

魔方观察

MOFANG INSIGHTS

追踪行业动态

输出专业观点

2022

【7月刊】

JULY ISSUE

目录

一、行业资讯	2
魔方观察 上海: 加大对保障性住房建设的金融支持力度; 6 月全国百城租赁成交 量环比增加超过 30%.....	2
魔方观察 四川: 率先开展符合条件的市场租赁住房纳入保障性租赁住房管理.....	9
魔方观察 发改委: 完善城市住房体系, 加快住房租赁市场监管与规范.....	16
魔方观察 银保监会: 住房租赁相关贷款较上年同期增长 62.9%.....	23
魔方观察 南京: 住建部发布《南京市保障性租赁住房项目认定细则(试行)》.....	29
二、专业视角	33
公寓行业首发 魔方集团 2021 年 ESG 报告 正式发布!	33
魔方公寓与天猫好房在杭州签署战略合作协议, 双方携手推动租房行业正循环.....	38
2021 年度中国租赁地产 MBI 获奖名单公布, 魔方斩获两项大奖.....	41

一、行业资讯

第一期 (0627-0703)

魔方观察 | 上海: 加大对保障性住房建设的金融支持力度; 6 月全国百城租赁成交量环比增加超过 30%

魔方生活服务集团 7 月 4 日

#周度资讯概览#

政策热点

地方篇——

- ①上海: 加大对保障性住房建设的金融支持力度
- ②深圳: 支持向保障性租赁住房自持主体提供长期贷款
- ③深圳: 发布《深圳市住房发展 2022 年度实施计划》

行业动态

- ①上海首单长租公寓 CMBS 成功发行
- ②6 月全国百城租赁成交量环比增加超过 30%
- ③“划算公寓”及毕业生专属补贴正式推出, 相关话题已破亿
- ④外滩华尔道夫酒店伙伴正式入住魔方 9 号楼公寓

政策热点-地方篇

No.1

上海：加大对保障性住房建设的金融支持力度



The screenshot shows the official website of the China Banking and Insurance Regulatory Commission Shanghai Office. The page features a blue header with the organization's name in Chinese and English, and the Shanghai Office logo. Below the header is a navigation menu with options like 'Home', 'Institution Overview', 'News', 'Policy Information', 'Online Services', 'Interactive Communication', and 'Statistics'. The main content area displays a notice titled '关于做好新市民金融服务工作的通知' (Notice on Improving Financial Services for New Citizens). The notice is dated June 28, 2022, and is issued by the Shanghai Branch of the People's Bank of China and the Shanghai Municipal Financial Supervision Administration. It outlines measures to support new citizens, including exploring a 'Shanghai Model' for financial services and providing comprehensive financial solutions throughout their lifecycle.

6月28日，中国银行保险监督管理委员会上海监管局、中国人民银行上海分行、上海市地方金融监督管理局联合发布《关于做好新市民金融服务工作的通知》，提出十二条工作举措，要求辖内银行保险机构充分认识加强新市民金融服务的政治性、人民性和普惠性，结合上海作为国际金融中心和新市民人口最多的超大城市之一的特点，将新市民金融服务纳入发展战略，为新市民提供全生命周期的“10+N”综合金融服务方案，努力形成可复制可推广的“上海模式”。

《通知》指出，优化新市民住房金融服务。鼓励各银行保险机构在依法合规、风险可控的前提下，加大对保障性住房建设的金融支持力度。鼓励对保障性租赁住房建设给

予优惠利率政策。切实贯彻差别化住房信贷政策，满足新市民合理购房特别是首套房的信贷需求，提升借款和还款的普惠性和便利度。支持上海市住房租赁公共服务平台建设，**拓宽新市民住房租赁渠道。**鼓励开展出租人责任保险、承租人责任保险、家庭财产保险等业务，探索“保险+服务”模式，支持上海住房租赁市场健康发展。

No.2

深圳：支持向保障性租赁住房自持主体提供长期贷款



6月28日，深圳市地方金融监督管理局、中国人民银行深圳市中心支行、中国银行保险监督管理委员会深圳监管局、中国证券监督管理委员会深圳监管局等四家金融机构联合印发《关于进一步加大金融服务支持疫情防控促经济保民生稳发展的实施方案》（以下简称《方案》）的通知。

《方案》要求：加大信贷资源供给促进居民安居乐业。银行业金融机构要**优化住房金融服务，合理满足刚性和改善性居民购房信贷需求。**支持银行业金融机构以市场化方式**向保障性租赁住房自持主体提供长期贷款**；按照依法合规、风险可控、商业可持续原

则，向改建、改造存量房屋形成非自有产权保障性租赁住房的住房租赁企业提供贷款，
扩大保障性租赁住房的供给，进一步满足居民的租房需求。

No.3

深圳：发布《深圳市住房发展 2022 年度实施计划》

日前，深圳市住建局发布《深圳市住房发展 2022 年度实施计划》。根据《实施计划》，2022 年，深圳计划供应公共住房用地 150 公顷。计划建设筹集公共住房不少于 12 万套(间)，包含公共租赁住房不少于 1.2 万套(间)、出售型公共住房不少于 1.5 万套、**保障性租赁住房不少于 9.3 万套(间)**；计划基本建成(含竣工)公共住房 2.7 万套(间)；计划供应分配公共住房不少于 6.5 万套(间)，**其中保障性租赁住房不少于 4 万套(间)**。

