

# 长租公寓迎来新风口 头部玩家竞逐资管赛道

本报记者 方超 石英婧 上海报道

在党的二十大再次强调“租购并举”的大背景下，长租公寓行业正迎来新“变局”。

日前，华夏基金华润有巢租赁住房REIT(以下简称“华润有巢RE-

## 打通“投融管退”闭环

近日，住房租赁市场出现的诸多新变化引发市场持续关注。

多单保租房公募REITs成功上市、百亿级住房租赁基金落地……近日，住房租赁市场出现的诸多新变化引发市场持续关注。

11月8日，全国首个住房租赁基金正式成立。当天，中国建设银行宣布成立建信住房租赁基金(有限合伙)和建信住房租赁私募基金管理有限公司，并与北京、重庆、湖北、成都、南京、广州、佛山等地相关主体签署子基金意向协议，以及首批十余个项目收购协议。据悉，“租赁基金”

IT”)正式获得证监会发行批文，而此前由北京保障房、深圳人才安居和厦门安居集团发布的首批3只保障性租赁住房REITs在沪深交易所同步上市交易，近日备受市场关注的“金融16条”亦强调，“稳步推进房地产投资信托基金(REITs)试点”。

总规模300亿元。

“建行住房租赁基金的落地，是住房租赁和房地产发展新模式的积极探索，也是落实‘多主体供给、多渠道保障、租购并举’的住房制度’的重要举措。”中指研究院指数事业部研究副总徐跃进表示。

徐跃进同时认为，通过私募基金收购项目、装修改造、租赁运营，成熟后再通过公募REITs的渠道实现退出，建行依托自身的金融实力和建信住房在长租公寓领域的

《中国经营报》记者注意到，在租赁住房市场“投融管退”资金闭环已被打通的大背景下，长租公寓行业的玩家选择持续加码，如微领地CEO周君强表示，“我们的三年目标是规模能做到10万间”。

“未来，预计租购并举的住房

制度建设将全面提速，政府将大力推动住房租赁市场发展，进一步完善住房体系。”仲量联行同时认为，随着政策红利继续释放，住房租赁需求的稳定及逐步扩大，住房租赁市场也将迎来快速发展期，长租公寓赛道将持续引发市场关注。

运营经验，打造了一个完整的商业闭环。

而在建行300亿元住房租赁基金落地之前，多单保租房公募REITs的上市，让住房租赁领域的金融创新持续引发外界关注。

不仅如此，11月1日，华润置地携手中信证券、华夏基金，以旗下有巢住房租赁(深圳)有限公司作为发行人的华润有巢REIT正式获批，使得华润置地成为首家涉足租赁住房REIT市场的典型房企。

“从这4单产品来看，投资人对

保租房公募REITs的关注度和认可度普遍较高。首批3单产品网下机构认购倍数均超过100倍，而华润有巢REIT更是刷新目前所有公募REITs网下询价倍数纪录，高达213倍。”戴德梁行估价及顾问服务部高级董事、资产证券化业务负责人杨枝近日如此解读。

在市场看来，保租房公募REITs的持续落地，意味着长租公寓“投融管退”资金闭环被正式打通，仲量联行也认为，“长租公寓市场‘投融管退’闭环迎来新突破”。



万科泊寓—莘庄疏影店。

本报资料室/图

## 各路玩家激战正酣

今年前三季度长租公寓开业规模正持续增长。

在“投融管退”资金闭环打通的大背景下，长租公寓赛道激战正酣。

“我们的三年目标是规模能做到10万间。”周君强近日表示，“对微领地而言，上市可能还需要一个较长的时间准备，我们现在要做的是拿到更多的项目、做好已拿的项目，服务好租户，先执行好三年规划。”

在喊出三年10万间目标背后，微领地的几度转型之旅也受到外界关注。

相关信息显示，微领地于2011年创立于上海，三年后打造了租赁市场上首个重资产租赁大社区产品——微领地中环沪太路社区，从其拿地、建设、出租到运营历时3年，项目房源量突破1800间，常年出租率保持在95%以上。

