

哪家房企能成为长租公寓洗牌中的真正赢家？

2019年1月7日

克而瑞研究中心

www.cricchina.com/research/

研究员/房玲、易天宇

自2016年6月国务院推出了《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》开始，就拉开了我国全面部署加快培育和发展住房租赁市场的序幕。此后在政策的推动下，各大房企纷纷布局长租公寓。据不完全统计TOP30房企中，已进军或表示将布局长租公寓的房企已达到了近20家，可见长租公寓已成为了房企布局多元业务的一个主要趋势之一。

一、万科、龙湖、旭辉等已形成一定规模

目前从房企布局长租公寓的情况来看，万科、招商于各房企中布局时间较早，且已形成了一定的长租规模；此外龙湖、旭辉等于2017年前开始布局长租领域，发展也十分迅速。据易居企业集团·克而瑞、中国饭店协会、东方证券联合出品的2017年度《中国租赁住宅行业白皮书》，**截止到2017年底，万科泊寓、龙湖冠寓、旭辉领寓分别位列长租公寓管理规模行业前三**。2018年6月，万科在租赁住房领域已累计获取房间数超16万间、开业超4万间，为房企中当之无愧的规模冠军，郁亮还表示未来三年希望万科长租公寓还能继续保持中国第一。此外龙湖方面，截至2018年8月龙湖冠寓于全国20余个城市拥有在运营房源数2万余间；而旭辉领寓截止2018年3月也已布局16个城市，拥有签约公寓数超2万间。

表：布局长租公寓中拥有较大规模的房企

企业	推出时间	品牌名称	规模现状	未来规划
万科集团	2014年12月	万科驿	2018年6月万科在租赁住房领域已累计获取房间数超16万间、 开业超4万间 。	未来3年希望还能保持中国第一，能够提供 30万间以上 的长租公寓。
龙湖集团	2016年8月	冠寓	2018年8月龙湖冠寓于全国20余个城市， 拥有在运营房源数2万余间 。	2020年冠寓的营业收入提高到30亿， 跻身行业规模前三 。
旭辉集团	2016年12月	领寓	2018年3月旭辉领寓于全国16个城市， 拥有签约公寓数量超过2万间 。	未来旭辉领寓计划“ 5年20万间 ，IPO上市”的目标实现。
招商蛇口	2013-2016年	壹栈、壹间、壹棠	2018年6月招商蛇口合计在全国 布局长租公寓近2万间 ，管理规模总计约90万平方米。	未来将通过收购兼并的模式加速扩张，在一线及重点二线城市进行重点布局， 管理规模扩容至100万间 。

资料来源：CRIC整理

从这些房企的城市布局来看，万科、招商主要布局深耕深圳、广州两地，其中以万科为例，据不完全统计截止 2018 年 12 月万科于广州共有项目数约 30 家；深圳拥有项目数约 20 家，两城的项目数在各城市中处于领先地位。此外万科还推出了“万村计划”和“联手国企”等战略，其中“万村计划”旨在深圳多个区域的城中村开启整租及改造运营工作；而“联手国企”则指与土地和政策支持的地方性国企合作。通过地方国企拿租赁地块，万科运营的方式，以扩张自身长租规模。如 2018 年 10 月，万科就与上海闵房合作，落地闵房泊寓莘庄疏影店，提供房源数 572 套。

而龙湖、旭辉则将华东地区作为了主要战场，其中以龙湖为例，截止 2018 年 12 月龙湖于上海已拥有项目数量 20 余家，在各城市中遥遥领先。此外上海冠寓负责人还曾表示，不久的将来上海冠寓的销售份额计划占到整个龙湖冠寓的 30%左右，并争做上海长租公寓的前三甲。整体来看，这类企业已初步完成了长租公寓的全国布局，并逐步向城市深耕的阶段转变，从而在热点一二线城市抢占更多的市场份额，以赚取更多利润。

图：上半年龙湖冠寓全国城市布局详情



数据来源：企业官网、CRIC 整理

二、碧桂园、保利等发起规模冲刺

虽然目前一部分房企已拥有了一定的规模优势，但近期不少房企在宣布进军长租公寓的同时，也都提出了短期发展目标，未来房企布局长租公寓的排名也或将面临重新洗牌，这类规模冲刺的房企中以碧桂园、保利、中骏等为代表。

其中以碧桂园的目标最为宏大，碧桂园于 2017 年底才正式布局长租公寓，并推出了 BIG+碧家国际社

区，定位为城市梦想充电站。虽然布局时间并不算早，但碧桂园计划到 2020 年将建设 100 万套长租公寓，其中 40 万套自主开发，60 万套靠创新模式拓展。截至 2019 年 1 月 10 日，“BIG+碧家国际社区”已布局全国 18 个城市，分别为北京、上海、广州、深圳、武汉、长沙、东莞、天津、杭州、重庆、厦门、成都、苏州、大连、肇庆、佛山、惠州、常州，其中包括已开业门店 30 个；已开业及已获取项目的整体规模已突破 4 万。

