适合搞轰趴的时尚房。十种经典的严选商品巧妙布置，总体风格日式小清新。只要用户在看房时选定心仪的房型与软装方案，便能拎包入住。



2017 年尾，多家房企抛出了以运营和扩张长租公寓为目的的融资计划。一家地产巨头扔出的重磅消息，在地产圈里激起千层浪，长租公寓被推向浪尖。2017 年 12 月 20 日，碧桂园正式对外发布长租公寓品牌“BIG+碧家国际社区”，并与美的集团、ofo 等 30 多家单位战略签约，计划在三年内建设 100 万套长租公寓，其中 40 万自主开发，60 万靠创新模式拓展，第一个项目已在元旦前面世。

### 重磅政策利好，推动长租公寓迎来万亿市场

自 2010 年前后兴起的长租公寓，终于走到了“风口”上。“玩家”也从创业者发展到大型房企，其中不乏央企、国企等“国家队高级玩家”。

出现这一现象的背景是，政策、金融等支持力度前所未有。党的十九大报告中提出“建立租购并举的住房制度”，这显示了国家大力推进租赁住房建设的政策导向。长租公寓市场究竟有多火热？2017 年一大表现是相关资产证券化开始加速——新派公寓发行的首单权益型长租公寓类 REITs、保利地产发行的首单央企租赁住房住宅类 REITs、招商蛇口发行的首单租赁住房 CMBS、旭辉领寓发行的首单民企公寓类 REITs、龙湖冠寓发行的全国首单公募住房租赁专项公司债券接连获批。投资者的热情前所未有。据房天下不完全统计，截至目前，全国 TOP30 房企已有三成以上涉足长租公寓，万科、龙湖、旭辉、保利等正加速布局。尽管行业人士都在私下坦言行业仍在探索期，但房企们早已纷纷立下远大的目标。



### TOP30 房企陆续大步挺进租赁市场

仔细盘算，中国排名前 30 位的地产商中，已有三分之一以上企业涉足其中，陆续向市场投出颇具野心的发展规划。

2017 年 12 月 28 日晚间，由龙湖集团旗下重庆龙湖企业拓展有限公司申报的住房租赁专项公司债券传来新消息：上交所已预审核通过，且获中国证监会核准，这标志着全国首单公募住房租赁专项公司债券正式落地。12 月 29 日，华润置地宣布签约南山西丽项目，长租公寓正式落子深圳。此前，深业集团宣布进军长租公寓，发布四条全生命周期的产品线，甚至把多个豪宅销售项目转为长租公寓。今年 1 月 2 日，绿地集团宣布进军雄安新区，成为首个在雄安成功落地具体项目

的上海企业。绿地进军雄安布局长租公寓，注册 20 亿元建资本运作平台。更早前，万科、招商蛇口、佳兆业、世联行等房企也已广泛布局租赁市场。传统开发商之外，市场上还存在大量专门从事租赁的新兴企业，比如独立创业的魔方、YOU+等，链家推出的自如。目前，长租公寓运营主体已经按类别形成五类明显的参与者：资产派（新派公寓等），开发商派（万科泊寓、龙湖冠寓等）、中介背景派（链家自如、我爱我家相寓等）、酒店派（华住城家、铂涛窝趣等）和年轻的创业派（You+、湾流等）。江湖戏称“五大门派”。这些“门派”有的在自有地产基金募资上有优势，有的在客源和分散式房源获取渠道上有优势，有的在资源和资金方面有优势，还有的有品牌和会员优势。

品牌	成立时间	创办人或企业	公寓类型	城市(座)	房间数量(间)	统计时间
YOU+	2011年	刘洋	集中式	10+	/	2017年4月
魔方	2009年	葛岚	集中式、分散式	15	/	2016年底
泊寓	2014年	万科	集中式	18	50000	2017年5月
新派	2012年	王戈宏	集中式	5	/	2017年4月
链家自如	2011年	链家	集中式、分散式	4	350000	2016年底
世联红璞	2015年	世联行	集中式	20	20000+	2016年底
未来城	2010年	王宇	集中式	11	30000	2017年5月
优客逸家	2012年	刘翔	分散式	4	30000	2017年1月
寓见	2014年	程远	分散式	2	20000+	2017年5月

数据来源：海银财富产品中心整理

值得注意的是，VC SaaS(科技驱动创投)的一份长租公寓行业报告显示，在监测的 144 家长租公寓企业中，大部分企业成立于 2013 年至 2016 年，而到目前，链家自如、YOU+、蘑菇公寓均已进入 C 轮以及战略融资阶段。的确，地产开发商进入的节奏比一些长租公寓运营商要慢，这和租赁型用地积极推出和供应有关。越来越多的城市开始尝试“租售并举”的模式，吸引了众多有实力的开发商进入自持物业领域，倒逼开发商转变开发理念，从单一的房产销售模式转向物业运营。房企切入长租公寓领域目前主要有两种方式，一种是单独成立长租公寓品牌，另一种是和专业的长租公寓运营公司合作房企。相对于其他运营商，房企的优势是可以凭借母公司拿地进行自持物业的开发，同时借助集团整体的信用进行低成本融资。

### 长租公寓盈利难题有望破解

在 2017 年度中央经济工作会议后的第一天，住建部、证监会与一批长租领域的专业机构研究讨论，主要方向是鼓励住房租赁市场的资产证券化发展，未来 REITs 或将大范围展开。这是一个重大信号！可以理解为，一是未来关于住房租赁产品的金融配套政策或将加快推进，二是 REITs、ABS 等在长租公寓间的发行或将加速扩围。

目前，长租公寓的盈利模式主要是通过减少成本、提高后期租赁收入，形成剪刀差效应，从而提高收益。但通常的情况是，开发商项目获取、装修、运营成本比例很高，基本无利润空间可言。

在业内人士来看，资产证券化无疑是解决长租公寓盈利难题的最佳方案之一。2017 年市场迎来的长租公寓领域四单 ABS 产品：“魔方公寓信托受益权资产支持专项计划”、“中信证券·自如 1 号房租分期信托受益权资产支持专项计划”以及“中联前海开源-保利地产租赁住房一号资产支持专项计划”。

新模式下，以往的长租公寓是二房东模式，玩的是差价，刨掉拿房成本、装修成本、管理成本、出租成本等，靠差价来赚钱，但是很多都是亏的，而且经营性现金流是不能持续性的。而资产证券化改变了长租公寓的收益模式，从一个袋子变成两个袋子收益，一是靠管理费，二是分享资产收益。这打破了长租公寓不赚钱的局面，发行的资产证券化产品，根据新派公寓数据显示 2017 数据显示，按此模式依照收益阶梯测算，一些可以分享到 25-45%的收益空间。

但是归根结底，长租公寓的盈利能力，受多种因素影响，但主要还是靠服务口碑带来的用户粘性，及规模效应，和精细运营带来的服务价值提升。



免责声明：本文仅作为知识分享，不构成任何投资建议，对内容的准确与完整性不做承诺与保障。过往业绩表现不代表未来业绩，投资可能带来本金损失；任何人据此做出的投资策，风险自担。