

魔方观察

MOFANG INSIGHTS

追踪行业动态

输出专业观点

2022

【9月刊】

SEPTEMBER ISSUE

目录

一、行业资讯	2
魔方观察 财政部：2022 年中央财政安排城镇保障性安居工程补助资金 708 亿元.....	2
魔方观察 北京：“十四五”期间将建设筹集保租房 40 万套.....	10
魔方观察 住建部：以保障性租赁住房为重点，持续完善住房保障体系.....	16
魔方观察 上海：政协委员建言《上海市住房租赁条例（草案）》.....	21
二、专业视角	27
经济波动下，国内保租房 REITs 上市首日集体涨停，国外资本持续看好中国租赁市场.....	27
魔方荣获第一！克而瑞 2022 年 8 月中国住房租赁企业品牌传播力榜发布.....	31
魔方获评“年度实力标杆”，“我们的初心，是满足人民日益增长的美好生活需要”.....	34
魔方集团荣获“金钥匙·荣誉奖” 让都市新青年创享美好租住生活.....	41

一、行业资讯

第一期 (0829-0904)

魔方观察 | 财政部：2022 年中央财政安排城镇保障性安居工程补助资金 708 亿元

魔方生活服务集团 9 月 5 日

#周度资讯概览#

政策热点

全国篇——

①财政部：2022 年中央财政安排城镇保障性安居工程补助资金 708 亿元

地方篇——

- ①北京：住建委发布住房租赁条例行政处罚裁量基准征求意见
- ②广东：扩大保障性租赁住房供给，鼓励盘活存量资源
- ③郑州：住房租赁企业须在 9 月 1 日前开设资金监管专户

行业动态

- ①杭州已筹集保障性租赁住房 10.8 万套（间）
- ②青岛首个保障性租赁住房公募 REITs 项目启动
- ③上海闵行区房管局携手公安授予魔方公寓办理居住证资格

政策热点-全国篇

No.1

财政部：2022 年中央财政安排城镇保障性安居工程补助资金 708 亿元

The screenshot shows the official website of the Ministry of Finance of the People's Republic of China. The header includes the ministry's name in Chinese and English, along with a search bar and navigation menu. The main content area displays the title "2022年上半年中国财政政策执行情况报告" (Report on the Implementation of China's Fiscal Policy in the First Half of 2022), the release date "2022年08月30日", and the source "来源：财政部调研组". The report's summary states that 2022 is a key year for China's development, and the first half has seen positive growth in GDP (2.5% overall, 0.4% in Q2) despite global challenges.

8 月 30 日，财政部发布 2022 年上半年中国财政政策执行情况报告。

据报告，2022 年，中央财政安排城镇保障性安居工程补助资金 **708 亿元**。其中，支持各地筹建公租房 9.9 万套，保障性租赁住房 83.9 万套，支持改造棚户区 118.8 万套，支持改造老旧小区 5.09 万个，涉及居民 822.2 万户。下达农村危房改造补助资金 62.8 亿元，继续支持推进农村低收入群体等重点对象危房改造和农房抗震改造。

政策热点-地方篇

No.1

北京：住建委发布住房租赁条例行政处罚裁量基准征求意见



8月29日，北京市住房和城乡建设委员会印发《北京市住房和城乡建设系统〈北京市住房租赁条例〉行政处罚裁量基准（征求意见稿）》（以下简称“征求意见稿”），明确了《北京市住房租赁条例》（以下简称“租赁条例”）中相关行政处罚的裁量基准。其中，**租赁企业发布虚假房源将最高处20万元以上30万元以下罚款。**

据悉，9月1日起，租赁条例将正式施行，对出租住房与租赁合同标准、押金收取与监管、住房转租业务、租房价格监测与干预等方面进行规范，“群租房”“甲醛房”“黑中介”等租房乱象治理将有法可依。

根据征求意见稿，针对出租存在建筑安全隐患住房的行为，最高处罚裁量基准为，改正前停止出租，并对**个人处4万元以上5万元以下罚款，对单位处40万元以上50万元以下罚款**，对从事**租房租赁业务的企业、房地产经纪机构**可以责令**停业整顿**。

No.2

广东：扩大保障性租赁住房供给，鼓励盘活存量资源

8月31日，广东省人民政府办公厅印发《广东省加大力度持续促进消费若干措施》，其中提出，**扩大保障性租赁住房供给**，鼓励机关事业单位、国有企业等单位对现有符合安全要求物业改造为租赁住房，简化利用存量土地和房屋改建保障性租赁住房调整规划的手续，**盘活存量资源**。进一步优化住房公积金使用范围，支持有条件的地市结合实际提高租房提取额度，简化提取流程。

郑州：住房租赁企业须在 9 月 1 日前开设资金监管专户



首页 > 新闻中心 > 通知公告 > 正文

关于推进住房租赁资金监管工作开展的公告

来源：本站 发表时间：2022-08-30 15:11

摘要：根据郑州市住房租赁资金监管工作安排，已在市场监管部门注册但尚未按照《郑州市住房租赁资金监管办法（试行）》（郑房〔2021〕72号）要求完成住房租赁资金监管专户开设工作的住房租赁企业，务必于9月1日前完成专户开设工作。

各住房租赁企业：

根据郑州市住房租赁资金监管工作安排，已在市场监管部门注册但尚未按照《郑州市住房租赁资金监管办法（试行）》（郑房〔2021〕72号）要求完成住房租赁资金监管专户开设工作的住房租赁企业，务必于9月1日前完成专户开设工作。各住房租赁企业应选择一家与郑州市房屋租赁服务平台对接的监管银行，开设唯一的监管专用账户，并按要求将承租人缴纳的租金、押金纳入监管。新注册的住房租赁企业应在注册后10个工作日内开立监管专用账户。后期，我市将会对住房租赁企业是否开设专户纳入“双随机、一公开”检查。对于未开立专户的企业，将依规向社会公示，不得进行住房租赁企业备案，不得认定为专业化住房租赁企业享受税收优惠，不得享受财政奖补资金支持，并依法抄送发改、网信、税务等部门实施联合惩戒，以净化市场环境。

郑州市近期完成了市房屋租赁平台住房租赁资金监管模块开发建设，并启动投入使用，标志着郑州市住房租赁资金监管工作正式拉开帷幕。截至目前，已有 8 家监管银行的平台系统，完成了与市房屋租赁平台的对接，具备了开展住房租赁资金监管业务的能力。

