

# 卓越指数 2023住房租赁发展报告

观点指数研究院出品

观点  
指数

# 目录

前言	02
研究成果构成及说明	03
数据调研	03
活动办法	04
住房租赁发展报告	05-10
住房租赁卓越表现	11-12
2023 住房租赁企业运营卓越表现	
2023 住房租赁企业资管运营卓越表现	

# 前言

2022 年，政策端持续从市场监管、资金补助、土地支持、金融支持等多方面推进保租房市场稳健发展。与此同时，随着各项利好政策落地，租赁企业在保租房 REITs、资产交易、保租房认证、冲击 IPO 等多方面实现突破，租赁行业发展加速。

其中，长租公寓资产交易较 2021 年出现升温，据观点指数观察，交易资产多数为服务式公寓，企业在资产交易方面更看重中高端租赁市场的发展，而资产购买方，多为实力租赁企业、资管公司及房企背景的企业，收并购成为资方进军住房租赁市场的重要渠道。

住房租赁市场取得突破进展，行业发展备受关注。在市场升温之际，有哪些优秀的住房租赁企业以及标杆住房产品值得行业学习？有哪些租赁企业在品牌打造上有独到之处？又有哪些先进的模式与经营理念引领行业之先？



## 研究成果构成

### 2023 住房租赁卓越表现由以下研究成果组成：

2023 住房租赁企业运营卓越表现

2023 住房租赁企业资管运营卓越表现



## 研究说明

### 筛选城市范围：

中国内地区域。

### 企业样本选取标准：

2022 年在中国内地涉及租赁住房的相关企业。

### 口径统计时间：

营运指标统一截取时间为 2022 年 12 月 31 日；一般财务指标统一截取时间为 2022 年 1 月 1 日 -12 月 31 日。



## 数据及调研

### 数据获取方法：

企业自行申报、上市公司公开资料、第三方专业机构提供。如果企业自身没有进行申报，同时无法从第三方获取准确讯息，将从研究成果名单中排除。

### 调研方法：

通过专业机构综合研究，覆盖至全国开发企业、金融投资机构、专业机构等。



## 活动办法

### 本次活动共分为以下四部分：

#### 活动邀请和申报资料

2023.02.10-2023.03.31

通过推选和企业申报的方式，参加企业填报各种基本资料和数据。

#### 行业调研

2023.02-2023.04

观点指数研究院进行深入调研交流，并面向租赁住房相关企业、投资机构、金融投行及专业机构发出租赁住房卓越表现调查问卷。

#### 综合研究及统计

2023.04

观点指数研究院根据企业申报材料及数据进行综合统计分析，根据各项研究体系的综合表现产生“卓越指数·2023 住房租赁卓越表现”研究成果。

#### 卓越指数·2023 住房租赁卓越表现发布

2023.04.18

观点指数研究院于 2023 年 4 月 18 日在“2023 观点租赁圆桌”上发布“卓越指数·2023 住房租赁卓越表现”研究成果。

# 住房租赁：齐头并进

随着疫情的放开，人员流动加速，预计 2023 年租赁市场将得到有效增长。

受春节长假以及疫情反复影响，2022 年上半年重点城市租赁市场冷淡，租赁房源供给量和租赁企业开业积极性疲软。

但从业绩来看，仍展现出较强的韧性，多个样本企业全年实现规模与营收双增长，同时在续租率、用户满意度等多个指标数据上有所提升。

随着疫情消散，2023 年人员流动频繁，预计租赁市场将迎来短期的租房小热潮。

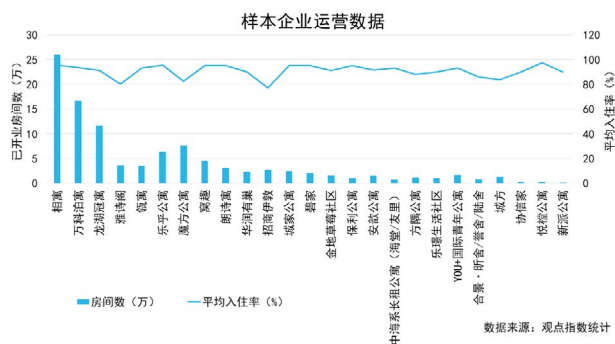
同时，得益于政策端的支持，2022 年长租公寓在资产交易中受到投资机构青睐。而且在政策助推下，保租房 REITs 的数量和规模有望得到进一步扩充。