▶ 行业动态 ◀

No.1

上海首单长租公寓 CMBS 成功发行

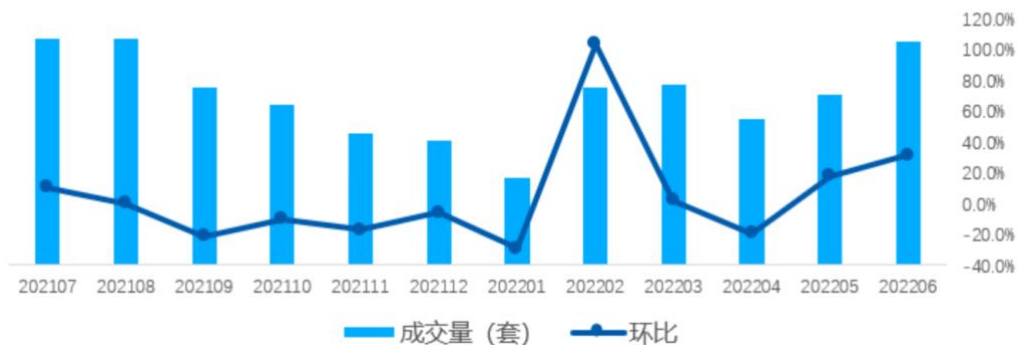
“西部证券-上海城投控股-宽庭住房租赁资产支持专项计划”近日在上交所成功发行。该产品优先级发行规模 10.8 亿元，评级为 AAA，产品期限 12 (3+3+3) 年，发行利率 3.20%。

该产品系上海市首单长租公寓 CMBS 产品，发起机构和增信机构为上海城投控股投资有限公司，由西部证券作为计划管理人和独家销售机构，律师事务所为金诚同达，评级机构为上海新世纪，评估机构为戴德梁行。其他参与机构包括中国太平、兴业银行和杭州银行等。

No.2

6 月全国百城租赁成交量环比增加超过 30%

▽2021-2022年贝壳平台全国百城租赁市场成交量走势



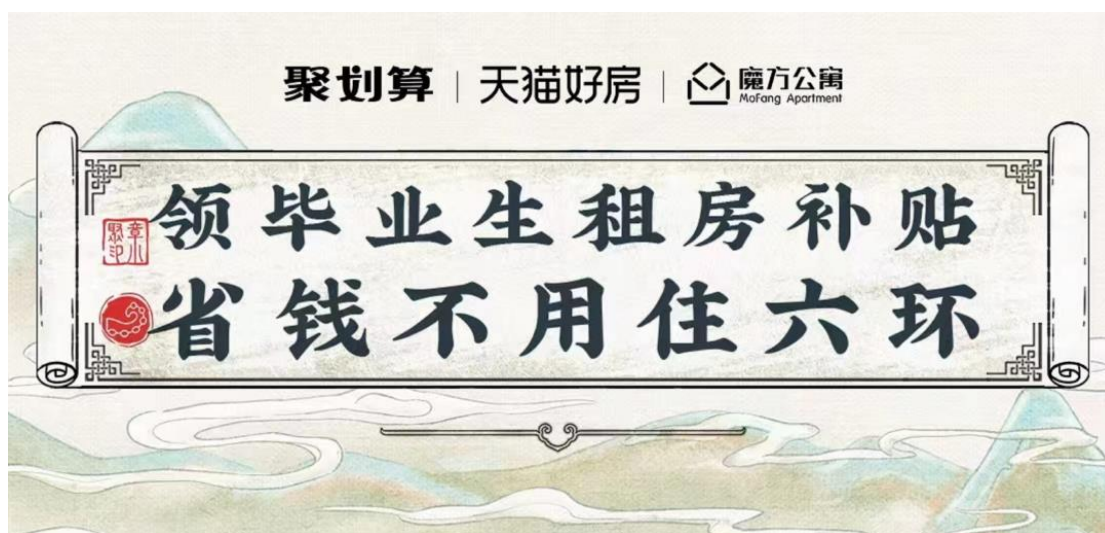
6 月 30 日，贝壳研究院发布 2022 全国百城租赁市场半年报。报告显示，今年上半年，全国百城租赁成交量环比下跌 8.4%，同比基本持平；全国百城租金水平为 34.6

元/平米，环比下跌 5.0%，同比下跌 4.8%；3-5 月全国百城租金指数连续环比微跌，5、6 月份租赁市场活跃度快速提升，6 月新增带看客户量环比增加超过 70%，**6 月环比止跌微涨 0.5%**。上半年 65 个城市租金同比下跌，多分布于中西部及东南沿海地区。

4 月各地租赁市场冷热相交，租赁需求疫情影响短期抑制或是集中释放，多地租赁市场因防控疫情好转而升温，或因为疫情防控形势相对严峻而大幅降温，如上海、长春、哈尔滨、苏州等，全国百城租赁市场降温显著，4 月全国百城租赁市场成交量环比减少 20.4%。**疫情形势好转后租赁市场热度快速提升，6 月全国百城租赁成交量环比增加超过 30%**。5、6 月多地疫情防控形势好转，此前受抑制的租赁需求陆续释放，叠加高校毕业生集中进入住房租赁市场，推动百城租赁市场在 6 月达到上半年市场热度高峰。

No.3

"划算公寓" 及毕业生专属补贴正式推出，相关话题已破亿



6 月 28 日，魔方公寓与聚划算、天猫好房联合打造“划算公寓”，并推出毕业生专属租房补贴。作为首个登陆淘宝聚划算平台的公寓品牌，魔方为毕业生人群带来覆盖 20 个城市的高品质、高性价比房源，并在当天的聚划算直播间创下百万观看量记录。与此同时，微博、B 站等社交平台围绕“划算公寓”相关话题发起热烈讨论，为即将迈入社

