

麦田蓝宿BP

TOC中心区小白领3-6个月品牌公寓
TOB企业员工宿舍一体化解决服务商

2019.8.30



红利加码

2015年1月住建局发文《加快培育和发展住房租赁市场指导意见》资本市场开始盲目跟投长租公寓

爆发式增长

开发商“弃售”转自持：长租公寓遍地开花，拿地自持比例增加、存量市场来临、培养潜在购房客户等原因促使房企抢滩长租公寓。

行业降温洗牌

长租公寓进入发展瓶颈，租金下调，地产系剥离长租业务、多家公寓资金链断裂，区域供求下滑，运营能力及综合服务更高要求

2015

2017

2019

2014

2016

2018

长租公寓分水岭

雷军1亿元投资YOU+国际青年公寓，行业瞬间站在风口浪尖。长租公寓第一批创业系、酒店系开始孕育

房地产入局

2016年住房，土地、资金、销售等商品房屡屡受限，房地产搭车长租公寓。地产top100超过30家成立长租公寓品牌

爆仓/资本加码

杭州鼎家、上海寓见、长沙咖啡猫遭遇资金链断裂
房企长租公寓突进万科泊寓、龙湖冠寓、旭辉领寓、碧桂园华润加码



1 / 市场分析（资本进入）



36氪独家 | 自如B轮融资5亿美元，腾讯、红杉继续跟投，长租公寓大战将至

趋势1

地产系、中介系与互联网系或三分天下

与地产企业和深耕房产市场多年的中介系相比，初创长租公寓品牌虽基于互联网有一定运营优势，但其物业获取、宣传推广以及获客能力较弱。伴随着政策的逐渐明朗，地产系、中介系与互联网系或三分天下。

趋势2

国有企业开始涉足长租公寓市场

2017年下半年，住建部在多地开展了住房租赁试点，作为资源禀赋优势明晰的国有企业先行先试。国有企业积极将原有旗下闲置用地进行整合，推出多样化的长租公寓产品；此外，国企还在土地市场上竞拍租赁市场用地，预计未来国企在长租公寓市场上扮演者重要角色。

趋势3

互联网巨头合作各地政府，推出官方租赁平台

在2017年住建部开展的住房租赁试点过程中，阿里、腾讯、京东以及银联都有涉及，几大互联网巨头承担了部分城市的长租公寓官方租赁平台的系统搭建项目。依托互联网企业的技术优势，各地官方租赁平台得以迅速搭建完成。随着市场的迅速发展，官方租赁平台的流量也将逐渐增加，有望成为几大互联网企业新的流量入口。

创业系、中介系、地产、国企、政府、银行、巨头资本涌入抢滩长租公寓

03

绿地重磅发布四大公寓品牌，布局长租领域

2019年3月28日，绿地酒店旅游集团迎来新品牌，正式开启“长租公寓世界”，绿地酒店旅游集团瞄准细分市场差异化需求，衍生出独具特色的四大长租公寓品牌，分别是“铂瑞服务式公寓”“铂骊服务式公寓”“铂派青年公寓”“铂派企业公寓”。

04

招商蛇口重庆抢滩长租公寓

3月17日上午，以“壹间生活，致意乐活”为主题的重庆金山意库壹间公寓全新发布仪式。

金山意库壹间公寓总面积为约8177m²，共计176套房，另外金山意库壹棠服务公寓也将在今年年底完工投入运营，面积约13000m²。目前壹间主力户型为单房（约42m²）和一房一厅（约69m²）。

2、各地“抢人”政策频出，深圳大力推进安居工程

腾讯房产深圳站消息，今年以来，全国多个城市再次升级人才引进政策降低落户门槛，抢人大战再次爆发。近日，《深圳市安居工程2019年度供应计划》正式印发，依据该文制定的2019年安居工程总体目标，深圳计划在今年度建设筹集安居工程项目8.89万套/间。对于基本建成(含竣工)安居工程项目数量，该计划制定了不低于3.56万套的要求。其中，人才住房0.31万套，公共租赁住房约1.81万套。



1 / 市场分析（行业降温）



5、长租公寓过剩？租金同比涨幅创4年新低

人民网消息，监测的全国20个重点城市中，有16个城市的租金环比下调，一线城市和重点二线城市的整体平均租金均呈现下跌态势。纬房大数据等机构的报告也显示，核心城市住房租金已经连续2个月小幅下降。国家统计局数据显示，4月全国租赁房房租价格环比上涨0%，同比上涨2.2%。申万宏源近日的研报指出，租赁房房租环比上涨0%，显著弱于季节性特征，拖累租赁房源同比再度下行至2.2%，降至4年新低，突显租赁房供给持续充裕的现状。