## 规模营收双增长，自如、泊寓、冠寓表现出色

过去一年里，受政策推动，住房租赁行业快速发展，长租公寓资产再度受到投资机构的关注。与此同时，租赁企业也不甘落后，或成功发行保租房 REITs、或加快保租房认证、或探索重资产退出渠道，并在收并购、赴港 IPO 等方面动作不断。

观点指数通过综合考量 2022 年度住房租赁企业的运营模式、财务情况、管理、品牌、商业创新等多个方面，盘点出一批引领行业发展的优秀企业，综合发布“2023 住房租赁企业运营卓越表现”，其中，自如、泊寓、冠寓表现出色，在研究名单中位居前列。

背靠龙湖的冠寓，规模突破十万间的同时，盈利水平也出现拐点，2021 年实现首次盈利；同时，泊寓管理规模在集中式企业中占据优势。



而碧家在服务质量提升方面则毫不松懈，引进多家资源，打造寓乐圈服务创新平台。目前碧家寓乐圈已升级至 3.0，定位为租客增值服务 CLUB，通过该平台与跨界品牌合作，实现用户资源共享，提升租户粘性。

租赁样本企业中，从已公布运营数据的租赁企业来看，相寓、泊寓及冠寓在管房源规模均超十万间，房源规模优势明显，其中相寓在管房源规模位居首位，主要是相较集中式企业而言，分散式企业在单套房源获取上更为便捷。不过，也意味着同时面对的业主数量更多，业务更繁琐。

出租率方面，2022 年受疫情反复的影响，租赁项目展现出较强的抗风险能力，出租率超 90% 的企业占比达 60%，出租率水平保持稳定，平均出租率达 90.62%，其中悦樾公寓、冠寓、相寓以及乐乎公寓在出租率方面表现卓越。



从已披露的 2022 年业绩情况来看，租赁企业实现规模与营收双增长。

截至 2022 年底，泊寓、冠寓以及招商伊敦已开业房间数分别为 16.66 万间、11.6 万间以及 2.68 万间，已开业规模较 2021 年底分别增长 4.45%、9.43% 以及 7.49%；同时相寓以及魔方公寓最新公告数据显示，两者在营房源规模分别为 25.7 万间和 7.62 万间，规模较 2021 年底增长 1.58% 和 0.4%。

对比企业过往规模增速可以发现，租赁企业不再盲目寻求规模的增长。同时从收入表现来看，租赁企业更为注重运营质量的提升。

泊寓、冠寓以及有巢公寓 2022 年全年收入均实现同比增长，涨幅最大的企业为华润有巢，收入同比增长 24.6%。相寓以及魔方公寓虽然未披露 2022 年全年的收入情况，但两者上半年收入涨幅表现同样可圈可点，2022 年上半年魔方公寓收入 8.5 亿元，同比增超 20%。

而招商伊敦全年收入为 10.25 亿元，同比缩减 9.03%。对比其具体产品收入，观点指数发现，壹间公寓产品线全年实现收入同比增长 5.46%，而服务式产品以及人才公寓产品均出现收入下滑，由此可以看出普通公寓在不稳定因素影响下抗风险能力更强。

此外，其他租赁企业在运营方面也取得不同程度的成效。

据观点指数统计，2022 年全年瓴寓、有巢、城家等租赁企业稳定期平均出租率均超 90%。瓴寓、城家以及安歇公寓等租赁企业续租率超 50%，安歇公寓续租率更是高达 85%，这也侧面印证企业租户稳定性更强。