除碧桂园外，保利在长租公寓方面也提出了较高的目标要求。事实上，保利发展早于 2015 年 7 月就与优客逸家合作，推出了 UOKO 公寓。2018 年 8 月，保利发展旗下公寓租赁业务的专业运营公司——保利公寓管理有限公司成立，并推出了小 n、N+ 等品牌线，标志了保利正式进军长租公寓领域。截止 2018 年 8 月，保利公寓已有十余个在营项目，管理与储备房源达一万余间。保利计划 2020 年企业的公寓管理规模将达 30 万间，从而成为国内领军的租赁住房投资运营商。

碧桂园、保利这一类房企虽然布局时间较晚，但在未来的规模上提出了更高的要求。这类企业通过未来规模扩张后的规模效应使得边际成本下降，从而为企业带来更多的利润空间；此外规模的扩张也有利于品牌影响力，从而带来更多的品牌溢价。

表：房企布局长租公寓规模冲刺情况

企业	品牌名称	提出时间	未来计划
金地集团	荣尚荟（地产）、草莓社区（商置）	2016 年 7 月	荣尚荟计划 2020 年内，国内开业公寓 80 余家，持房量达到 3 万间；草莓社区目标三年时间内实现管理房源 8 万间、租客 10 万人，进入行业前十。
朗诗集团	朗诗寓	2017 年 2 月	2018 年 11 月朗诗寓已获取超过 100 个项目，房量 4 万余间，在营房量 1.3 万间，2019 年房量将达 5 万间。
佳兆业	寓享空间	2017 年 6 月	计划 2010 年内将打造长租公寓 10 万间
碧桂园	Big+ 碧家国际社区	2017 年 12 月	截止 2019 年 1 月 10 日已开业及已获取项目的整体规模已突破 4 万。2020 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。
中骏置业	方隅 FUNLIVE	2017 年 12 月	计划 3 年内将布局 5 万间，预计未来战略规划总规模达到 1000 家约 50 万间中高端长租公寓，并进入行业前 5 名。
华润置地	有巢	2018 年 6 月	预计 2020 年长租公寓将达到 10 万间。
合景泰富	听舍	2018 年 7 月	2018 年将重点打造长租公寓品牌项目“听舍”。计划 2020 年达到全国 3 万间房，覆盖 20 个主要城市的目标。
越秀地产	/	2018 年 8 月	计划三到五年内要到 10 万间的规模。
保利发展	保利公寓	2018 年 8 月	目标 2020 年公寓管理规模达 30 万间，成为以运营为核心的租赁住房服务资产管理公司，国内领军的租赁住房投资运营商。
正荣集团	荣遇	2018 年 8 月	荣遇将率先在上海、南京、武汉、合肥、福州等一二线城市率先启动，目标未来将进入行业 Top10。
首创置业	和寓	2018 年 9 月	预计到 2020 年会有项目大规模推向市场。

数据来源：企业官网、CRIC 整理

三、房企试水长租方法各有不同

除此之外，还有一部分的企业仍处于长租业务的起步阶段，这类企业如中海、美的、融创等等；还有一些企业虽然目前没有项目推出，但已明确表示将会试水长租公寓业务，这类企业如福晟、时代、禹洲等等。

值得注意的是，在具体的做法上这些房企也不尽相同，如花样年主要是从养老领域着手，目前正从自有物业的改造来尝试长租业务；北辰则是从复合地产的角度出发，以地产为载体，结合多种产业，其中不排除长租公寓；正荣主要是为了盘活存量资产；融创则从“不走量、做高端”的角度出发。不同的出发点，也将为其未来的长租公寓在特性上产生较大的区别。

虽然大部分房企都十分看好长租市场，但仍有少数企业对市场存在敬畏心理。如目前已成立长租公寓管理中心的新城控股，其副总裁欧阳捷就曾表示，长租公寓目前还不是风口，而是风轻，仍需要多看和谨慎。还有一些企业则明确表示暂时没有系统性方案涉足长租领域，如富力地产。**事实上，目前长租公寓虽受政策扶持，但对于大多数从未涉足的企业而言仍是具有一定挑战性的领域。一方面长租公寓会占用企业大量的资金沉淀，对企业的财务能力有一定要求；此外长租公寓要做出利润，也更考验企业的长期运营能力。**