但颇有意思的是，选择重资产

入局的微领地，此后却踏上了中资产包租模式之路，近年来又再度“回归”重资产模式，几度转轨，原因何在？

“秉承着每个项目都要盈利的理念，2020年公司也如期实现了盈利，当时基础设施的资产证券化政策已经落地了，资产管理的闭环打通，长租公寓步入下一个赛道。所以，微领地在2020年底回归重资产。”周君强如此表示。

无独有偶，雅诗阁近日也发声“加码发展在华长租公寓业务”。

据报道，雅诗阁中国董事总经理陈志商日前表示，伴随租购并举的住房制度建设全面提速，住房租赁需求的稳定将逐步扩大，住房租赁市场也将迎来快速发展期，长租公寓市场前景广阔。

陈志商在受访时表示，雅诗阁坚持原定战略目标，于2023年实现

全球物业规模达到16万套，在华拥有/管理6万套单元。其中，全球物业规模有望在今年达成，其同时表示，未来雅诗阁将持续发力长租公寓市场赛道，加码发展在华长租公寓业务。

进一步梳理可发现，在政策支持等多重因素之下，今年前三季度长租公寓开业规模正持续增长。

来自克而瑞租售的数据显示，2022年第三季度，TOP30集中式长租公寓累计开业规模90.82万间，同比增长23.76%，环比增长3.18%，开业规模持续增长，相较于上一季度增速有所加快。进入第三季度，各地疫情防控形势逐渐好转，头部租赁企业开店动作不断，整体开业增速有所加快。

## 保障性租赁住房再扩容

2022年是我国保障性租赁住房发展的关键一年。

值得注意的是，在“租购并举”政策背景下，随着保障性租赁住房进一步扩容，长租公寓“纳保”(纳入当地保障性租赁住房)现象正在显著增加。

“2022年是我国保障性租赁住房发展的关键一年”，ICCRA发布的《中国住房租赁市场第三季度报告》显示，从去年提出“保障性租赁住房”概念以来，截至2022年三季度末，全国已开业房间规模中约有10.7%纳入当地保障性租赁住房(环比上涨了3.8个百分点)，规模合计

为100450套(间)，比二季度增加了38431套(间)。其中，“纳保比例最高的为租赁式社区，已纳保房间规模占总规模的31.3%”。

记者获悉，不少房企旗下长租公寓纷纷纳保，万科泊寓方面此前回复表示，其“响应国家政策号召，多渠道、多方式参与保障性租赁住房建设和运营”。

截至2022年7月31日，泊寓在北京、深圳、厦门、天津、佛山、长沙、武汉、成都等8个城市正式纳保50个项目、超4万间房源，另有5万

多间房源在申请纳保途中。

“随着住房保障体系的日趋完善，龙湖冠寓也积极布局保障性租赁住房，更好保障群体的基本住房需求。”龙湖方面此前回复记者称，截至目前，已有龙湖冠寓长沙金融中心店、龙湖冠寓武汉新壹城店、龙湖冠寓合肥创富工坊二店、龙湖冠寓天津南开王顶堤店等多个保障性租赁住房项目落地并开业。

对此，克而瑞研究中心就直言，“那些无法认定保障性租赁

住房、净现金分派率过低或不满足其他上市条件的项目暂时还无法进入保租房公募REITs这条新赛道。”

如在两个项目成功“纳保”后，旭辉瓴寓方面就表示，“未来，还将有1万套开业房源申请纳入保障性租赁住房体系”“持续投身于全国保障性租赁住房建设，助力保障性租赁住房在长租市场实现快速发展，为城市新市民、青年人带来多元化的租房选择和更舒适的居住体验”。

# 房地产行业低碳转型加速 科技创新或成破局之道

本报记者 方超 石英婧 上海报道

“气候危机是存在的、压倒一切的、一直持续的，我们需要审视难题的每一部分，包括支撑全球经济的工业部门脱碳。”11月6日~18日，《联合国气候变化框架公约》缔约方第二十七次大会(COP27)在埃及海滨城市沙姆沙伊赫举办，据财新报道，大会主席萨米哈·舒克里(Sameh Shoukry)如此表示。