## 长租公寓再成资本宠儿

租赁企业稳步增长的同时，各类金融机构、投资机构也在持续布局租赁市场，市场参与主体呈多元化发展。

仲量联行最新数据显示，2022 年全年，74 宗大宗交易有 15 宗涉及长租公寓项目，其中不乏领盛投资、博枫等投资机构，长租公寓资产再度成为资本的偏好。

据观点指数不完全统计，2022 年全年共计录得 7 宗资产交易案例，其中包含博枫收购上海租赁住宅项目、雅诗阁收

2022年住房租赁行业重点资产交易动态		
时间	收购方	详情
2月	锦和资管、GIC	锦和资管联手GIC收购上海徐汇服务式公寓项目
3月	雅诗阁全球基金	雅诗阁服务公寓全球基金斥资约1.9亿美元分别在中国和荷兰阿姆斯特丹收购了两个住宅地产项目。
3月	KKR、方隅	根据北京市住建委网站显示，北京市大兴区中骏金辉·未来云城项目完成一宗公寓楼交易，网签交易金额为18.7亿元人民币，购买方为投资机构KKR和中骏旗下方隅集团。
7月	城家	城家战略合并瑞贝庭公寓酒店品牌，合并完成后，城家拥有瑞贝庭品牌所有权及其7栋物业近1,000套房源的管理运营权。
7月	瓴寓子公司	旭辉控股1.8亿出售上海旭辉纯真中心6号楼予瓴寓子公司
7月	雅诗阁	雅诗阁正式宣布从丰树产业私人有限公司（Mapletree Investments Pte Ltd.）手中全盘收购阿克伍德全球。
9月	博枫	博枫收购富力地产及合景泰富上海杨浦项目，含3座新建楼栋。该项目是博枫在中国的第一个租赁住宅项目。
2023年1月	领盛投资	领盛成功从朗诗青杉资本手中收购了位于上海杨浦区的独栋办公楼黄兴大楼，收购后将其着力改造成长租公寓。

数据来源：观点指数统计

购阿克伍德全球、城家合并瑞贝庭公寓酒店品牌、锦和资管收购上海徐汇服务式公寓项目以及瓴寓子公司购买上海物业等。

其中，博枫接手了由富力与合景泰富联手打造的嘉誉云景项目，该项目位于杨浦区新江湾城板块，包含办公、商业及酒店业态，经改建为长租公寓投入市场，将由博枫新设立的中高端定位长租公寓品牌“bling 博邻”进行运营管理。交易完成后，该项目正式命名为上海五角场博邻行政公寓，项目一期已于 2022 年 9 月正式对外营业。

除博枫外，领盛投资同样通过收购方式进军长租公寓市场。2023 年初，领盛投资成功收购上海黄兴大楼项目，收购后将其改造成长租公寓。这并非领盛投资首次涉足长租公寓市场，据观点指数了解，更早之前，领盛已完成对上海虹桥良华购物广场（西区）项目的收购。

两者都是选择闲置存量资产改造成长租公寓项目，观点指数认为，受益于政策端对城市更新的支持，存量住房资产的价值将会被激发。通过存量资产改造成长租公寓，也是企业切入住房租赁市场的重要方式。

与博枫不同的是，KKR 和 GIC 投资机构选择为已有的长租公寓品牌方隅公寓和 base 佰舍输血，在合作过程中实现资产增长。因此，在项目退出时由物业升值带来的额外投资回报是关注重点。

据了解，这并非投资机构 GIC 首次涉足长租公寓市场，更早之前已先后与龙湖、瓴寓等企业达成合作，成立长租公寓投资平台。

除此之外，建设银行也加大对长租公寓市场的布局。2023 年初，建设银行携手万科创立“建万住房租赁投资基金”，募集规模为 100 亿元，万科与建行方面分别出资 20 亿、80 亿元，后续可能开放 30 亿元额度向社会资本进行募集。基金将优先收购万科旗下长租公寓资产，同时兼顾市场化

优质项目的收购，后续统一委托万科旗下泊寓品牌运营。

随着中国经济的加速发展，人口加速向大城市流入。国家统计局最新数据显示，2021 年全国流动人口 3.85 亿人，较 2020 年增长 0.09 亿人。同时，近几年，国家出台了一系列政策保障重点城市的租赁住房供应，包括土地供给、非改租、税收优惠和金融支持等。

得益于政策端支持以及流动人口规模的支撑，住房租赁市场规模将持续增长，这也是投资机构和金融机构近期偏爱住房租赁市场的重要原因。

## 保租房 REITs 大步向前，企业探寻退出渠道

各项利好政策加持下，2022 年可谓是保租房 REITs 发展元年，实现从 0 到 1 的突破性进展。

2022 年全年共计 4 只保租房 REITs 成功上市，分别为红土深圳安居 REIT、中金厦门安居 REIT、华夏北京保障房 REIT、华夏基金华润有巢租赁住房 REIT，募资总额 50.26 亿元。