根据郑州市住房租赁资金监管工作安排，已在市场监管部门注册但尚未按照《郑州市住房租赁资金监管办法(试行)》(郑房〔2021〕72号)要求完成住房租赁资金监管专户开设工作的住房租赁企业，**务必于 9 月 1 日前完成专户开设工作**。新注册的住房租赁企业应在注册后 10 个工作日内开立监管专用账户

▶ 行业动态 ◀

No.1

杭州已筹集保障性租赁住房 10.8 万套（间）



索引号:	002489639/2022-00864	公开方式:	主动公开
发布单位:	市住房保障局	公开日期:	2022-09-02

又一批保障性租赁住房完成认定，杭州已筹集保障性租赁住房10.8万套（间）

发布日期: 2022-09-02 17:41 浏览次数: 65



近日，市住房保障部门根据保障性租赁住房项目认定政策要求，经企业申报、区级认定、市级备案等流程，完成万向集团公司宿舍、第19届亚运会媒体村等保障性租赁住房项目认定工作，截至8月底，全市已筹集保障性租赁住房10.8万套（间），完成年度筹集任务的77.1%。

杭州住保房管发布消息，近日，杭州市住保房管部门根据保障性租赁住房项目认定政策要求，经企业申报、区级认定、市级备案等流程，完成万向集团公司宿舍、第19届亚运会媒体村等保障性租赁住房项目认定工作，截至8月底，全市已完成**保障性租赁住房项目151个，房源10.8万套（间）**，完成年度筹集任务的**77.1%**

No.2

青岛首个保障性租赁住房公募 REITs 项目启动

近日，青岛公共住房建设投资有限公司发布通知，“青岛房投保障性租赁住房基础设施公募 REITs 项目”正面向服务机构公开招标，**开标时间为今年 9 月 7 日。**

据悉，这是青岛第一个着手启动的保障性租赁住房类公募 REITs 项目，此次招标是青岛对基础设施公募 REITs 的又一探索。截至目前，青岛共有百发海水淡化一期、中科青岛研发城等 4 个项目纳入国家基础设施 REITs 项目库，并争年内上报国家发展改革委和证监会审批。

此次保障性租赁住房基础设施公募 REITs 项目招标人青岛公共住房建设投资有限公司，由青岛地铁集团有限公司 100%持股，是青岛唯一的市级危旧房改造融资平台和省级租赁住房国有重点企业，具有房地产开发企业一级资质。截至目前，公司总资产 520 亿元。

No.3

上海闵行区房管局携手公安授予魔方公寓办理居住证资格

为全力推进长租公寓合规化，保障外来租住人群的生活水平。近日，上海闵行区住房保障和房屋管理局协调上海市公安局闵行分局经过专项会议及现场核查，**首批授予了魔方公寓上海闵行区 13 个纳管项目办理居住证的资格。**

据了解，7 月底开始，上海闵行区房管局协同区公安分局连续两周为魔方公寓举办了居住证人口登记的专场会议，并对魔方公寓闵行区 13 个纳管项目的实有人口登记工作的数据质量进行了现场核查。经检验，13 个项目的核查结果均为 A 级，达到办理居住证的人口管理标准。



魔方观察 | 北京：“十四五”期间将建设筹集保租房 40 万套

魔方生活服务集团 9 月 13 日

#周度资讯概览#

政策热点

地方篇——

- ①北京：“十四五”期间将建设筹集保租房 40 万套
- ②南京：浦口出具首张保障性租赁住房项目认定书
- ③郑州：推行住房租赁公益律师制度，帮助解决住房租赁矛盾纠纷

行业动态

- ①豫资保障房公租房 30 亿元 ABS 项目状态更新为“已受理”
- ②魔方获克而瑞 2022 年 8 月中国住房租赁企业品牌传播力榜第一名

政策热点-地方篇

No.1

北京：“十四五”期间将建设筹集保租房 40 万套



9月5日，市住房城乡建设委发布《北京市“十四五”时期住房保障规划》。“十四五”时期，本市力争建设筹集保障性租赁住房**40万套（间）**。与此同时，新增保障性租赁住房、公租房、共有产权住房供地，占住房用地比重分别不低于**15%、10%、15%**。

No.2

南京：浦口出具首张保障性租赁住房项目认定书



南京浦口区房产局牵头规资分局、发改委、城建局、生态环境局等区发展保障性租赁住房领导小组成员单位，对南京地铁兰花塘保障性租赁住房一期建设工程进行会审，顺利完成项目认定。经向市房产局备案后，**出具浦口区首张保障性租赁住房项目认定书**，后续项目单位将凭项目认定书办理建设手续，享受相应支持政策。

南京地铁兰花塘保障性租赁住房一期建设工程总建筑面积约 **7.54 万平方米**，可提供房源 **1031 套**，2022 年 5 月开工，计划 2024 年 10 月竣工，建成后将用于解决**城市新市民、青年人住房困难**问题。

郑州：推行住房租赁公益律师制度，帮助解决住房租赁矛盾纠纷



为进一步规范住房租赁市场秩序，郑州市印发《关于建立全市住房租赁公益律师服务机制的通知》，并开展公益律师会同住房保障部门联合坐班活动。

该机制依托住房租赁公益律师服务，通过开展住房租赁政策宣传，组织律师团队在线解答，解决住房租赁矛盾纠纷，鼓励积极参与公益诉讼等形式，逐步实现普及群众住房租赁法律法规，提高租赁双方合同意识，**规范住房租赁市场秩序，维护租赁双方合法权益**，建立良好住房租赁市场环境等目标

▶ 行业动态 ◀

No.1

国内首豫资保障房公租房 30 亿元 ABS 项目状态更新为"已受理"



上海證券交易所 公司債券項目信息平臺
SHANGHAI STOCK EXCHANGE Corporate Bond Project Information Platform