近日，接近“万村计划”的知情人士告诉界面新闻，万科旨在对城中村进行综合改造的“**万村计划**”，正在与已签约城中村房东洽谈违约赔偿事宜，准备放弃部分已签约“**农民房**”房源。

“万村计划”是深圳万科旗下业务，是其在存量资产领域的重大战略布局。从2017年开始，万科进入深圳上百个城中村，从**城中村房东手中租下近2000栋“农民房”**，这些租约期限通常为10-12年，租金支付方式为“押一付一”。

这意味着，万科进行城中村改造的成本较高，如果未来出租率、租金涨幅不及预期，**万村公司改造的长租公寓可能未来6-8年都不会盈利，甚至整个租赁周期都不会盈利。**

资本和身处资本市场中的房企谁的嗅觉更灵敏？

5月14日，朗诗绿色集团（0106.HK）宣布将处于亏损阶段的长租公寓业务等五项非地产业务剥离至控股集团，而就在两个月前，朗诗寓还获得了中房协和易居研究院共同颁发的“2019中国集中式长租公寓运营商10强”。

6月11日，另一家房企远洋集团（3377.HK）也被曝出拟在年内剥离长租公寓业务，下半年将可能先将长租公寓和健康业务剥离，也不排除将能“自由你灵魂”的远洋邦舍独立出售。



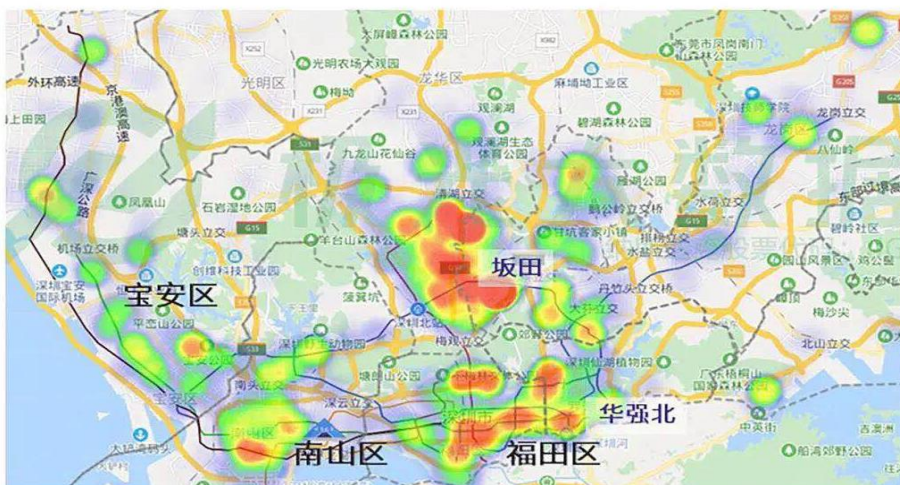
2 / 客户需求 (BtoC)