会的 1076 万毕业生解决租房难题，带来超过 1.2 亿关注量。

No.4

外滩华尔道夫酒店伙伴正式入住魔方 9 号楼公寓

7 月 1 日，上海外滩华尔道夫酒店的小伙伴们正式入住魔方 9 号楼公寓，并在公寓举办了一场温馨的入住仪式。



上海外滩华尔道夫酒店总经理 Brian Tong 董彬先生表示：“与魔方合作是个难得的机会，我相信这里的环境和安保都会满足我们员工的需求。我们希望让我们的员工在工作之余找到**最舒适、最放松**的居所……”

更好的居住环境才能带来更强的工作动力。作为魔方生活服务集团在企业员工住宿综合解决方案上的成功实践，“9 号楼公寓”目前已服务了全国 **5000+ 企业**，其中不乏高星级知名酒店集团。

未来，9 号楼公寓将在**数智化驱动**下，围绕客户核心诉求不断精进产品和服务，在舒适度与人文关怀方面做出更多突破，积极承担企业社会担当，促进区域**职住平衡发展**。

魔方观察 | 四川：率先开展符合条件的市场租赁住房纳入保障性租赁住房管理

魔方生活服务集团 7月12日

#周度资讯概览#

政策热点

地方篇——

- ①四川：率先开展符合条件的市场租赁住房纳入保障性租赁住房管理
- ②成都：对居民自愿将自有住房用于保障性租赁住房的房源条件认定等作明确规范
- ③郑州：4个住房租赁项目将获中央财政支持，共计8004.65万元

行业动态

- ①中金厦门安居保障性租赁住房REITs状态更新为“已反馈”
- ②天猫好房开展公寓行业座谈会，并与魔方集团达成战略合作协议
- ③公寓行业首发：魔方集团发布ESG报告

政策热点-地方篇

No.1

四川：率先开展符合条件的市场租赁住房纳入保障性租赁住房管理，并在 6 市试点



7月6日，四川省住建厅发布《四川创新打通市场通道筹集保障性租赁住房，加快解决新市民、青年人住房困难》。四川省率先在全国开展将**符合条件的市场租赁住房纳入保障性租赁住房管理**，加快筹集房源，并在成都等**6个城市先行试点**。

为支持试点，还制定了支持政策，包括房东和承租人已确定租赁关系的，可向符合条件的承租人**发放保障性租赁住房租赁补贴**；房东可享有**专门支持政策**，专门政策主要涉及税收优惠、民用水电气价格优惠、支持住房公积金支付租金及提高提取额度、享受租购同权等。**限购城市**，居民自愿将自有存量住房纳入保障性租赁住房规范管理的，且5年内不上市交易，可**一次性新增购买一套住房**。

No.2

成都：对居民自愿将自有住房用于保障性租赁住房的房源条件认定等作明确规范

7月6日，成都市保障性租赁住房工作领导小组办公室印发了《关于居民自愿将自有住房用于保障性租赁住房操作指南》，对居民自愿将自有住房用于保障性租赁住房的房源条件、认定程序、租赁对象、租金标准等一系列操作规范进行了明确。



《操作指南》明确，申请保障性租赁住房的租赁对象，为在成都创业就业的新市民、青年人等群体。租金收取方面，租金由出租人直接向承租人按月或按季度收取，不得一次性收取超过3个月的租金，押金不得超过1个月租金，租赁双方应在收缴租金后3日内将收缴凭证上传至成都市保障性租赁住房管理服务平台。在租金标准方面，保障性租赁住房租金接受政府指导，租金标准不超过市场租金的90%，且租金年涨幅不超过5%。

在租赁管理方面，运营服务企业应遵守国家和省、市保障性租赁住房相关规定和《保障性租赁住房运营服务企业承诺书》中有关承诺事项，按照法律法规规定、运营服务协议、合同约定履行相关权利义务。负责保障性租赁住房日常运营管理，承担房源核查、房源发布、房源带看、签约备案、日常巡查、隐患排查、使用监管等工作。

《操作指南》明确，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**新增购买一套住房资格**。

No.3

郑州：4个住房租赁项目将获中央财政支持，共计8004.65万元

7月4日，郑州市住房保障和房地产管理局公示，经市住房保障和房地产管理局和市财政局联合审批，拟对已纳入全市住房租赁财政奖补台帐的一批符合条件的住房租赁项目进行奖补，审核奖补金额合计**8004.65**万元。公示时间为2022年7月4日至7月8日。

项目名称	公司名称	数量 (套)	面积 (m ²)	审核奖补金 额(万元)	首次拨付 奖补金额
康桥铂舍	河南郑地住房租赁有限公司	551	24844.13	3726.62	2981
郑地美景东望五期项目	河南郑地住房租赁有限公司	683	24613.42	3692.01	2954
绿地城青年人才公寓	郑州市二七区公共投资有限公司	196	11520.45	576.02	461
好寓平台项目	郑州康颍公寓管理有限公司			10	10

▶ 行业动态 ◀

No.1

中金厦门安居保障性租赁住房 REITs 状态更新为“已反馈”

7月8日，上交所公司债券项目信息平台显示，“中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金”项目状态更新为“已反馈”。该债券品种为基础设施公募REITs，发起人为厦门安居集团有限公司，管理人为中金基金管理有限公司，专项计划名称为“中金厦门安居保障性租赁住房基础设施资产支持专项计划”，专项计划管理人为中国国际金融股份有限公司。

No.2

天猫好房开展公寓行业座谈会，并与魔方集团达成战略合作协议

7月7日-8日，由天猫好房组织的**长租公寓合作伙伴座谈会**暨战略合作签约仪式在杭州举行。全国多家头部长租公寓高层与天猫好房一同探讨线上交易模式的新思路，并就共同推进天猫好房**租房数字化交易**服务平台的建设进行了深入交流。