其中红土深圳安居 REIT、中金厦门安居 REIT、华夏北京保障房 REIT 均由地方保租房平台运营管理，华夏基金华润有巢租赁住房 REIT 是当前首只市场化机构运营的保租房 REITs。

代码	基金名称	受理时间	审核通过时间	受理至通过所用时长	成功上市
180501	红土创新深圳安居REIT	2022年5月30日	2022年7月11日	42	2022年8月31日
508058	中金厦门安居REIT	2022年5月30日	2022年7月14日	45	2022年8月31日
508068	华夏北京保障房REIT	2022年7月29日	2022年8月5日	7	2022年8月31日
508077	华夏基金华润有巢REIT	2022年9月23日	2022年11月1日	39	2022年12月9日

数据来源：观点指数统计

据观点指数统计，4 只保租房 REITs 从受理到审核通过平均耗时 33.25 天，其中华夏北京保障房 REIT 仅耗时 7 天审核通过，相比其他基础设施类公募 REITs，保租房在政策推动下显得异常顺利。

基金名称	底层资产	城市	总建筑面积 (万平方米)	资产估值 (亿元)	平均月租金 (元/平方米)	出租率
红土创新深圳安居REIT	安居百景阁、安居锦园、保利香樟苑、凤凰公馆	深圳	15.67	11.58	34.79	99%
中金厦门安居REIT	园博公寓、珩琦公寓	厦门	19.86	12.14	31.55	99.28%
华夏北京保障房REIT	文龙家园、照悦尚郡	北京	11.28	11.51	54.56	94.64%
华夏基金华润有巢REIT	有巢酒泾社区、有巢东部经开区店	上海	6.07	11.1	52.84	93.52%

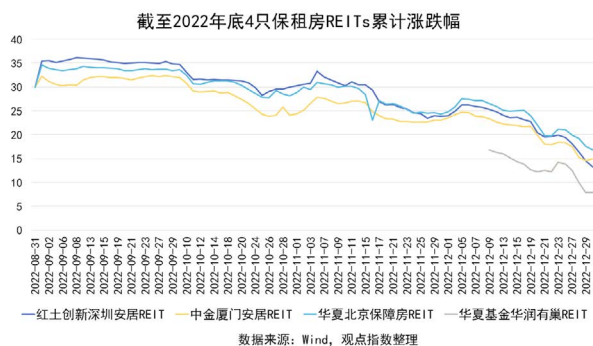
数据来源：观点指数统计

观察上市保租房 REITs 项目底层资产可以发现，项目均位于租房需求相对旺盛的城市，其中有三单 REITs 项目是位于区位优势明显的一线城市。

出租率方面，中金厦门安居项目最高，达 99.28%，其余三单 REITs 底层资产 2022 年 Q1 出租率也基本在 93% 以上，整体出租率有一定保障。

租金单价上，位于北京和上海的华夏北京保租房和华夏基金华润有巢具有明显优势，租金水平相对较好。

保租房 REITs 的收入主要来自租金收入，项目租金单价和出租率的稳定性尤为关键。



从二级市场看，4 只保租房 REITs 上市后表现出的共同特点是首次实现大涨后进入回落期。

红土深圳安居 REIT、中金厦门安居 REIT、华夏北京保障房 REIT 在 8 月 31 日上市首日以 30% 的涨幅触顶收盘，华夏基金华润有巢 REIT 在 12 月 9 日上市首日涨幅超 16%。10 月之后，价格走势受市场经济及情绪影响较为明显，REITs 价格呈震荡下行走势。

截至 2022 年底，保租房 REITs 上市以来整体涨幅达 10.26%，在产权类 REITs 中涨幅并不显眼，整体表现并没



有市场预想的火爆。

随着 2023 年市场的复苏，保租房 REITs 市场发展仍值得期待。同时，在政策推动下，保租房 REITs 的规模及数量也有望得到进一步的扩充。

除了 4 只成功上市的保租房 REITs 受到关注外，据观点指数不完全统计，青岛房投保障性租赁住房基础设施公募 REITs、上海临港科技城保障性租赁住房 REITs、上海城投保障性租赁住房公募 REITs、北京昌平保租房 REITs、天津滨海新区经济技术开发区保租房公募 REITs、菁英公寓公募 REITs 等项目都在积极推进中。