首頁 公告通知 項目信息 規則指南 項目申報

項目信息 Information

豫資保障房公租房第1-3期資產支持專項計劃

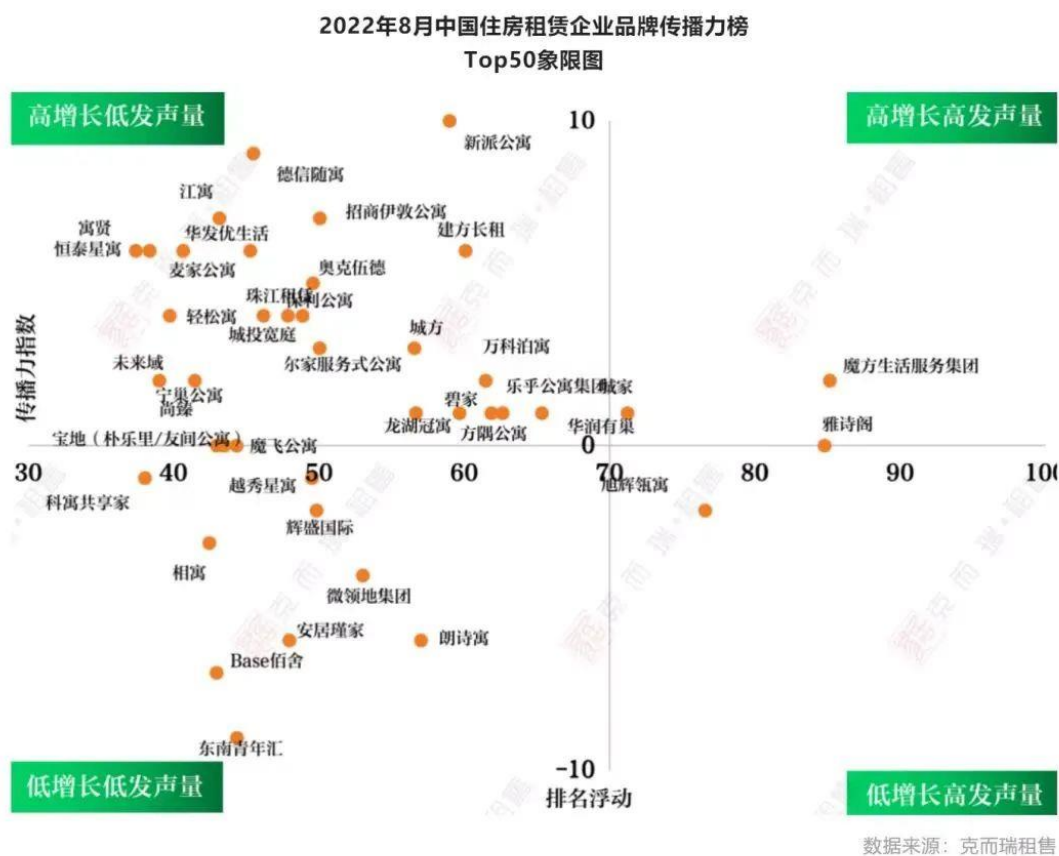
項目基本信息

債券名稱	豫資保障房公租房第1-3期資產支持專項計劃
品種	ABS
擬發行金額 (單位: 億元)	30
原始權益人	河南省豫資保障房管理運營有限公司
計劃管理人	平安證券股份有限公司
交易所確認文件文號	-
項目狀態	已受理
更新日期	2022-09-07
受理日期	2022-09-07

9月7日, 据上交所公司债券项目信息平台显示, 豫资保障房公租房第1-3期资产支持专项计划项目状态更新为"已受理"。据悉, 豫资保障房公租房第1-3期资产支持专项计划品种为ABS, 拟发行金额30亿元, 原始权益人为河南省豫资保障房管理运营有限公司, 计划管理人为平安证券股份有限公司。

No.2

魔方获克而瑞 2022 年 8 月中国住房租赁企业品牌传播力榜第一名



近日，克而瑞租售发布了 8 月中国住房租赁企业品牌传播力榜，魔方生活服务集团位列榜首，**斩获第一**。

8 月，在品牌传播方面，上海闵行区住房保障和房屋管理局携手上海市公安局闵行分局给予魔方公寓闵行区 13 个项目办理居住证资格，全面推进长租公寓合规化，为魔方带来了一定的品牌声量。在品牌运营方面，魔方公寓打造了“魔名奇妙剧场”原创悬疑沉浸式互动剧集，开公寓行业之先河，首发当日获得大量点赞评论，也给租客创造了全新的互动体验。

因此，在克而瑞租售发布的 2022 年 8 月中国住房租赁企业品牌传播力榜 Top50 象限图中，魔方生活服务集团一马当先，成为高增长高发声量的典范

魔方观察 | 住建部：以保障性租赁住房为重点，持续完善住房保障体系

魔方生活服务集团 9月19日

#周度资讯概览#

政策热点

全国篇——

- ① 住建部：以保障性租赁住房为重点，持续完善住房保障体系

地方篇——

- ① 广州：印发住房租赁标准有关问题的通知

行业动态

- ① 杭州和青岛共成交五宗涉租赁用地
- ② 华夏基金中标青岛保障性租赁住房基础设施公募 REITs 项目
- ③ 魔方获评第六届地新引力峰会“2021-2022 年住房租赁行业年度实力标杆”

政策热点-全国篇

No.1

住建部：以保障性租赁住房为重点，持续完善住房保障体系



9月14日，中共中央宣传部举行“中国这十年”系列主题新闻发布会。会上，住房和城乡建设部副部长姜万荣表示，住房问题关系民生福祉，政府必须“补好位”。**我们强调要健全“两个体系”，一个是住房市场体系，另一个是住房保障体系。**保障体系更多的是政府发挥补位作用。在这十年中，我们在以下几个方面不断探索，取得了一定的成效。

一是加快完善住房保障体系，为百姓安居托底。二是大力推进棚户区改造，让群众出棚进楼。三是大力发展保障性租赁住房，十四五”期间，助圆新市民、青年人的“安居梦”。四是规范发展公共租赁住房，为城镇住房、收入困难家庭兜底保障。五是因地制宜发展共有产权住房，帮助部分有一定经济能力的家庭购买共有产权住房。

姜万荣指出，住房保障是一项长期的工作任务。下一步，我们将认真贯彻党中央、国务院决策部署，**以大力发展保障性租赁住房为重点**，持续完善住房保障体系，进一步规范发展公租房，因地制宜发展共有产权住房，稳步推进棚户区改造，着力增强保障性住房供应，以住房保障工作新成效，更好地满足人民群众的基本住房需求。

政策热点-地方篇

No.1

广州：印发住房租赁标准有关问题的通知

The screenshot shows the official website of the Guangzhou Municipal Government. At the top, there is a navigation bar with links for 'Home', 'Open Government', 'Government Services', 'Interactive Exchange', 'Business Environment', and 'Charm of Guangzhou'. A search bar is located on the right. The main content area features a large banner for the 'Guangzhou Municipal Administrative Normative Documents Unified Release Platform'. Below the banner, the current location is indicated as 'Home > Guangzhou Municipal Administrative Normative Documents Unified Release Platform > Municipal Normative Documents > Guangzhou Municipal Housing and Urban-Rural Construction Bureau'. A yellow box contains the following information: 'Unified Number: GZ0320220068', 'Implementation Date: 2022年09月16日', 'Issuing Agency: Guangzhou Municipal Housing and Urban-Rural Construction Bureau, Guangzhou Municipal Public Security Bureau, Guangzhou Municipal Migrant Workers Service Management Bureau, Guangzhou Municipal Fire Rescue Support Team', 'Document Number: 穗建规字〔2022〕10号', 'Invalidity Date: 2027年09月16日', and 'Document Status: Effective'. The title of the notice is 'Guangzhou Municipal Housing and Urban-Rural Construction Bureau, Guangzhou Municipal Public Security Bureau, Guangzhou Municipal Migrant Workers Service Management Bureau, Guangzhou Municipal Fire Rescue Support Team Jointly Issue Notice on Rental Standards'. Below the title, there are icons for font size adjustment, download, and share, along with a view count of 695. At the bottom, the document number '穗建规字〔2022〕10号' and the full title of the notice are repeated.

