

2022年，住房租赁品牌通过盘活存量房源、战略合作等，扩大市场规模，积极布局保障性租赁住房。在政策的引导下，国央企在行业中的参与度显著提升。融资方面，首批保租房公募REITs的正式发行，进一步盘活存量资产、完善住房租赁市场的投融资机制。随着住房租赁市场规模化、品牌化的发展，住房租赁企业的深度市场化运作有望推动住房租赁市场迈入新的发展阶段。

以下是迈点研究院最新独家发布的

“2022年住房租赁品牌影响力 ( MBI ) 100强榜单”

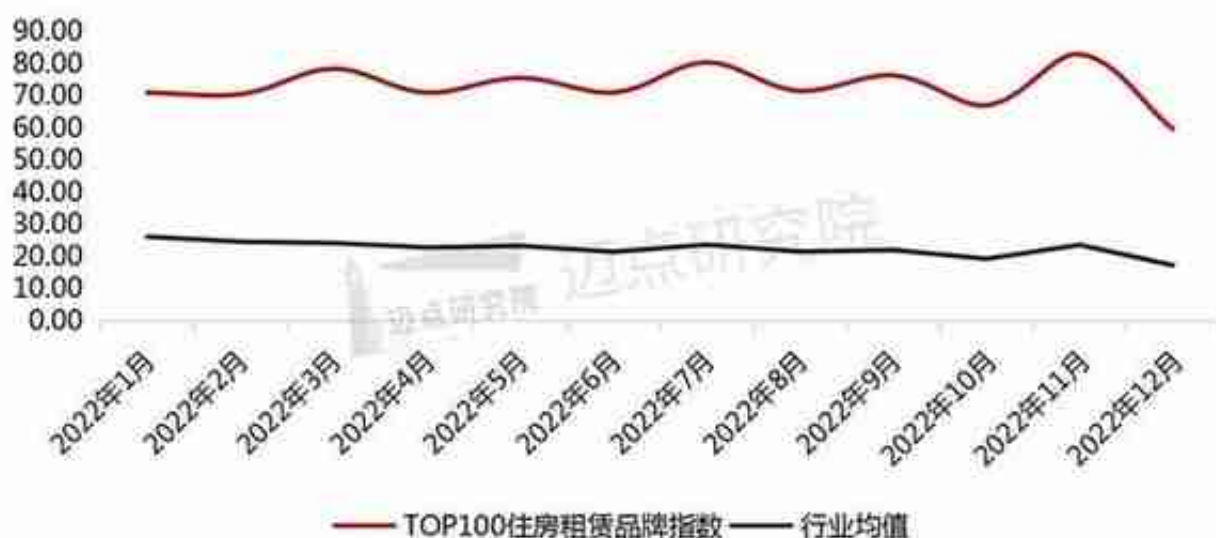
，其中排名前十的品牌依次是：

冠寓、泊寓、魔方公寓、窝趣公寓、乐乎公寓、自如租房、相寓、美丽屋、新派公寓、方隅公寓

。本文将通过“2022年住房租赁品牌影响力 ( MBI ) TOP100”的发布，解读长租公寓品牌在过去一年的表现和影响力，共同探讨住房租赁行业的品牌表现与发展趋势。

## 一、年度百强榜单

2022年住房租赁品牌指数月度走势



从住房租赁品牌指数的月度走势来看，百强品牌竞争激烈，品牌影响力远高于行业均值，品牌热度基本符合传统租赁行业周期，如春招季、毕业季等品牌指数明显上升。其中11月最为突出，百强品牌指数为82.94，环比上升23.68%，头部品牌对品牌指数拉动作用明显。

这主要是因为临近年底，多家住房租赁品牌加大品牌营销力度，借助“双11”活

动的热度，住房租赁品牌方纷纷推出了优惠活动。包括龙湖冠寓、万科泊寓、旭辉瓴寓、窝趣公寓在内的多家长租公寓品牌推出了秒杀房、折扣房、免电费等优惠政策。除此之外，部分品牌还推出了购物抵房租、分享领礼物等活动，大幅提高了品牌影响力。

### 三、年度表现

品牌发布和开业方面，地方国企的参与度，在行业中显著提升。地方国企正发挥着“稳定器”和“压舱石”的作用，各地国企陆续发布了租赁品牌或者迎来了项目的集中入市，推动保租房

房迎来入市潮。品牌发布方面

，以地方国企为代表的区域运营品牌逐渐登场，带动品牌数量快速增加。如昆明和上海市场分别迎来住房租赁新品牌“惠青家”和“贸家公寓”。10月，昆明首个保障性租赁住房品牌“惠青家”正式发布；国贸控股集团核心成员企业国贸地产租赁住房新赛道新品牌——“贸家公寓”，也在上海举行了品牌发布会暨开业盛典。项目入市方面，