目前多个省市的保障房 REITs 项目正在筹备，保租房项目有望成为公募 REITs 底层资产的重要来源。

此外，重资产项目退出方面，除了发行公募 REITs 方式外，租赁企业也在寻求其他退出渠道。如，领寓 2022 年先后完成上海浦江华侨城柚米社区、柚米寓杭州 Link City 店、柚米寓上海九亭地铁站店三个租赁社区项目的退出；方隅公寓大资管跑通资产管理全生命周期，旗下苏州天荟方隅公寓、泉州商城方隅公寓和泉州世界城方隅公寓三个项目实现退出。

## 支持与严管，租购联动的新思路

2022 年政策端的发力重点在于加大保租房供给，中央和地方层面主要是从保租房筹集、制度建设、项目认定、金融支持、规范市场等方面颁布相关文件。

中央层面针对住房租赁市场颁布的相关政策主要聚焦于完善市场制度建设、金融支持以及引导地方筹建保租房项目。

在金融支持方面主要提出的政策要点有：保租房有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理、鼓励银行保险等机构构建保租房金融服务体系，提供相应金融产品和服务。

地方落实层面，多个省市发布了加快保租房发展的实施方案。结合当地情况落实保租房发展、完善保租房从筹集、建设、运营等多方面的规范和标准，加快保租房发展。

同时，支持之外，严管也是 2022 年的政策关键词。

多个城市在保租房项目认定、租金收益、资金监管、市场规范等各方面纳入政府监管。大部分地方要求保租房项目

2022年住房租赁行业重点政策				
中央/地方	政策类型	政策发布主体	相关政策文件	政策重点
中央层面	金融支持	央行/银保监会	《关于保障性租赁住房有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理的通知》	保租房有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理
		住建部、银保监会	《关于银行保险机构支持保障性租赁住房发展的指导意见》	构建保租房金融服务体系，提供金融产品和服务
		证监会、发改委	《关于规范做好保障性租赁住房试点发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）有关工作的通知》	落实房地产市场调控政策，在发起主体、回收资金用途等方面构建了有效的隔离机制
		央行、银保监会	《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》	为保租房提供金融支持
发展保租房	国家发改委等21部门	《“十四五”公共服务规划》	在人口净流入大的城市大力发展保租房	
地方政策	保租房项目认定	北京、上海、广州、深圳、杭州、郑州、西安、南京、雄安等	保障性租赁住房项目认定办法	项目认定保租房的相关流程和实施办法
	租购联动	湖北、长沙、成都、西安、湖南	—	允许先租后售（湖北）、纳保后新增购房资格（长沙、成都、西安）、自有住房出租后享受公积金购房优惠（湖南）
	公积金支持	广州、上海	—	放宽住房公积金提取条件和提取金额，简化申请办理流程
	规范市场	北京、上海	住房租赁条例	限定租金或租金涨幅，强化市场主体管理，规范住房租赁市场秩序
	存量资产盘活	海南、河南、北京	—	有效盘活闲置资产，支持存量围有建设用地盘活（北京）
	资金监管	武汉、绵阳、杭州、湖南	—	住房租赁资金应按照规定纳入监管，企业要求开立住房租赁资金监管专用账户
	因城施策	广州	《支持专业化规模化住房租赁企业提升“城中村”租赁住房品质指导意见》	支持专业化规模化住房租赁企业参与“城中村”房源整租运营