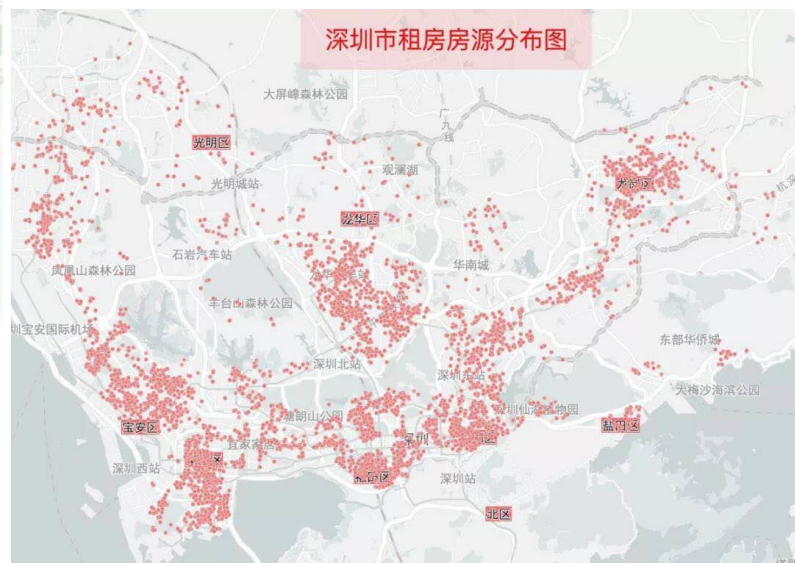
年轻人合租三大趋势：地铁500米、18平米、1800元是租房黄金分割点

公寓第一自媒体 房东东 3月5日

深圳公寓人群工作地分布



深圳市租房房源分布图



租房人群婚恋观报告

拒绝孤单，多彩生活

百合网 x 蛋壳公寓



拒绝孤单第一课——交流

租房生活中，和你面对面交流的人是谁？
对于恋爱青年来说，肯定是恋人啦，好一把狗粮啊！
单身青年呢？
TOP1——室友，其次分别是朋友与外卖小哥。
果然外卖与生活不可分割~

TOP1
室友46%

TOP2
朋友30%

TOP3
外卖小哥19%



2 / 客户需求 (BtoB)



11、中国蓝领人员达到2.88亿，专业租赁宿舍运营机构急缺

安歆发布蓝领租赁报告：从我国住房租赁分布的市场结构来看，每年持续增长的蓝领群体是住房租赁需求的重要群体。据统计，2018年中国蓝领总人数约2.88亿人。蓝领群体作为中低收入水平的工作人员，比如酒店行业、零售行业、航空、物流与智能制造行业等蓝领人群，均没有高额的收入而且大多数是远离家乡，外出务工的人员。据统计，2018年，全国农民工总量28836万人。其中外出农民工占比59.8%。因此，租房是蓝领群体解决住房需求的重要途径。据数据显示，95后新领有明确的租房预算。近七成95后房租预算低于1499元，愿意在房租花费1500元以上的95后仅32.5%。蓝领群体对于中低价位水平的住房租赁有巨大市场需求，在国内目前专业专门从事租赁职工宿舍的运营机构却寥寥无几。

点评与启示

顺丰旗下长租公寓品牌丰乐于2017年10月进入市场，成立初旨是为了解决顺丰一线员工的住宿问题。此次推出“丰乐找房”平台，进一步扩宽顺丰长租公寓产品线，从企业员工住宿管理出发，解决员工住宿的相关问题，为企业提供员工住宿全方位各类服务和方案，补充长租公寓领域内蓝领宿舍的租住需求。

博资讯”专业的投资研究大数据分享平台

点击进入  <http://www.hibor.com.cn>

1、北京：将为快递员提供2400套宿舍



2月19日，北京市副市长王红组织召开了全市快递行业座谈会。会议指出本市将帮助一批快递员工解决宿舍问题。提供2400套(间)租赁房源(含续租、新增)作为快递员工宿舍。搭建平台，加强快递企业与改建租赁房持有机构的需求对接，优先保障快递企业租赁。还将落实物流规划，加快推进快递员配套生活设施建设。根据《北京物流专项规划》，按照一定比例规划建设一批只租不售、统一管理的快递员工集体宿舍和配套设施。