## 构建绿色发展生态体系

作为碳排放“大户”，房地产行业如何更好推进自身的减碳之旅，一直备受外界关注。

根据中国建筑节能协会发布的《2021中国建筑能耗与碳排放研究报告》显示，2019年，我国建筑全过程碳排放总量为49.97亿吨二氧化碳，占全国碳排放的比重为50.6%。

在此情况下，房地产行业又该如何践行“双碳”目标呢？

“碳达峰、碳中和目标的实现，

联合国气候变化大会让诸多行业的减碳进程再度引发外界广泛关注。而公开资料显示，房地产行业碳排放占全球直接和间接碳排放总量的40%，房地产行业如何完成低碳转型，对于实现全球可持续发展目标至关重要。

“在中国‘3060’双碳目标下，绿色建筑、节能减排、绿电储能等措施和理念的应用，将成为中国地产行业发展的必然趋势。”仲量联行方面如此认为。

需要积极开展产业‘全生命周期’治理行动，达成全产业链上所有参与者纵向深耕，形成行业垂类共识。”仲量联行认为，更需要超越传统局限，将投资者、租户和城市横向拓展，聚合在一起，共同朝着可持续发展目标努力。

“围绕零碳战略、零碳资产和零碳运营三个维度，着力构建‘战略、路径、战术和工具四位一体’的方法论，多维度助力客户明确实施路径，制定集约化管理，分

析高效治理策略，以实现社会价值和经济价值最大化。”仲量联行表示。

“仲量联行作为‘一站式全周期零碳顾问’，持续走在零碳研究最前沿，一站式全周期的零碳解决方案将更好地满足中国市场需求，为城市和企业提供高质量的专业支持，‘碳’索更为精明高效的碳中和之‘道’。”仲量联行中国区执行董事、战略顾问部总监徐岱雄如此表示。

## 科技创新助力绿色转型

在房地产行业低碳转型过程中，科技创新的重要性正日益凸显。

仲量联行认为，科技创新是实现碳达峰、碳中和目标的关键支撑。“低碳技术可以帮助中国房地产企业围绕源头减量、回收利用、能源替代、节能提效和负碳技术等举措，有效降低商业建筑全生命周期的碳排放，从而促进企业自身的绿色转型和可持续发展。”

据悉，今年，仲量联行携手生态伙伴联合发起的中国内地首个专注于房地产科技的联盟——城越UrbanLab迎来新的合作伙伴，正式开启城越UrbanLab 3.0，聚焦“建筑碳中和”赛道。

“城越UrbanLab 3.0的主题为‘科技赋能建筑碳中和’，这是对双碳目标进入国家议事日程、ESG概念不断深化的积极响应，

# 第一太平戴维斯孟喆：房地产企业应从上至下贯彻ESG理念

本报记者 郭阳琛 石英婧 上海报道

“2030年碳达峰，2060年碳中和”(以下简称“双碳”)已经成为国家的顶层发展战略。在“双碳”发展目标驱动下，房地产行业已经成为国家监管和资本市场关注的焦点。

第一太平戴维斯中国区物业及资产管理部主管、高级董

## 房地产减碳势在必行

《中国经营报》：自我国明确提出“双碳”目标之后，ESG逐渐成为社会和企业的关注重点。在你看来，房地产业减碳的重点领域有哪些？房企ESG呈现怎样的特点？

孟喆：《中国建筑能耗研究报告》显示，我国建筑全过程能耗占全国能源消费总量的比例已超过50%、二氧化碳排放占全国碳排放的比重接近60%。因此，对房地产领域实施节能措施是非常有必要的。

建议以“双碳”发展目标为指导，引领企业实现ESG可持续发展，激励企业积极配置绿色资产，企业及其资产急需推动自身高质量的绿色低碳发展。在具体ESG实践方面，企业需要针对ESG重要议题有专项的解决方案，包括设定减排目标、提高能源效率和采用可再生能源等内容。此外，企业

## ESG需融入房企战略

《中国经营报》：对于目前仍处下行的中国房地产以及债务承压的众多上市房企，以ESG评价体系为导向的绿色金融能带来哪些帮助？

孟喆：企业从传统的战略发展中融入ESG可持续发展体系，不是一蹴而就的。需要企业了解由传统上以利润为导向的经营模式向ESG模式整体转型的压力，企业在构建ESG体系初期，将可能花费大量人力物力，并且需要组织由上至下贯彻ESG理念，以逐步提升企业ESG绩效。