表：房企布局长租公寓处于起步或尝试阶段情况

企业	时间	阶段	布局现状
首开股份	2018年1月	起步阶段	目前已在北京、上海、杭州等地获取了一些部分长期自持经营的住宅开发项目，其中北京地区规模在84万方，上海18万方，杭州48万方。
绿地控股	2018年1月	起步阶段	2018年1月绿地集团成立雄安绿地双创中心，宣布深度布局双创、长租公寓等风口行业。2018年12月绿地控股首个智能化长租公寓项目——上海漕溪路长租公寓开工，预计于2019年10月入市。
融侨集团	2018年1月	尝试阶段	正尝试做长租公寓产品，这个产品要形成新的产品线，目前对量目前没有太大追求，希望做出成功案例后再大面积推广。
福晟集团	2018年3月	尝试阶段	未来集团将进入长租公寓和产业地产领域。
时代中国	2018年3月	尝试阶段	正在考虑租赁相关业务，目前集团计划率先在广州起步，具体数量暂未确定。
中海地产	2018年3月	起步阶段	从2018年开始，中海每年会有至少三千到五千间的长租公寓投入到运营过程当中。
泰禾集团	2018年3月	起步阶段	拟以泰禾长租公寓资产证券化开展创新型资产运作模式。
佳源集团	2018年4月	起步阶段	佳源集团带着企鹅公寓、四季公寓两个品牌宣布长租公寓发展战略。计划2019年完成16个项目，投资额40亿元；2010年26个项目，投资额70亿元。
美的置业	2018年4月	起步阶段	将试水长租公寓，首个项目落地美的置业广场，总体量约10万m ² ，共计2000多套，预计将于2019年底入市。
新城控股	2018年7月	起步阶段	新城控股将进军租赁市场，目前已经成立长租公寓管理中心。
阳光城	2018年7月	起步阶段	阳光城已正式进入长租公寓领域，首个项目将于今年9月在上海正式对外发布，

			第二个项目则落地深圳。
融创中国	2018年7月	起步阶段	2018年7月其长租业务在东南区域内的杭州和合肥都有落地项目。
花样年	2018年8月	尝试阶段	集团正准备做长租公寓方面的尝试，业态将集中于养老公寓。目前，集团也正着手将旗下位于成都和苏州的酒店，改造成养老公寓。
北辰实业	2018年8月	起步阶段	公司已在亚运村运营1500套租赁公寓产品。公司将重点放在发展长租公寓业务上，向复合地产发展方向转型，主要集中在刚性需求量大的二线城市。
上实控股	2018年8月	起步阶段	企业于上海有很多长租公寓的项目在推动，特别是在高科技园区，近期推出的长租公寓项目面积将超过200万平米。
中国铁建	2018年8月	起步阶段	首个长租公寓项目青秀城正式发布，总建筑面积约9.23万平方米，项目共计规划9栋楼，包含5栋住宅、4栋商业。
禹洲集团	2018年8月	尝试阶段	禹洲商业将在长租公寓、联合办公方面进行大胆的尝试，结合项目的地点进行布局，产生更大的商业效益。

数据来源：企业官网、CRIC整理

整体来看，目前房企的长租公寓布局已进入白热化阶段，其中万科、龙湖、旭辉、招商等房企在规模上暂时处于领先，而碧桂园、保利等则奋起直追，有望赶超前列，可见未来的长租公寓规模之争也将愈发激烈。但长远来看，在做大长租公寓规模的同时，也更应兼顾软实力，如何提高运营能力，如何进行成本管控，如何维护好品牌形象等也都将为长租公寓制胜的关键。

免责声明

数据、观点等引用请注明“由易居·克而瑞研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。

>>>关于克而瑞

克而瑞，易居（中国）企业集团旗下品牌。作为中国最大的房地产信息综合服务商，以现代信息技术为依托的房地产信息及咨询服务为主营业务。克而瑞拥有中国房地产最大的信息数据库，构筑中国房地产上下游企业（包括开发商、供应商、服务商、投资商）和从业者信息的桥梁，形成资金、信息通路、营销、人才等各类资源的整合平台，为企业提供房地产信息系统、信息集成和解决方案的全面信息综合服务。

>>>关于研究中心

研究中心，易居·克而瑞的专业研发部门，组建十年以来一直致力于对房地产行业及企业课题的深入探索。迄今为止，已经连续 7 年发布中国房地产企业销售排行榜，引发业界热烈反响。研究半径不仅涵盖以日、周、月、年时间为线索的四大基础研究领域；还包括宏观、市场、土地、企业战略、企业金融、营销等六大研发方向的深度拓展。每月成果出品超过百份，规模已万字计，为房地产企业、基金、券商、政府相关部门提供专业研究资料。