9月16日，广州市住房和城乡建设局、广州市公安局、广州市来穗人员服务管理局、广州市消防救援支队联合印发《关于印发广州市住房租赁标准有关问题的通知》。《通知》规定，出租用于居住的房屋，承租人人均使用面积**不得低于5平方米**（不含厨房、卫生间、阳台和地下储藏室），但承租人与同住人之间具有赡养、抚养、扶养义务关系及医疗护理等特殊情况的除外。新建宿舍型租赁住房应执行《宿舍建筑设计规范》及相关标准；改建宿舍型租赁住房应执行《宿舍建筑设计规范》或《旅馆建筑设计规范》及相关标准。

▶ 行业动态 ◀

No.1

杭州和青岛共成交五宗涉租赁用地

2022年9月15日,青岛和杭州共成交五宗涉租赁用地,青岛成交三宗划拨土地做公共租赁住房 and 保障性租赁住房, **成交建面共 1.45 万方**; 杭州成交两宗涉租赁用地, **成交建面 4.5 万方**, 其中一宗为建设公共租赁住房, 另一宗需自持建设服务式人才公寓。

No.2

青岛房投保障性租赁住房 REITs 公开招标

9月8日,青岛房投保障性租赁住房基础设施公募 REITs 项目公布中标结果,公告显示该项目中标人为华夏基金(含联合体中信证券), 中标价发行期间费用 **600 万元**, 存续期管理费 **0.19%/年**, 公示时间 2022 年 9 月 8 日-2022 年 9 月 13 日。招标人为青岛公共住房建设投资有限公司。

No.3

魔方获评第六届地新引力峰会“2021-2022 年住房租赁行业年度实力标杆”



9月14日，由易居·克而瑞租售主办的第六届地新引力峰会·住房租赁论坛在上海隆重举行，魔方生活服务集团 CEO 柳佳受邀出席峰会，并作为住房租赁企业代表首位发表以“守初心 征新程”为主题的演讲。在谈及保租房最关键的安全问题时，柳佳认为要从系统入手，“人防不如机防”：魔方智联系统可针对 100+场景，从各个维度保障住户安全。

魔方生活服务集团以其业内领先的产品力、销售力和技术力获评“**2021-2022 年住房租赁行业年度实力标杆**”。

第四期 (0919-1930)

魔方观察 | 上海：政协委员建言《上海市住房租赁条例（草案）》

魔方生活服务集团 9月30日

#周度资讯概览#

政策热点

地方篇——

- ①上海：政协委员建言《上海市住房租赁条例（草案）》
- ② 青岛：建立房地产经纪机构和住房租赁企业信用档案
- ③ 西安：鼓励利用符合条件的企事业单位自有土地建设保障性住房

行业动态

- ①西安安居集团拟发行 20 亿元中票，用于保障性租赁住房建设
- ②青岛城乡-上海青投 13.88 亿元 ABS 发行成功
- ③魔方集团荣获“金钥匙·荣誉奖”

政策热点-地方篇

No.1

上海：政协委员建言《上海市住房租赁条例（草案）》



8月23日，广州市住房和城乡建设局发布关于印发广州市保障性租赁住房项目认定办法的通知。

日前，市司法局、市房屋管理局就《上海市住房租赁条例（草案）》（以下简称《条例（草案）》）在市政协征求意见建议。部分政协委员通过“政协直通车”等履职平台参与立法协商，提出建言。

委员们认为，为更好规范本市住房租赁行为，维护住房租赁市场秩序，保障住房租赁当事人合法权益，有必要根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城市房地产管理法》

和其他有关法律、行政法规的规定，结合上海实际情况，制定相关条例。

委员们赞同“坚持房子是用来住的、不是用来炒”的定位，认为**应建立健全租购并举的住房制度，构建稳定的住房租赁关系**，促进住房租赁市场健康发展，推动实现安居宜居。

No.2

青岛：建立房地产经纪机构和住房租赁企业信用档案



9月20日，青岛市住房和城乡建设局发布了《关于建立房地产经纪机构和住房租赁企业信用档案的通知》。通知提到，要在全市范围内**建立房地产经纪机构和住房租赁企业信用档案，细化信用信息管理**，提升从业人员素质，促进企业机构依法经营、诚实守信、公平交易，营造稳定、透明、安全的良好市场环境，促进住房租赁市场健康有序发展。

西安：鼓励利用符合条件的企事业单位自有土地建设保障性住房



近日,《西安市“十四五”公共服务体系建设规划》印发,从人口发展、公共教育、就业创业、社会服务、医疗卫生、文化建设、国民休闲、住房保障、全民健身、社区服务等领域对全市公共服务体系建设做出了明确的规划,促进基本公共服务均等可及,推动非基本公共服务普惠化发展。

近日,陕西省西安市政府印发《西安市“十四五”公共服务体系建设规划》(以下简称《规划》),《规划》从人口发展、公共教育、就业创业、社会服务、医疗卫生、文化建设、国民休闲、住房保障、全民健身、社区服务等领域对全市公共服务体系建设做出了明确的规划。

《规划》中提到,鼓励利用**符合条件的企事业单位自有土地建设保障性住房**,农用地转用计划指标优先保证保障性住房用地需求。完善财税支持政策,可按照**不低于3%**的土地出让成交价款筹集保障性住房建设资金。政府债券**优先用于保障性安居工程**。住房公积金增值收益扣除贷款风险准备金和管理费用后全部用于公共租赁住房建设。

另外,组建国有住房租赁企业,扶持发展多种所有制住房租赁企业,培育一批专业化、规模化市场供应主体,完善市场竞争机制,推动住房租赁市场高质量发展。还要支持符合条件的企业发行债券融资,促进保障性安居工程建设。鼓励开发性、政策性金融机构**加大对棚户区改造项目的信贷支持力度**。鼓励商业银行**开发适合住房租赁业务发展需要的信贷产品**。