魔方生活服务集团副总裁郑舒燕与**天猫好房**租房事业群执行总裁何义达成合作意向，双方正式签约，迈入合作新篇章。希望通过彼此的合作一同共建租房交易服务新生态，为长租公寓市场注入行业新动力、新机遇。

No.3

公寓行业首发：魔方集团发布 ESG 报告

6月30日，魔方集团发布《2021年魔方生活服务集团环境、社会与治理报告》暨《2021年ESG报告》，本期报告以“XIN”为线索，以“新·心”为主题，串联魔方集团的可持续发展实践。

2021 环境、社会与治理报告

ENVIRONMENTAL, SOCIAL AND GOVERNANCE REPORT



该报告中阐释了魔方**五大亮点**践行绿色可持续：

①坚守初心，探寻行业核心痛点，为租户创造价值；②逐步更新，完善内部管理体系，提升企业透明度；③追求匠心，精研客户租住需求，创美好居住体验；④开辟创新，关注环境友好方式，推进绿色可持续；⑤倾付真心，携手引领行业发展，助力社区新建设

站在迈向“高质量发展”的新起点，魔方集团将用心传承，创新开拓，追求更高质量、更有效率、更可持续的发展，**持续为利益相关方在经济、社会和环境方面创造更高的价值。**

魔方观察 | 发改委：完善城市住房体系，加快住房租赁市场监管与规范

魔方生活服务集团 7月18日

#周度资讯概览#

政策热点

全国篇——

①发改委：完善城市住房体系，加快住房租赁市场监管与规范

地方篇——

①上海：力争年内建设筹措保障性租赁住房 18 万套

②深圳：建立健全以市场配置为主、政府提供基本保障和政策支持的住房租赁体系

③杭州：189 个自持商品房项目完成备案，2.74 万套房源将对外租赁

行业动态

①沪深交易所分别发布保障性租赁住房 REITs 指引

②厦门安居集团和深圳人才安居集团两只保租房公募 REITs 获交易所审核通过

③建行将为北京城市更新和租赁住房建设提供不低于 1 万亿配套融资支持

④中国城市住房租赁智库成立并发布上半年长租房市场数据

⑤魔方集团荣膺“年度卓越园区协同服务企业”奖

政策热点-全国篇

No.1

发改委：完善城市住房体系，加快住房租赁市场监管与规范



7月12日，发改委印发《“十四五”新型城镇化实施方案》。《方案》明确要完善城市住房体系。培育发展住房租赁市场，盘活存量住房资源，扩大租赁住房供给，完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。加快住房租赁法规建设，加强租赁市场监管，保障承租人和出租人合法权益。完善住房保障基础性制度和支持政策，有效增加保障性住房供给。以人口流入多的大城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决符合条件的新市民、青年人等群体住房困难问题。单列租赁住房用地供应计划，主要利用集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地和存量闲置房屋建设，适当利用新供应国有建设用地建设。改革完善住房公积金制度，健全缴存、使用、管理和运行机制。

► 政策热点-地方篇 ◀

No.1

上海：力争年内建设筹措保障性租赁住房 18 万套

7月15日，上海市房屋管理局局长王桢做客《2022上海民生访谈》。发展保障性租赁住房，就是聚焦年轻人安居宜居需求，让年轻人住有所居，扎根上海。王桢介绍，截至6月底，全市已完成建设筹措12.4万套（间），占全年目标任务的71%。

今年，**争取完成建设筹措保障性租赁住房18万套（间）**。其中，将遴选一批户型和价格适宜的项目，重点保障在沪就业且无房的本市应届高校毕业生等对象，让他们安心就业、安居乐业。

No.2

深圳：建立健全以市场配置为主、政府提供基本保障和政策支持的住房租赁体系

近日，《深圳经济特区社会建设条例》经深圳市人大常委会会议表决通过，自2022年8月1日起实施。《条例》提到，**建立健全以市场配置为主、政府提供基本保障和政策支持的住房租赁体系**，促进住房租赁市场平稳健康发展，推动租房居民在基本公共服务方面与购房居民享有同等待遇。

▶ 行业动态 ◀

No.1

沪深交易所分别发布保障性租赁住房 REITs 相关指引



7月15日，沪深交易所分别发布《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金(REITs)规则适用指引第4号——保障性租赁住房(试行)》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第4号——保障性租赁住房(试行)》(以下统称为《指引》)，对保障性租赁住房试点发行基础设施 REITs 进行规范和引导。《指引》**规范了对回收资金的使用**，规定闲置的回收资金可以用于其他基础设施补短板重点领域项目建设。同时，也**严格了回收资金管理**，切实防范资金违规流入商品住宅和商业地产开发领域。

《指引》主要内容有**四方面**：一是助力保障性租赁住房领域盘活存量资产，促进投融资良性循环；二是促进保障性租赁住房领域专业化发展；三是坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，严格落实国家房地产调控政策要求；四是强调回收资金管理，压实参与机构责任。

No.2

厦门安居集团和深圳人才安居集团两只保租房公募 REITs 获交易所审核通过

7 月 14 日，中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的项目状态显示为“**已通过**”。厦门安居项目为全国首批保障性租赁住房 REITs 项目之一，于 5 月 27 日向上交所申报，5 月 30 日获上交所受理。

此前，红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金项目于 7 月 11 日获深交所通过，标志着首单保障性租赁住房基础设施公募 REITs 项目再进一步。