数据来源：观点指数统计

租金不得超过市场租金，个别城市甚至要求项目租金低于市场租金的 90%，租金涨幅不超过 5%。

此外，多个城市推行租购联动创新性举措。

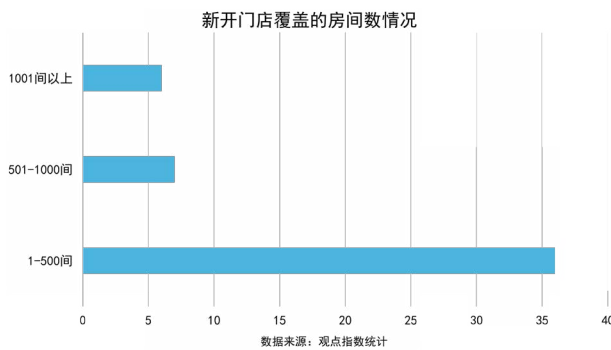
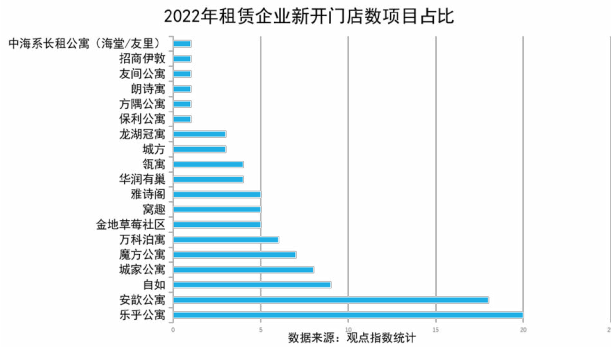
其一是湖北发布关于保租房先租后售新政《关于加快解决从事基本公共服务人员住房困难问题的实施意见》，是政策端首次在保租房交易层面提出可能。

其二是长沙、成都及西安等城市发布关于以租换购新政。推行居民自愿将自有住房用于保障性租赁住房，住房纳入保障性租赁住房房源库后，居民即可申请在出租住房所在限购区域取得新增购买一套住房的资格。

## 小体量项目仍是主流，租赁市场发展延续季节性规律

项目开业方面，观点指数选取 27 家住房租赁企业作为样本，监测住房租赁产品的开业情况。

据观点指数不完全统计，2022 年全年样本企业共计新增开业 103 个租赁项目，开店数比 2021 年实现大幅增长。新开店企业涉及房企系、酒店系、创业系等多种背景的租赁企业，新增入市产品囊括白领公寓、蓝领公寓、服务式公寓等。

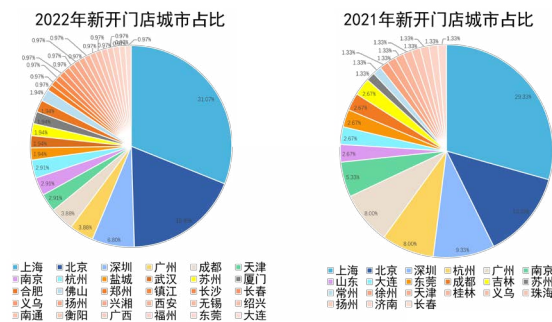


其中开业项目数量最大的租赁企业是乐乎公寓，全年新开门店数 20 家，贡献占比达 19.42%。乐乎公寓新开门店多为小体量轻资产项目，如规模 400 套的天津昌凌路地铁站社区、规模 208 套的深圳荣创公寓、规模 178 套的杭州火车站社区等。

其次是安歆公寓，全年新开门店 18 家。

除了乐乎公寓偏爱小体量项目外，从已经披露房间数的新开门店来看，小体量项目仍是开店主流。据观点指数不完全统计，新开门店房间数在 1-500 套间的项目占比达 73.47%，501-100 套之间的项目占比 14.29%，千套以上的大体量项目占比 12.24%。

同时关注到，2022 年样本企业有多个大型租赁社区产品入

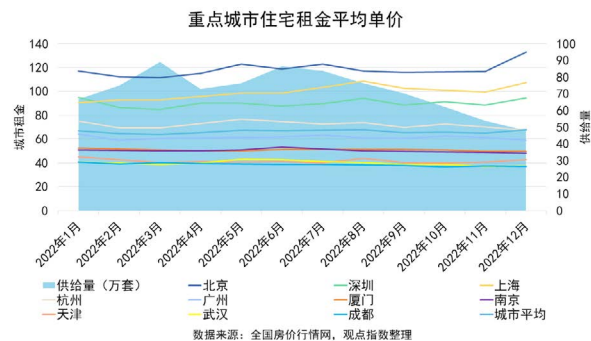
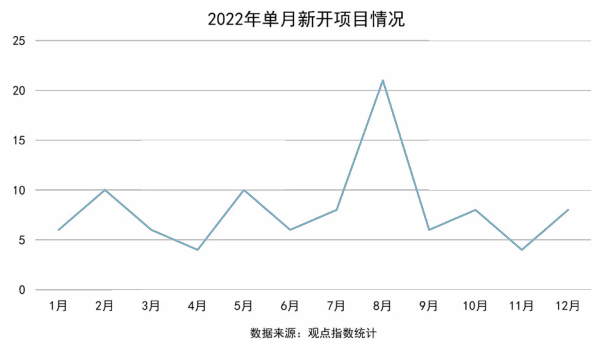