▶ 行业动态 ◀

No.1

西安安居集团拟发行 20 亿元中票，用于保障性租赁住房建设

9月20日，西安市安居建设管理集团有限公司2022年度第一期中期票据（保障性租赁住房）募集说明书上会稿披露。

据了解，本期中票拟发行金额20亿元，期限5年，固定利率按集中簿记建档结果确定。主承销商/簿记管理人/存续期管理机构为中信银行股份有限公司，联席主承销商为中国国际金融股份有限公司。经联合资信评估股份有限公司评定，发行人主体信用级别为AAA级、评级展望稳定。

发行人根据其业务发展需要，本次注册20亿元中期票据，全部用于保障性租赁住房建设，包括港务中路保租房项目、秦汉里保租房项目和渭阳九路保租房项目，总建筑面积为34.53万平方米，计容建筑面积为26.53万平方米。

No.2

青岛城乡-上海青投 13.88 亿元 ABS 发行成功

9月17日，青岛城乡-上海青投第一期资产支持专项计划发行成功。据了解，本期债券品种为ABS，发行13.88亿元，“青双1A1”发行规模6.1亿元，利率2.65%；“青双1A2”发行规模4.5亿元，利率3.15%；“青双1A3”发行规模2.58亿元，利率3.65%。该项目原始权益人为青岛城乡建设融资租赁有限公司、上海青投融资租赁有限公司。计划管理人为华鑫证券有限责任公司

No.3

魔方集团荣获“金钥匙·荣誉奖”

近日，可持续发展领导力论坛暨 2022 “金钥匙——面向 SDG 的中国行动” 预评审结束，魔方生活服务集团“让都市新青年创享美好租住生活”的行动**荣获“金钥匙·荣誉奖”**，并将继续角逐冠军奖。

二、专业视角

经济波动之下，国内保租房 REITs 上市首日集体涨停，国外资本持续看好中国住房租赁市场

魔方生活服务集团 8 月 31 日

2022.08.31

首批3只保租房REITs上市首日涨停

代码	名称	涨幅%	现价	涨跌	买价	卖价
508068	N华夏北京保障房REIT	30.00	3.263	0.753	3.263	—
508058	N中金厦门安居REIT	30.00	3.380	0.780	3.380	—
180501	红土深圳安居REIT	29.99	3.229	0.745	3.229	—

首批 3 只保障性租赁住房 REITs 上市首日涨停

首批 3 只保障性租赁住房公募 REITs 项目——红土深圳安居 REIT、中金厦门安居 REIT 和华夏北京保障房 REIT 均于今日（8 月 31 日）在上交所上市。截至上午 10 时 30 分，上述 3 只保租房 REITs 纷纷涨停。据同花顺 iFinD 数据显示，**华夏北京保障房 REIT、红土深圳安居 REIT 开盘即涨停，中金厦门安居 REIT 也在开盘不久后涨停，涨幅达 30%。**



2022 年初，受新冠疫情、俄乌冲突影响，全球经济进入增长乏力、通胀高企时期；今年二季度，美国经济步入“技术性衰退”；欧洲受天然气输送量受限的影响，欧元区经济衰退隐忧加剧；今年全球经济增长更加不容乐观。近日，摩根士丹利首席全球经济学家 Seth Carpenter 表示，摩根士丹利已将 2022 年全球经济增长预期下调至 2.5%，比市场普遍预期低了约 0.5 个百分点，比 5 月份预计的 2.9%低了 0.4 个百分点。

保租房REITs发售即获资金追捧

受宏观经济波动剧烈的影响，投资者在资产配置时缺乏优质标的，保障性租赁住房 REITs 凭借收益的稳定性获得了投资者的喜爱。8 月 16 日，华夏北京保障房 REIT、中金厦门安居 REIT 和红土深圳安居 REIT 三只产品同步发售，获得各路资金追捧。

基金代码	180501.OF	508058.OF	508068.OF
基金简称	红土创新深圳人才安居REIT	中金厦门安居保障性租赁住房REIT	华夏北京保障房REIT
招募说明书公告日	2022/8/2	2022/8/2	2022/8/9
资产类型	保障性租赁住房	保障性租赁住房	保障性租赁住房
发行价格（元）	2.4840	2.6000	2.5100
募集起始日	2022/2/16	2022/2/16	2022/2/16
公众募集份额（亿份）	0.60	0.56	0.60
基金管理人	红土创新基金管理有限公司	中金基金管理有限公司	华夏基金管理有限公司

三只保租房 REITs 发售信息

发售首日，3 只保租房公募 REITs 相继宣布提前结募。红土深圳安居 REIT 认购数量总和为 186.241 亿份，为初始网下发售份额数量的 133.03 倍，**刷新公募 REITs 网下询价认购倍数新纪录**，最终认购价格为 2.484 元/份；中金厦门安居 REIT 认购基金份额总量为 143.12 亿份，为初始网下发售份额数量的 108.96 倍，最终认购价格为 2.600 元/份；华夏北京保障房 REIT 认购基金份额总量为 158.72 亿份，为初始网下发售份额数量的 113.37 倍，最终认购价格为 2.510 元/份。

租赁住房市场总体融资向好

近年来，大量的保障性租赁住房供应规模正促使保租房向专业化、市场化转型。8 月 17 日，住建部表示，**在整个“十四五”期间，全国计划筹集建设保障性租赁住房 870 万套（间）。对应的开发投资将在 1.7-1.9 万亿左右，预计 2022 年投资将超过 4000 亿元。**而保障性租赁住房 REITs 拓宽了保障性租赁住房建设资金来源，吸引社会资本参与，促进行业向新发展模式转型。



此前，新加坡政府投资公司（GIC）就已经把投资的目光转向中国租赁住房市场。7月27日，GIC集团首席投资官钟哲雄（Jeffrey Jaensubhakij）在谈及公司年度报告时表示，**目前中国住房市场的优先事项是保障中低收入群体的租赁住房需求，GIC希望将其在中国的投资转向与政府优先事项相一致的领域，因此该领域成为公司关注的领域之一。**

早在中国经济下行更为严重的2022年第一季度，锦和资管联合GIC以约2亿价格从施罗德资本手中整体收购上海市徐汇区后社·西岸服务式公寓项目；同季度，国际知名投资集团KKR以人民币18.7亿元总价收购北京大兴区住宅项目中骏金辉-未来云城，计划将该项目打造成为大型长租公寓社区。种种收购动向表明，中国租赁住房持续受到投资市场的青睐。