No.3

建行将为北京城市更新和租赁住房建设提供不低于 1 万亿配套融资支持

7 月 12 日，在首届“北京城市更新论坛”上，建设银行董事长田国立透露，**将为北京城市更新和租赁住房建设提供不低于 1 万亿配套融资支持。**

田国立从住房租赁切入助力城市更新的底层逻辑，认为通过金融专业设计盘活存量资源的方式为：**以长租方式收持政府、企业、居民、农户手里的闲置老旧房产、低效物业楼宇等**，引入专业机构进行更新改造后，转化为适配客户**不同层次需求**的高品质、价格优惠的租赁房，包括让新市民、打工者、年轻创客等在北京有个安定、体面的居所。而由此产生的**长期稳定租金**，又能成为 REITs 等证券化产品的**优质基础资产**，从而形成金融的闭环，实现城市存量资源的价值转化和市场化融通。

No.4

中国城市住房租赁智库成立并发布上半年长租房市场数据

近日，中国建设报**成立中国城市住房租赁智库**，并联合自如研究院发布**上半年长租房市场数据**。数据显示：上半年长租房成交量持续增长，租客成交量从2月开始走高，3-5月增速放缓但仍保持稳增趋势，6月全国成交量大幅提升，环比增长超过40%；房东倾向将房源委托给专业长租房机构。

No.5

魔方荣膺“年度卓越园区协同服务企业”奖



7月13日，“2022中国楼宇园区资管及低碳数字化创新峰会”于北京、上海、深圳三地隆重启幕。据悉，本次峰会由中国欧盟协会做指导单位，睿和智库、36氪、全国产业园社群联合主办。峰会围绕商办楼宇、产业园区“服务化、数字化、低碳化”三大

趋势，邀请 50 余家行业顶流企业及 30 余位产学研专家亲临三地现场，与数千名业内人士进行线上线下交流互动。现场，“智远奖”2022 中国楼宇园区典范企业及标杆项目评选结果也新鲜出炉，**魔方生活服务集团凭借数字化的运营力、优秀的服务能力以及产品力，荣膺“年度卓越园区协同服务企业”奖。**

魔方观察 | 银保监会：住房租赁相关贷款较上年同期增长 62.9%

魔方生活服务集团 7 月 25 日

#周度资讯概览#

政策热点

全国篇——

- ① 银保监会：住房租赁相关贷款较上年同期增长 62.9%

地方篇——

- ①上海：黄浦区预计到 2025 年将有 1750 套保租房投放市场
- ②南京：试点 3 年新增租赁住房 25 万套，今年还将筹建 5 万套保租房
- ③青岛：“十四五”期末保障性租赁住房房源数量达到 21 万套

行业动态

- ①上交所、深交所分别发布保障性租赁住房 REITs 指引
- ②第五届“寓言·未来”中国住房租赁产业高峰论坛圆满举办

▶ 政策热点-全国篇 ◀

No.1

银保监会：住房租赁相关贷款较上年同期增长 62.9%



7月21日下午，银保监会统计信息与风险监测部负责人刘忠瑞在国新办举行的2022年上半年银行业保险业运行发展情况新闻发布会上介绍，银保监会支持住房租赁市场发展，牵头发布了《关于银行保险机构支持保障性租赁住房发展的指导意见》，**将保障性租赁住房贷款从房地产贷款集中度中剔除，提升银行投放保障性租赁住房贷款的积极性，目前住房租赁相关贷款较上年同期增长 62.9%。**

▶ 政策热点-地方篇 ◀

No.1

上海：黄浦区预计到 2025 年将有 1750 套公租房投放市场

近年来，为了让新市民、青年人特别是其中的各类人才能在黄浦安心地工作创业，感受到黄浦的温度，区委、区政府始终坚持筹措和管理双管齐下，持续打造性价比高、选择面广、服务优质的保障性租赁住房，**预计到 2025 年将有 1750 套公租房投放市场**，将大大缓解新市民、青年人等住房困难。

No.2

南京：试点 3 年新增租赁住房 25 万套，今年还将筹建 5 万套公租房

7 月 19 日，据南京市住房保障和房产局消息，南京自 2019 年作为全国完善住房保障体系和住房租赁市场发展双试点城市以来，**3 年新增租赁住房已多达 25 万套**，其中，新建改建租赁住房 7 万套，盘活租赁住房多达 18 万套。根据计划安排，南京今年还将筹建 5 万套保障性租赁住房。至“十四五”末，**南京筹建保障性租赁住房将超过 15 万套(间)**。与此同时，**还将为 25 万人发放租赁补贴**，让保障性租赁住房的政策惠及不少于 50 万户家庭和个人。

No.3

青岛：“十四五”期末保障性租赁住房房源数量达到 21 万套



7月18日，市住房城乡建设局发布了《青岛市“十四五”保障性租赁住房发展规划（征求意见稿）》，其中提到，到规划期末，**保障性租赁住房房源数量达到 21 万套（间）**，占城镇新增住房供应总量的 30%以上，新市民、青年人的住房问题得到有效解决。

在“十四五”期间，全市还将建立健全具有青岛特色的住房保障制度，**加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系**。建立健全保障性租赁住房制度，**有效扩大保障性租赁住房供给，充分发挥政府引导作用和市场机制作用**，积极构建筹集渠道多样、参与主体多元、市场管理规范、监管服务到位的保障性租赁住房建设筹集和供应体系。

▶ 行业动态 ◀

No.1

上交所、深交所分别发布保障性租赁住房 REITs 指引

上交所保障性租赁住房 REITs 指引主要包括**业务参与机构与基础设施项目、回收资金使用与监管、运营管理与信息披露**三方面内容；深交所保障性租赁住房 REITs 指引**提出加大金融支持力度**、对于出租率较高、已能够实现长期稳定收益的保障性租赁住房项目可降低运营年限要求，**规范回收资金使用**等内容。