在解决诸如合规披露、提升评级水平、通过ESG体系真正提升企业日常运营管理水平等问题后，结合绿色金融才能最终实现提升企业韧性和市场竞争力的长远目标。

《中国经营报》：当前房企在落实“双碳”目标时有哪些难

点？孟喆在接受《中国经营报》记者专访时表示，目前房地产行业正经历大变革，虽然目前市场信心不振、销售下滑导致楼市风险加剧，稳楼市政策效果尚待显现，但房地产仍然是跨行业整合的底层资产，是经济的压舱石和支柱性产业，迫切需要上市房企将ESG可持续发展策略融入自身的战略当中。

可持续发展不仅在于实体建筑，也包括健康、客户和员工福祉、社会可持续性、包容性和多样性等方面。

《中国经营报》：对于上市房企来说，绿色建筑无疑成为减碳的重要抓手，还有不少房企开始布局绿色建筑，这有哪些意义？

孟喆：随着环保意识不断增强，为了达到节约资源的目的，建筑节能技术得到了广泛的应用，其中比较突出的是部分上市房企在房地产开发与运营端充分利用装配式建筑和绿色建筑技术。

上市房企大力推动建筑绿色发展的意义主要体现在三个方面：一是践行ESG理念，履行企业责任；二是获得绿色金融支持，扩大融资渠道；三是保持产品与时俱进，增强持续竞争力。绿色建筑和建筑节能等大方向，是所有上市房企未来的改革路线。

点？应如何应对？

孟喆：首先是自身运营现状不够了解，无法全面掌握运用数据，例如能耗与碳排放数据，造成底账不清；其次是由于盲目规划，导致缺乏整体碳中和战略规划、盲目开展改造及相关工作；再次是缺少闭环，如何保证碳中和规划落地，形成闭环式的碳管理成果；接下来是缺乏精细化与数字化手段进行标准化管理；最后就会造成对开展“双碳”与ESG可持续发展工作为自身带来的效益不清晰。

企业在已有的平台能力基础上整合作业，做结合企业战略的配套规划，同时解决实实在在的需求。以业务思维开展数字化工作，助力公司业务数字化转型的同时，确保阶段性“双碳”达成及企业ESG可持续发展目标的实现。

也是仲量联行作为房地产服务行业领袖笃信科技创新与可持续发展的体现和实践。”仲量联行中国房地产科技创新负责人姜辰如此表示。

姜辰同时认为：“作为中国房地产科技生态的‘组局者’，我们期待城越UrbanLab能够为行业打造更加开放包容的创新平台，同时也能为这一生态吸引到更新鲜、更活力、更‘跨界’的创新基因和未来建设者。”

无独有偶，在此前，仲量联行携手瑞安办公、循环派以及MSC咨询，以第四位联合发起方的身份，正式加入低碳办公联盟。据悉，该组织是国内首个聚焦低碳办公的联盟，旨在通过协同合作，推动第二空间的绿色可持续发展，减少办公空间产生的碳排放，营造绿色、舒适的办公环境。

更值得注意的是，仲量联行

承诺，在2040年前实现所有业务运营的净零排放，并将从气候行动、健康空间及共融环境三个方面实施减排计划、衡量减排进展及成果。此外，仲量联行还承诺，作为可持续发展道路上的重要里程碑，公司所有办公空间将在2030年实现碳中和。

“作为全球气候治理的参与者、绿色低碳领域的探索者、国内低碳市场的开拓者，未来，仲量联行将继续充分发挥全球资源平台作用、合作伙伴战略作用和本地零碳实践经验，在中国提供全方位的可持续发展解决方案，助力企业实现双碳目标。”仲量联行表示。

仲量联行相关负责人同时强调：“这是仲量联行对双碳目标进入中国国家战略的积极响应，也是仲量联行作为房地产服务行业领袖布局科技创新与可持续发展的体现和实践。”