在经济波动的大环境下，保租房REITs上市进一步增加了投资者信心。保租房REITs通过盘活存量资产，拓宽融资渠道，促进有效投资，从而帮助中国住房租赁市场形成投融资的良性循环。从需求层面上看，随着我国城镇化水平的进一步提升，将带来大量住房租赁需求，中国的住房租赁市场定将持续快速发展。

魔方荣获第一！克而瑞 2022 年 8 月中国住房租赁企业品牌传播力榜发布

魔方生活服务集团 9 月 6 日

近日，克而瑞租售发布了 8 月中国住房租赁企业品牌传播力榜，魔方生活服务集团位列榜首，斩获第一。



2022
AUG.

中国住房租赁企业
品牌传播力榜单

排名	品牌	指数	排名浮动
1	魔方生活服务集团	85.14	↑2
2	雅诗阁	84.78	-
3	旭辉瓏寓	76.56	↓2
4	城家	71.22	↑1
5	华润有巢	65.32	↑1
6	金地草莓社区	63.08	↑19
7	乐乎公寓集团	62.62	↑1
8	方隅公寓	61.85	↑1
9	万科泊寓	61.46	↑2
10	建方长租	60.07	↑6
11	碧家	59.65	↑1
12	新派公寓	58.97	↑10
13	朗诗寓	57.01	↓6
14	龙湖冠寓	56.65	↑1
15	城方	56.55	↑3
16	优客逸家	56.44	↓12
17	微领地集团	53.00	↓4
18	合房承寓	52.41	↑13
19	漫柏集团	50.46	↑15
20	招商伊敦公寓	50.04	↑7
21	尔家服务式公寓	50.03	↑3
22	越秀星寓	49.81	↓2
23	奥克伍德	49.56	↑5
24	辉盛国际	49.49	↓1
25	保利公寓	48.85	↑4
26	乐璟生活社区	48.04	↓16
27	安居瑾家	47.95	↓6
28	珠江租赁	47.85	↑4
29	百瑞纪	47.51	↓15
30	中海长租公寓（海堂/友里）	47.28	↓11
31	城投宽庭	46.16	↑4
32	安歆集团	45.99	↓15
33	德信随寓	45.46	↑9
34	华发优生活	45.25	↑6

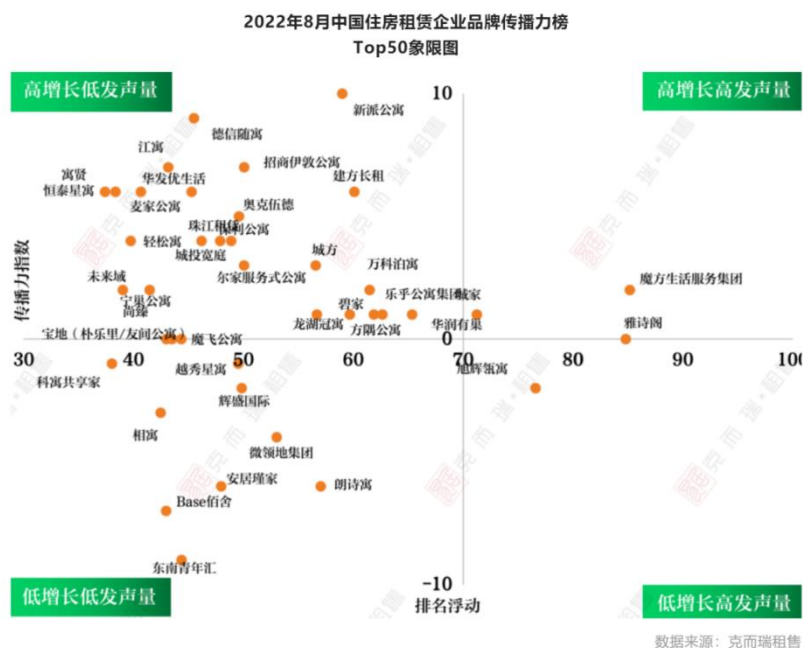
35	东南青年汇	44.34	↓9
36	魔飞公寓	44.32	-
37	尚臻	43.47	-
38	江寓	43.13	↑7
39	宝地（朴乐里/友间公寓）	42.95	-
40	Base 佰舍	42.93	↓7
41	相寓	42.43	↓3
42	宁巢公寓	41.43	↑2
43	拎包客	40.65	↓13
44	麦家公寓	40.64	↑6
45	轻松寓	39.71	↑4
46	未来城	38.99	↑2
47	恒泰星寓	38.33	↑6
48	科寓共享家	38.00	↓1
49	寓贤	37.37	↑6
50	上海城开优享家	36.75	↑10

榜单说明：

- 1、企业范畴：拥有自主公寓品牌的企业
- 2、数据来源：微博、微信、微信指数、新榜指数、搜狗指数、百度指数、百度资讯、Alexa、七麦、黑猫投诉、聚投诉、抖音、小红书等
- 3、统计时间：2022年8月1日至8月31日



克而瑞租售是深耕中国住房租赁市场的第三方观察平台，依靠克尔瑞独有的大数据系统，定期汇总行业榜单。此次发布的品牌传播力榜主要从品牌运营、品牌传播、搜索指数及舆情监测等内外四个维度进行月度品牌监测，按照权益比重计算分数，进行排名。



8月，在品牌传播方面，上海闵行区住房保障和房屋管理局携手上海市公安局闵行分局给予魔方公寓闵行区13个项目办理居住证资格，全面推进长租公寓合规化，为魔方带来了一定的品牌声量。

在品牌运营方面，魔方公寓打造了“魔名奇妙剧场”原创悬疑沉浸式互动剧集，开公寓行业之先河，首发当日获得大量点赞评论，也给租客创造了全新的互动体验。

因此，在克而瑞租售发布的2022年8月中国住房租赁企业品牌传播力榜Top50象限图中，魔方生活服务集团一马当先，成为高增长高发声量的典范。

魔方获评“年度实力标杆”，“我们的初心，是满足人民日益增长的美好生活需要”

魔方生活服务集团 9月16日

2022.09

第六届地新引力峰会·住房租赁论坛



9月14日，由易居·克而瑞租售主办的第六届地新引力峰会·住房租赁论坛在上海隆重举行，魔方生活服务集团以其业内领先的产品力、销售力和技术力获评“2021-2022年住房租赁行业年度实力标杆”。

魔方生活服务集团 CEO 柳佳受邀出席峰会，并作为住房租赁企业代表首位发表主题演讲。

在题为“守初心 征新程”的演讲中，柳佳以回顾住房租赁行业的初心开场：“我们是一个民生行业，承担着重要的社会责任。我们的初心，是满足人民日益增长的美好生活需要；我们的使命，是解决住房结构性的失衡错配；我们的目标，是实现全体人民的住有所居。”