《指引》的发布是交易所积极推动 REITs 市场平稳健康发展、通过金融支持保障性租赁住房市场建设的重要举措，同时**也有利于建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度**。预期伴随着相关规则指引陆续出台，保障性租赁住房 REITs 将驶入发展快车道。

No.2

第五届“寓言·未来”中国住房租赁产业高峰论坛圆满举办



7月22日，由维C传媒主办的2022（第五届）“寓言·未来”中国住房租赁产业高峰论坛于深圳顺利举行。自如、百瑞纪集团、碧桂园文商旅集团、YOU+国际青年社区、方隅控股、施王物联、漾美集团等长租公寓相关品牌均出席论坛。

魔方生活服务集团站在城市更新的角度表达了观点：不管是对于**投资人还是政府监管部门**，相比酒店、办公、商业这些物业形态，**住房租赁的抗风险能力更强**。

魔方观察 | 南京：住建部发布《南京市保障性租赁住房项目认定细则(试行)》

魔方生活服务集团 8月1日

#周度资讯概览#

政策热点

地方篇——

- ①南京：住建部发布《南京市保障性租赁住房项目认定细则(试行)》
- ②深圳：发布《深圳市人才住房保障性住房配建管理办法》续期的通知

行业动态

- ① 两单获批一单受理，保障性租赁住房 REITs 试点加速落地
- ② 上海成交 34 宗涉租赁用地，租赁总建面约 17.96 万方
- ③ 魔方公寓获 2021 年度集中式长租公寓影响力品牌

政策热点-地方篇

No.1

南京：住建部发布《南京市保障性租赁住房项目认定细则(试行)》



7月26日，住建部发布关于印发《南京市保障性租赁住房项目认定细则（试行）》的通知，建立保障性租赁住房项目认定机制，落实有关支持政策。该《通知》明确新建或改建的保障性租赁住房应以中小户型为主，**70平方米以下户型住房建筑面积占项目住房建筑面积的比例，应不低于70%**。保障性租赁住房的**优惠租金标准**按不高于周边同地段同品质的**市场化租赁住房评估租金的九折**确定，**租金年度涨幅不超过5%**。

No.2

深圳：发布《深圳市人才住房保障性住房配建管理办法》续期的通知

近日，深圳发布了《深圳市人才住房保障性住房配建管理办法》续期的通知（以下简称《管理办法》）。为**规范人才住房和保障性住房的配建程序，确保人才住房和保障性住房的建设质量和居住品质**。深圳住建局于2017年8月17日印发实施《深圳市人才住房

和保障性住房配建管理办法》（深建规〔2017〕7号），该规范性文件将于2022年8月17日满有效期。

▶ 行业动态 ◀

No.1

两单获批一单受理，保障性租赁住房 REITs 试点加速落地



The screenshot shows the official website of the China Securities Regulatory Commission (CSRC). The page displays a notice titled "关于准予红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金注册的批复" (Approval of the registration of the Red Soil Innovation Shenzhen Talent Housing Guarantee Rental Housing Closed-end Infrastructure Securities Investment Fund). The notice includes the following information:

索引号	bm5600001/2022-00011527	分类	公募基金结果公示
发布机构	证监会	发文日期	2022年07月29日
名称	关于准予红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金注册的批复		
文号	证监许可〔2022〕1651号	主题词	

The notice text states: "红土创新基金管理有限公司：你公司报送的《关于红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的募集申请》（红土创新字〔2022〕54号）及相关文件收悉。根据《证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》（证监会令第104号）和《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（证监会公告〔2020〕54号）等有关规定，经审查，现批复如下：

7月29日，红土创新深圳人才安居 REIT、中金厦门安居 REIT 于7月29日获证监会注册批复；华夏北京保障房中心 REIT 于同日完成证监会及上交所受理。保障性租赁住房 REITs 试点项目已取得重要进展。

本次试点落地，打通了保障性租赁住房的资产上市渠道，为保障性租赁企业参与 REITs 试点提供了参考路径，将进一步促进保障性租赁住房 REITs 常态化发行。

No.2

上海成交 34 宗涉租赁用地，租赁总建面约 17.96 万方

2022 年 7 月 25-26 日，上海共成交 34 宗涉租赁用地，租赁总建面约 17.96 万方。其中，34 宗地块需要配建 5%保障性租赁住房，另外其中的 6 宗地块需要部分住宅自持用作租赁住房，自持比例 5%-15%。

No.3

魔方公寓获 2021 年度集中式长租公寓影响力品牌



“征程再起，寓风而行”，2021 年度中国租赁地产 MBI 获奖名单公布，魔方生活服务集团 CEO 柳佳女士获 2021 年度 MBI 特别贡献人物奖，魔方公寓获 2021 年度集中式长租公寓影响力品牌。

二、专业视角

公寓行业首发 | 魔方集团 2021 年 ESG 报告 正式发布!