渝地辰寓公司负责建设运营的4个保障性租赁住房项目集中开业，372套房源全部入市。11月，上海城市租赁住房标杆项目、上海城投保障性租赁住房“城投宽庭·江湾社区”落成投用，这也是上海城投首个入市的保障性租赁住房项目。

保障

性租赁住

房项目建设方面，

住房租赁企业盘活存量房源成为年度

热点。

如“CCB建融家园·城市经典”项目原为闲置安置房，通过建设银行旗下的建融住房重庆公司改造，是重庆市江北区首个集散式保障性租赁住房项目。南京首个线上被认定的保障性租赁住房项目“瑾家公寓湖南路店项目”由南泰大厦的部分闲置办公用房盘活改建为改建类保障性租赁住房。项目认定方面，建方寓·东晓南地铁站店喜获由广州市海珠区住房和建设局核发的“广州市海珠区非住宅存量用房改造租赁住房”项目认定书，成为海珠区第一宗批准的非住宅存量用房改造租赁住房项目。

如魔方生活服务集团与建信住房公司达成战略合作，共建数字化住房租赁生态；深圳市人才安居集团与华为终端有限公司签署战略合作协议，双方将围绕公共住房空间智能化的战略目标，探索公共住房领域全屋智能化合作；优客逸家战略合

作宠爱国际动物医院，针对宠物友好公寓进行差异化产品的打磨升级，建设宠物友好生态公寓。

融资方面，以发行公募REITs的形式盘活相关资产、扩大保租房投资是2022年金融支持政策施行的主要方向。

9月，首批以保障性租赁住房为底层资产的公募REITs顺利上市，标志着我国住房租赁产业“投-融-建-管-退”的闭环正式合拢。12月，华润有巢REIT正式在上海证券交易所上市，保租房REITs迎来第四位新成员。华润作为首家涉水公募REITs市场房企系的租赁企业，为后续房企租赁运营品牌融资提供新的渠道，有利于引导社会资本积极参与保障性租赁住房的建设运营。相信随着首批保租房公募REITs的正式发行，将吸引更多以保障性租赁住房、公租房等保障房为底层资产的公募REITs发行上市，盘活存量资产、完善投融资机制、推进保障性住房建设，深化保障性租赁住房市场化进程。

#### 四、总结与趋势预判

市场集中度快速增加，品牌化、规模化趋势不可避免。

从我国住房租赁市场结构的变化来看，住房租赁市场规模化趋势持续推进。随着国内长租公寓整体需求持续增长，具备成本和资产优势的集中式长租公寓占比持续提升，而分散性和以个人为主的非结构化长租公寓占比持续下降。集中式长租公寓整体服务更加规范和标准，有利于塑造长租公寓品牌形象，提高自身的竞争力。从集中式长租公寓的规模变化来看，近年来随着万科、龙湖和旭辉等头部企业布局加快，整体住房租赁市场规模快速增加，头部效应愈发突出。预计未来住房租赁市场集中度将持续提升，企业的服务能力将成为关键竞争要素。

数智化升级将发挥越来越重要的作用，助力标准化管理。

作为城市租赁人口的集中居住地，数智化升级正在助力公寓服务与管理。得益于物联网、AI 等技术的日臻完善，人脸识别门禁，智能测温门岗机器人等设备的广泛运用，智能化将成为住房租赁企业运营管理的必然趋势。而疫情下无接触服务等管理需要，进一步加速了住房租赁企业的智能化进程。在数字科技的加持下，智能家居与公寓的结合更是有助于实现租户对品质生活的追求。VR技术、在线直播看房、无人酒店等智能服务，将会成为未来的标准配置。

住房租赁企业深化市场化运作有望为住房租赁市场带来新机遇。

在政策的推动下，国企和央企掌握了大量的土地资源、资金优势，更多的国央企

、房企、运营商和投资机构加入到住房租赁行业并紧密合作，通过代建、合作开发、委托运营的方式参与住房租赁市场的建设。从长远来看，保障性租赁住房的各项政策利好有望扩大到整个住房租赁市场，将市场的细分业态带来了新的机会。尤其是提前布局长租公寓的龙头房企以及深耕轻资产的租赁企业将有望推动住房租赁市场迈入新的发展阶段。

租赁住房是我国建立房地产长效机制、推行租购并举的重要手段之一，也是当前我国租赁市场发展的必然产物。

随着各级政府的政策先后落地，中国租赁住房行业的民生属性将进一步强化。经过近几年的探索，2023年将是发力建设租赁住房重要的一年，国企压舱石与带头作用凸显，有望推动住房租赁市场迎来高速发展的黄金时代。