作为企业，在承担社会责任的同时也必须考虑盈利，但是究其民生本质，柳佳认为，“**在住房租赁行业，没有一夜暴富的神话，只有长期的稳定运营。精细化运营才能为我们的租客带来高品质的住房，才能为我们的投资人带来稳健的回报。**”

// | 大量政策出台，住房租赁行业进入规范发展期

柳佳将住房租赁行业的发展分为**四个阶段**：

2009年至2013年，是行业的探索期，魔方、优家、微领地等公寓品牌都成立于这一时期，这时行业尚未有资本关注；

2014年起，开始有资本大举进入，大量房地产商、国有企业也纷纷进军，住房租赁成为了一个风口行业，相关国家政策也集中出台，这种热度一直持续到2017年，此时是行业的爆发期；

随之而来的2018年至2020年，开始有一系列的负面新闻出现，蛋壳公寓、青客公寓相继暴雷，有基于此，国家管控开始趋严；



“到了 2021 年，经历一波调整之后，许多人好奇这个行业还能不能持续下去，我给出的答案一直都是，‘坚定看多’，住房租赁行业会长期发展下去，但在发展前面我加了一个词，‘规范发展’。我认为从 2021 年开始，行业进入了一个新的时期，叫规范发展期。在此期间出台了许多规范性政策、支持性政策以及保租房政策等等。**这些政策背后有其逻辑，在给你政策鼓励的同时，也提出了现实性要求，所以未来整个行业会进入一种规范的发展。**”

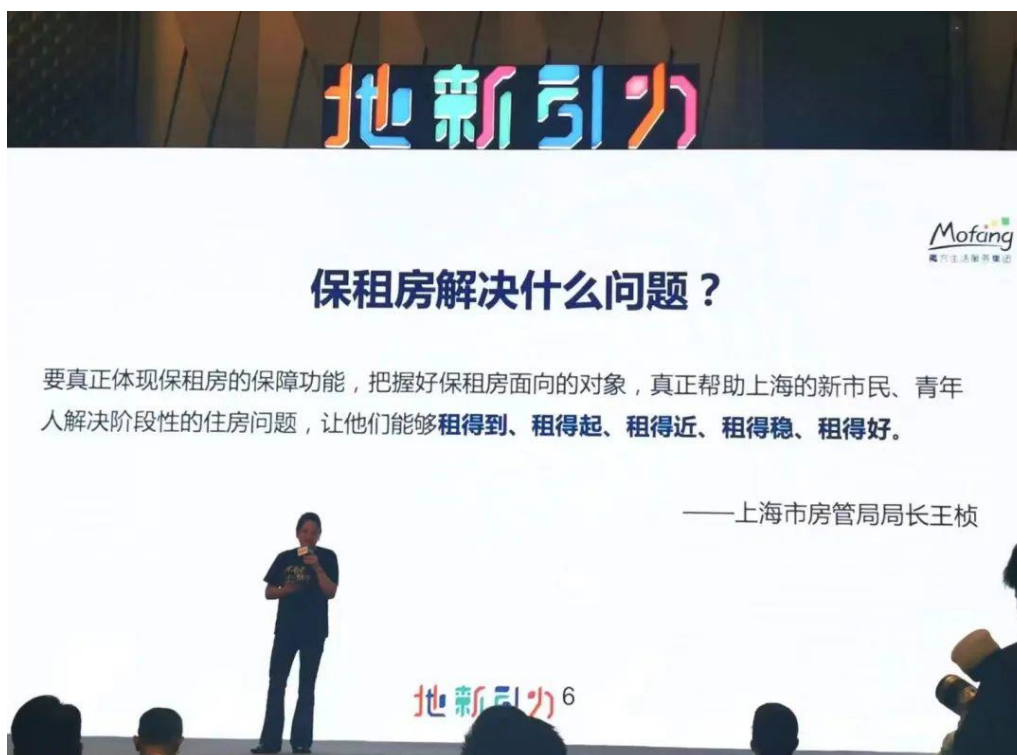
//

千万套保租房登场，“租得到、租得起、租得近、租得稳、租得好”

2021 年 3 月，“十四五”规划发布之后，各地保租房政策纷纷出台。今年 8 月，住房和城乡建设部住房保障司副司长潘伟更是在发布会上表示，“十四五”期间，**全国计划筹集建设保障性租赁住房 870 万套(间)**。

保障性租赁住房和公租房有什么区别？和市场化租赁住房又有什么区别？

上海市房管局局长王桢在一次采访中表示：“要真正体现保租房的保障功能，把握好保租房面向的对象，真正帮助上海的新市民、青年人解决阶段性的住房问题，让他们能够租得到、租得起、租得近、租得稳、租得好。”



“别看这短短一句话，传递的信息还是非常大的，”柳佳对此进行了解读，“**这表明，保租房主要面向的是新市民、青年人，解决的是阶段性的住房问题，他们最终还是会的转向购房。**”

此外，王局长还特别强调，最重要的是“租得起”和“租得稳”：为了实现“租得起”，要平抑租金，避免大幅度的租金上涨，要以新市民、青年人能够负担的方式，来为他们提供所需的住房；“租得稳”是针对此前的品牌暴雷以及不规范的经营行为而言的，我们要保证租赁有长期稳定的房源，同时与租客建立合法合规、受到监管的租约。

投融建管退，专业化租赁机构如何赋能保租房？

面对新出台的保租房政策，专业化租赁机构该如何响应国家号召，推动保租房落地？

目前保租房由两大类供给构成：新建住房和存量改造住房。**例如魔方已经有两个新建项目纳入保租房，也有十几个现有项目处于认定过程中。**

在建设保租房的“投融建管退”全流程中，不同定位的住房租赁企业都可以发挥自己的作用，擅长开发新建的房地产商会在“投融建”这一链条中更有优势，而运营商类企业则能在“管”这一环节发挥独一无二的作用。