魔方生活服务集团 7 月 11 日

魔方ESG报告发布啦~ 😊

ESG近两年好像超级火😄

对的，ESG（环境、社会、治理）是最近很火的投资理念和企业评价标准，在这些方面做的比较好的企业在长期来看发展得更好、业绩也更好噢！

我好像没有怎么看过公寓企业发ESG报告欸？

国内公寓行业本是一个新兴行业，再加上很多头部企业都依托于地产集团，他们的ESG实践融合到地产集团的报告里面啦~~

哇，所以魔方是公寓专业运营商的首发么！

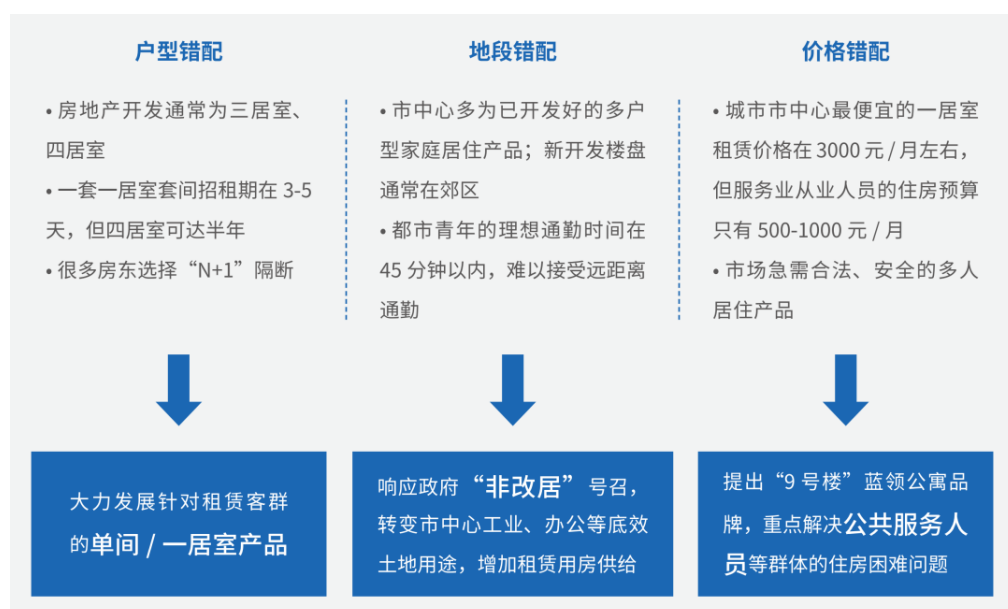
6 月 30 日，魔方集团正式发布 2021 年 ESG 报告——《2021 年魔方生活服务集团环境、社会与治理报告》，这是魔方集团第二次发布 ESG 报告。作为国内最早开拓住房租赁行业的企业之一，魔方始终坚持“改善城市居住环境，创享美好租住生活”的企业使命，切实支持城市发展和民生福祉，致力于为社会创造长期综合价值。



本期报告以“XIN”为线索，以“新·心”为主题，串联魔方集团的可持续发展实践。魔方集团将持续以“改善城市居住环境，创享美好租住生活”为使命，为城市新市民和新青年解决阶段性住房问题。

01 初心·创造价值

本期报告特别梳理了住房租赁行业的发展背景，并以住房租赁市场的核心痛点“三大错配”（户型错配、地段错配、价格错配）为案例，进一步阐释了魔方集团商业模式的ESG特性。



租赁住房市场“三大错配”与魔方的解决方案

未来，魔方集团将怀揣“改善城市居住环境，创享美好租住生活”的初心，为流动人口、为企业顾客、为解决民生问题持续创造价值。

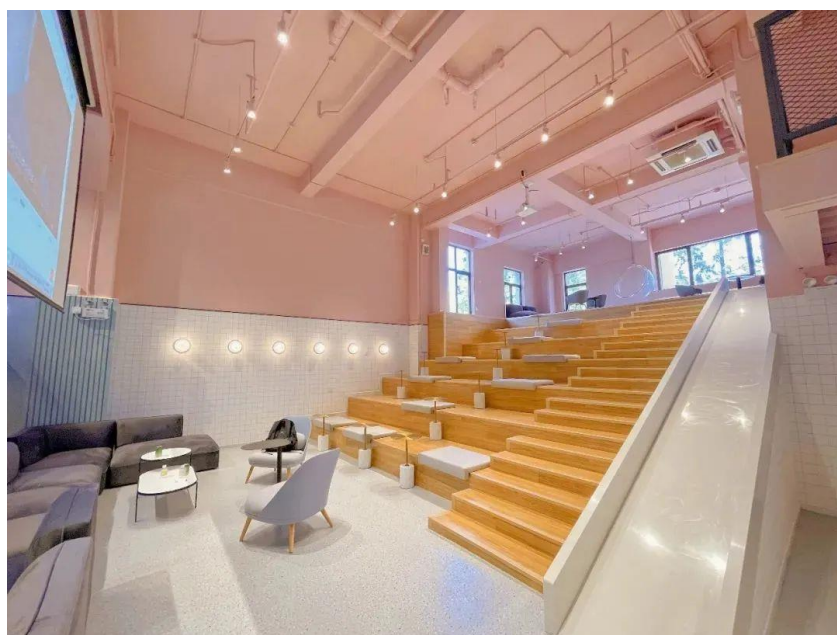
02 逐新·高效治理

魔方集团在日常工作及管理中善用数字化工具并持续完善治理机制。集团 ESG 委员会成立以来，ESG 相关工作顺利开展。在 2021 年，我们在制定 ESG 议题时新增了对利益相

关方的调研，并在未来的工作中更聚焦对利益相关方重要性程度高且对集团经营发展有更大帮助的议题。

03 匠心 · 品质生活

魔方集团以 3 大产品线（魔尔公寓，魔方公寓，9 号楼公寓）覆盖租赁全人群，并持续优化产品与服务，致力于为顾客提供品质生活。2021 年，魔方公寓发布了 4.0 产品，从美学、功能、健康、智能四大维度进行产品升级，充分满足白领人群对更美好生活的追求。此外，集团还对在营门店启动了公共区域升级计划，将公区打造成智能化、多功能化的多元社交场所，营造良好的社交氛围，该升级计划持续推进至 2022 年。