市。其中不乏有巢公寓、自如、瓴寓等租赁企业，大型租赁社区作为市场租赁房源的重要供给，也是未来租赁产品的主流发展方向。

城市选择方面，对比 2021 年新开门店城市分布可以发现，2022 年新开门店在城市选择上分布更广，但城市聚焦强。

据观点指数不完全统计，上海仍是租赁企业开店的首选城市。同时，2022 年全年一线城市新增开业项目数占比超一半，表明一线城市租赁市场需求规模巨大，租赁企业仍看好相关租赁市场的发展。

对于人口流入量大的城市诸如武汉、成都、天津等地，租



赁企业的关注也逐步加强。

城市租金方面，北京、上海、深圳挂牌租金水平明显高于全国其他城市，其中北京 2022 年全年住宅挂牌租金为 118.34 元 / 平方米 / 月，居各城市之首。

分月度来看，可以发现城市挂牌租金、租赁房源供给以及企业开业数呈现季节性规律。

年初 1-2 月，租赁市场处于传统淡季，同时 2 月是传统春节长假期间，大量流动人口由核心城市流向三四线城市，一线城市及人口净流入大的城市需求下降，市场表现较为

冷淡。3月虽处于节后返工潮阶段，但是并没有带来预想的租金大幅上涨现象。究其原因，或是受到疫情反复影响，租赁需求较往年受到一定程度的抑制。

随着疫情得到有效控制，租赁市场再度复苏，6-8月受益于毕业季租房旺季，租赁市场活跃，部分城市租金实现上浮。毕业季期间租赁企业开店积极性大幅提升，同时推出各项毕业季租房优惠政策吸引客源。

而业主挂牌房源积极性也在毕业季租房小热潮前夕大幅提升。随后的10-12月，租赁市场再次进入传统淡季，房源供给和企业开店积极性下滑。

值得注意的是，2022年底随着疫情的放开，人员流动加速，预计2023年租赁市场将得到有效增长。

## 卓越指数·2023住房租赁企业运营卓越表现

研究体系：营运指标（包括：在营房间数、年内新增签约房间数、平均入住率、房间租金单价水平、城市布局等）；财务指标（包括：营业收入（租金收入、非租收入）、增值服务收入占比、租金回报率、爬坡期等）；管理指标（包括：管理模式、团队建设、领导力与执行效率等）；品牌指标（包括：品牌认可度、品牌熟知度、社会贡献等）；创新指标（包括：资金运用与融资、产品独特性、项目经营模式创新、推广模式与组织）。

序号	企业
1	自如
2	万科泊寓
3	龙湖冠寓
4	乐乎集团
5	招商伊敦公寓
6	魔方公寓
7	相寓
8	瓴寓
9	华润有巢
10	碧家

## 卓越指数·2023住房租赁企业资管运营卓越表现

研究体系：营运指标（包括：在营房间数、平均入住率、房间租金单价水平、城市布局等、主要融资通道（基金、债权）、主要退出渠道（出售、ABS、REITs）；财务指标（包括：运营净收入（NOI）、物业净收入（NPI）、EBITDA、持有资产规模、租金回报率等）；管理指标（包括：管理模式、团队建设、领导力与执行效率等）；品牌指标（包括：品牌认可度、品牌熟知度、社会贡献等）；创新指标（包括：资金运用与融资、产品独特性、项目经营模式创新、推广模式与组织）。

序号	企业
1	华润有巢
2	万科泊寓
3	招商伊敦公寓
4	龙湖冠寓
5	瓴寓



扫一扫，了解指数

## 观点指数研究院

地址：香港灣仔菲林明道 8 號大同大廈 15 樓 1505 室 电话：00852-25551918

地址：广州市先烈中路 69 号东山广场 709-715 室 电话：020-22375222

E-mail: [index@guandian.com.cn](mailto:index@guandian.com.cn) 观点指数微信：Guandian\_cn

官方网址：[www.guandian.cn](http://www.guandian.cn)