有与会嘉宾提到，在某些保租房的租赁实践中，企业要分别登陆四五套系统，才能办理登记一位客人的入住，其中包括企业自身的管理系统、保租房认定系统、企业财务系统等等。

如何打通保租房的各个系统，完成与政府平台的对接？如何达成规范的资金监管？如何满足政府机构的人口登记需求？这都是专业化租赁机构在运营保租房的过程中面临的挑战。



魔方智联，助力守护保租房的安全红线

“保租房的运营过程中，监管部门最关心的问题是什么？”柳佳在演讲中抛出了这一问题。

“安全。”在场嘉宾随即有人回答。

在住房租赁行业，安全大致可以分为结构安全、消防安全、治安安全和防疫安全。为了让保租房更为安全，柳佳认为要从系统入手，“人防不如机防”。



魔方智联系统除了能达成基础的智能水电付费以外，还开发了**智慧安防和智慧消防功能**，针对 100+场景，从各个维度保障住户安全。例如系统连接的智能门锁在 48 小时没有开关门操作后，就会发送信号申请干预，以避免住户在房间内身体不适或发生意外。这一功能在实践中也确实挽救了几位住户的生命。又如特殊区域侵入预警，管家可以将楼顶天台的边缘区域划定为特殊区域，如果有人进入，监控便会触发警报，以免住客发生意外。此外，智联能够进行消防设施远程巡检，通过传感器来检测消防栓水压是否正常等等，防止消防设施在关键时刻不能使用。

展望未来，期待更多政策落地

除了各地保租房政策相继落地之外，《北京市住房租赁条例》也于 9 月 1 号正式实施。其中第五十四条指出，“在符合规划要求的前提下，鼓励按照规定利用非居住存量土地建设租赁住房，或者将非居住存量房屋改建为租赁住房。承租前款的租赁住房的，享受居民类水、电、供热、燃气价格。”

“鼓励”二字无疑能为市场化租赁运营商带来更大信心。“所以我们也非常期待未来在国家层面、地方层面有更多市场化租赁的细则能够进一步落地，真正实现住房租赁市场多主体参与、多渠道增加供给的战略目标。”

而魔方也将不忘初心、牢记使命，改善城市居住环境，创享美好租住生活。



魔方集团荣获“金钥匙·荣誉奖” | 让都市新青年创享美好租住生活

魔方生活服务集团 9月23日

近日，可持续发展领导力论坛暨 2022 “金钥匙——面向 SDG 的中国行动” 预评审结束，魔方生活服务集团“让都市新青年创享美好租住生活”的行动荣获“金钥匙·荣誉奖”，并将继续角逐冠军奖。

2022 “金钥匙——面向 SDG 的中国行动”



自 2020 年 10 月可持续发展经济导刊发起“金钥匙——面向 SDG 的中国行动”以来，已汇聚了近 600 项优秀行动，展现出中国企业贡献 SDG 的行动力。

联合国 2030 可持续发展议程强调不落下任何一个人，需要的是一个包容、平等、共建共享社会的构建。金钥匙行动设置“人人惠享”类别旨在展示那些发挥自身优势，关注更多元人群福祉的行动。魔方的“让都市新青年创享美好租住生活”，充分发挥行业特有的社会和环境价值属性，助力于提升全租赁人群的生活体验和质量。

解决“三大错配”，租住产品覆盖全人群

住房问题关系民生福祉。租赁住房场目前存在“三大错配”（户型错配，地段错配，价格错配），面对租赁市场这三大核心痛点，魔方提供**更多高质量的租住产品覆盖租赁全人群**，结合去中介化、快速迭代和注重客户体验等方式，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。

“户型错配”，过去 30 年，地产开发商对消费力和户型的把控基于家庭客群的需求，因此通常为三居室、四居室，这些户型在租房市场并不受欢迎。

解决方案：魔方精准瞄准租赁市场需求，大力发展单间/一居室产品，推出魔方公寓、魔尔公寓等针对不同需求客群的白领公寓品牌，以增加租赁用房供给。

“地段错配”，新开发的楼盘通常在郊区，都市青年理想通勤时间在 45 分钟以内，难以接受远距离通勤，因此造成租赁市场供需不平衡。

解决方案：魔方积极响应政府“非改居”号召，多途径转变市中心存量工业、办公等低效土地用途，平衡区域职住需求。

“价格错配”，北京再小的一居室也要 3000 元/月左右，但是城市中有大量的服务业从业人员，月租金预算只有 500-1500 元之间，市面上根本没有适合这类群体的合法的租赁产品，导致他们只能选择租赁违章建筑或在小区内群租。

解决方案：魔方推出“9 号楼公寓”品牌，致力于提供安全、卫生、共享、有序的员工宿舍产品，重点服务公共服务类行业一线职工，积极承担企业社会责任，为建立一间房到一张床的多层次租赁住房供应体系贡献力量。



02

秉承使命，践行可持续发展的经营理念

魔方秉承“改善城市居住环境，创享美好租住生活”的使命，商业模式及企业经营理念本具 ESG 属性。

创新唤醒绿色生机

我们致力于以环保健康的产品服务都市租住人群，不断升级绿色管理、践行绿色运营，坚持在产品全生命周期落实环保低碳责任，通过绿色采购、绿色施工、绿色运营、绿色生活全维度的努力，打造绿色生态、健康人文的低碳公寓产品。

匠心打造品质生活

我们坚持以客户为中心精研产品力，从满足基础居住需求到追求品质生活，再到有家的归属感，我们正在全流程、全周期实施精细化运营管理，着力为市场提供更多高质量的租住产品，为住户创造更舒适、更美好、更多元的居住体验。

倾心共赴美好未来

我们发挥长租公寓领域头部运营商优势，切实履行行业中坚力量责任，激发行业活力和潜能，与价值链合作伙伴共生共荣。打造包容、多元、专业、和谐的工作环境，为员工实现自我价值提供宝贵机会和广阔平台，支持员工与企业共同成长。热心公益志愿事业，积极参与社区沟通和建设，与社会共享企业发展成果。

疫情特别实践

2020年1月31号，魔方响应国家和行业号召主动承担起了龙头企业的社会责任，携手租客共克时艰、抗击疫情，是首家为顾客发布租金减免措施的长租公寓企业。2021年春节，因新冠肺炎疫情影响，多地发出“就地过年”倡导。魔方集团积极响应国家号召，上线“15天免费住服务”公益计划，对疫情防控和保障用工提供双重支持。2022年3月，魔方公寓正式上线“免费留房”、“免费退”服务，承诺任何已签约但还未入住的客户只需凭隔离或封闭管理相关通知，便可在线申请“免费保留15天”或“免费退房”，减轻客户受疫情影响的经济负担。

—— // 携手可持续发展 // ——

作为国内集中式公寓的奠基者、先行者、住房租赁的代表运营商，魔方充分发挥行业特有的社会和环境价值属性，将可持续发展的经营理念渗透至管理决策与日常经营管理。为更广、更好地展示和传播我们的可持续发展行动与力量。

- 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、二线城市规模领先且快速增长的租住服务企业，是中国新生代租住生活方式的倡导者。

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20余个主要城市。



Copyright by Cubic City Service Apartment Group Holdings Limited. ®