04 创新 · 绿色生机

魔方集团持续坚持使用环保建材，推进绿色办公，同时在本年持续推进环保能源设施建设项目，将光伏太阳能板普及至更多门店。此外，本年为顾客推出的“入住大礼包”不仅定制了生活好物，还特别使用了可重复利用的 PP 材质环保收纳箱，虽然这种材质的收纳箱成本为普通收纳箱的 5 倍以上，但魔方集团希望以环保收纳箱为例，持续引导租客践行绿色生活。



入住礼包使用 PP 材质的环保收纳箱

05 倾心 · 共赴未来

作为长租公寓领域的头部运营商，魔方集团关注行业发展、与合作伙伴共赢，关注员工成长，关注社区和谐。除了持续参与会议，对行业合作伙伴进行知识经验输出以外，2021年魔方也多次接待了政府和国企的参观，备受嘉奖。



集团 CEO 柳佳在“2021 中国住房租赁发展论坛”发表演讲

在关爱员工方面，魔方集团在 2021 年的“家庭日”活动中安排了特别环节，对 5 周年、10 周年员工进行表彰，给予了关怀与奖励。在打造和谐社区方面，魔方响应国家号召

推行了“15天免费住”公益计划，对2021年春节的疫情防控和保障用工提供双重支持。

在2022年疫情多点爆发的情况下，魔方落实了“常态化防疫”的工作，保障全国门店在公共安全事件中平稳度过。

站在迈向“高质量发展”的新起点，魔方集团将用心传承，创新开拓，追求更高质量、更有效率、更可持续的发展，持续为利益相关方在经济、社会和环境方面创造更高的价值。

魔方公寓与天猫好房在杭州签署战略合作协议，双方携手推动租房行业正循环

魔方生活服务集团 7月13日

7月7日，魔方公寓及全国多家长租公寓品牌与天猫好房齐聚杭州，一同探讨了租房线上交易模式的新思路，并就共同推进租房行业数字化交易服务平台的建设进行了深入交流。

作为天猫好房租房频道首批上线的头部公寓品牌之一，魔方公寓在此次大会上也正式与天猫好房签署战略合作协议，双方将通过与彼此的合作，携手提升行业品质标准，建立行业底线，构建行业整体的品质升级，真正推动租房行业正循环。



2022 年政府工作报告指出，“加快发展长租房市场，推进保障性住房建设”。在这一政策影响下，租赁市场规模有望进一步扩大。有研究机构预测，2030 年中国租房人口将达到 2.6 亿，住房租赁市场规模近 10 万亿元。尽管今年上半年受疫情波及，上海等城市的租赁企业整体开业增速放缓，但有专家预计，后疫情时代长租公寓行业整体向好，市场将有一波入市高峰期，租赁市场也将迎来快速的发展机遇。

如此巨大的市场潜力，驱动了以魔方公寓为代表的公寓头部品牌深入探索产品迭代、服务创新以及合作共进，与扎根淘宝的天猫好房形成双向赋能效应，互相推动品牌影响力，共同发掘线上商机。



魔方公寓与天猫好房共建的长租公寓线上交易模式将基于用户在线签约支付场景的租房交易服务，更好地提高交易效率，降低交易成本，保障交易安全。目前，淘宝拥有 9 亿用户，潜在租房人群高达 3 亿，借助淘系三环生态支持，魔方公寓将开展更丰富的活动玩法和更优质的数字化服务体系，通过多方位的线上营销，广泛触达海量潜在用户。

如今，年轻群体的消费习惯和生活方式已经全面“移动化”，线上交易将成为租赁行业的新潮流。未来，魔方公寓将与天猫好房携手，发挥自身资源优势，共建更加健康、安全、有序的行业环境，打造理想的行业生态。

2021 年度中国租赁地产 MBI 获奖名单公布，魔方斩获两项大奖

魔方生活服务集团 8 月 1 日

2022 年 7 月 29 日，由迈点研究院、迈点网主办的 2022 年中国租赁地产 MBI 品牌峰会在杭州黄龙饭店正式启幕。



作为峰会压轴，2021 年度中国租赁地产 MBI 研究成果在当天下午发布。该成果基于迈点品牌指数 MBI 一年来的实时数据监测评选出了 7 类奖项。其中，魔方生活服务集团斩获两项大奖——魔方生活服务集团 CEO 柳佳女士荣获 2021 年度 MBI 特别贡献人物奖，魔方公寓荣获 2021 年度集中式长租公寓影响力品牌。



在峰会当天的圆桌论坛上，围绕“政策性保障住房，公寓企业如何发挥主体作用”这一话题，魔方生活服务集团 CTO 常海松与多家住房租赁企业负责人共同展开讨论。基于魔方对行业的积累和观察，常海松提出了以人为本、魔方愿与行业共建友好联盟的观点，体现了魔方作为行业引领者的责任与担当。



- THANKS -

魔方生活服务集团是中国住房租赁行业的奠基者之一，是中国一、二线城市最大且增速最快的租住服务企业，是中国新生代租住生活方式的领导者。

魔方生活服务集团自 2009 年创立伊始，始终践行中央部委“住有所居、住有宜居”的发展指引，并秉承“聚焦租住本质、做行业领导者”的愿景，以“改善城市居住环境，创享美好租住生活”为使命，致力于为城市新市民、新青年解决阶段性住房问题，提升租住生活体验与质量，同时为国企、开发商等存量资产持有者打造全链资产管理方案、提供健康稳定资产回报。

以优质服务为核心，以数字化管理为驱动，魔方生活服务集团为新生代年轻消费人群打造了安全、便捷、舒适、友好的社群生活方式。截至目前，集团业务已覆盖全国 28 个主要城市。



Copyright by Mofang Servicegroup LTD. ®