租金成本过高

大量城中村农民房改造、自如蛋壳系高价收房改造，中心区租房成本过高



通勤时间变长

中心区房租上涨，刚来深圳及大部分小白领居住在城中村或远关外、工作通勤时间较长

金融杠杆风险

资本抢占市场，租金贷分期杠杆，高拿低售，经营回本周期拉长，资金链断裂

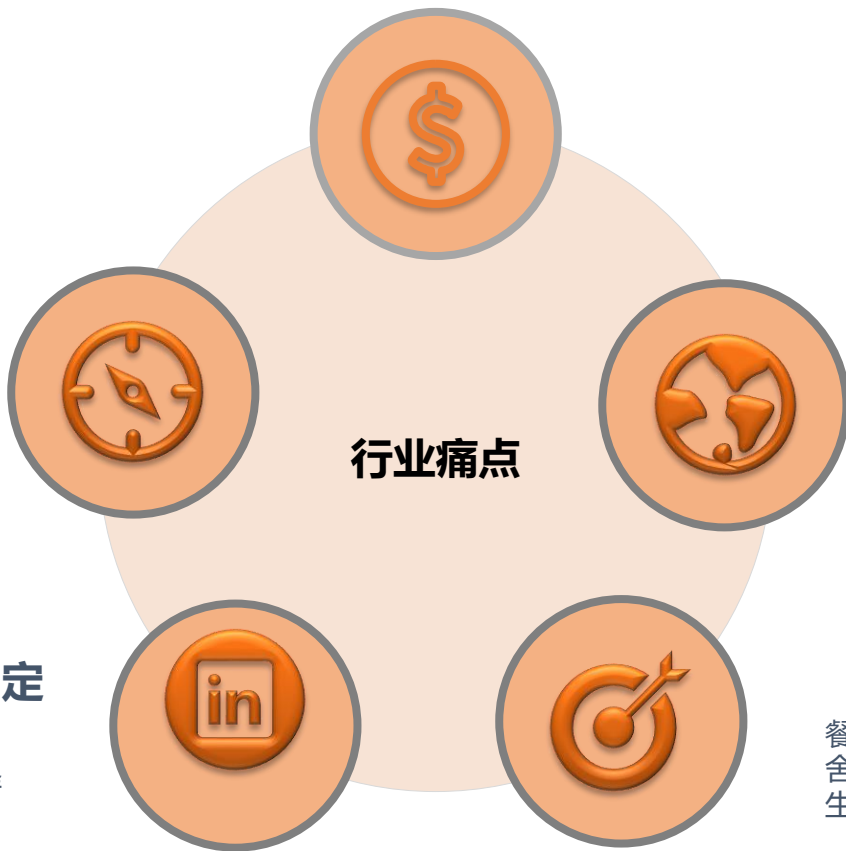
行业痛点

租赁周期固定

95后变动周期为7-9个月，裸辞失业更换城市环境的不确定性更多人选择低成本简单快捷租期灵活

新锐蓝领流失

餐饮等服务业新锐蓝领主要在公司宿舍，环境拥挤，实体务工者因深圳高生活成本选择离开







TOC小白领中长租公寓 (30%)

中心商圈、地铁500米3-6个月品牌蓝宿公寓



TOB企业员工宿舍服务商 (70%)

集团企业员工宿舍一体化解决服务商

5 / 竞品分析



分类	竞争者	业务模式	优势	深圳布局	配套服务	价格定位	经营状况
公寓系	自如	BtoC分散式	资本、标注化、供应链、品牌口碑	6000+	双周保洁、房管服务	2-4K+	自如形成品牌化，有良好口碑。收房主要依托于链家，收房成本在市场具有竞争力
	蛋壳公寓	BtoC分散式	资本、标注化、供应链、品牌	3000+	双周保洁、房管服务	2-4K+	蛋壳资金涌入+使用租金贷，资本大力扩展。2019年空置率1/4，由大力收房改为大力出房
青旅系	登巴客栈	BtoC分散式	品牌连锁，文艺青年	4	前台、吧台、台球、沙发、影音	75+	青旅全国连锁、酒店营业执照、入住率较高、分部深圳福田、罗湖、南山
	时光机	BtoC分散式	擅长运营、日流量高	3	吧台、沙发、投影	80+	皇都广场青旅前top3，日租入住率较高。老板擅长运营220平月流水可达6w
	半月舍	BtoC分散式	情怀、文艺	3		1500+	文艺青年、做情，长短租模式入住需申请，功能区划分较好，目前经营深圳3家口碑评分较高
，企业系	安歆公寓	BtoB半集中式	国内员工住宿细分市场的领军企业，资本品牌，标准化已完成	8	类似于酒店式公寓设前台，部分有公区	800+	完成B轮融资收购逗号公寓，半集中式
	厘米公寓	BtoB集中式	深圳本地做的比较好的集中式企业员工公寓	10	半集中式宿舍	600+	招商局A轮
	丰乐公寓	BtoB集中式	顺丰旗下城市试点布局职工宿舍	10+	集中式公寓		顺丰企业员工宿舍集中式，已停止



租金成本

中心商圈精致合租全费用
成本1300-1500，提供至
生活易耗品

中心区地铁口300米，
步行3分钟内



社交空间

沙发/投影/吧台/餐桌配
套齐全，年轻社交学习
空间，运营管理策划

分散式细分蓝海，无
资本涌进，市场刚需，
6-8个月高回本周周期



运营模式

标准流程化管理运营，
ABC合伙模式，突破市
场发展瓶颈，可进可退

年轻群体、客户入住流
量、赋能科技、新零售、
新社交、AI智能



交通便利

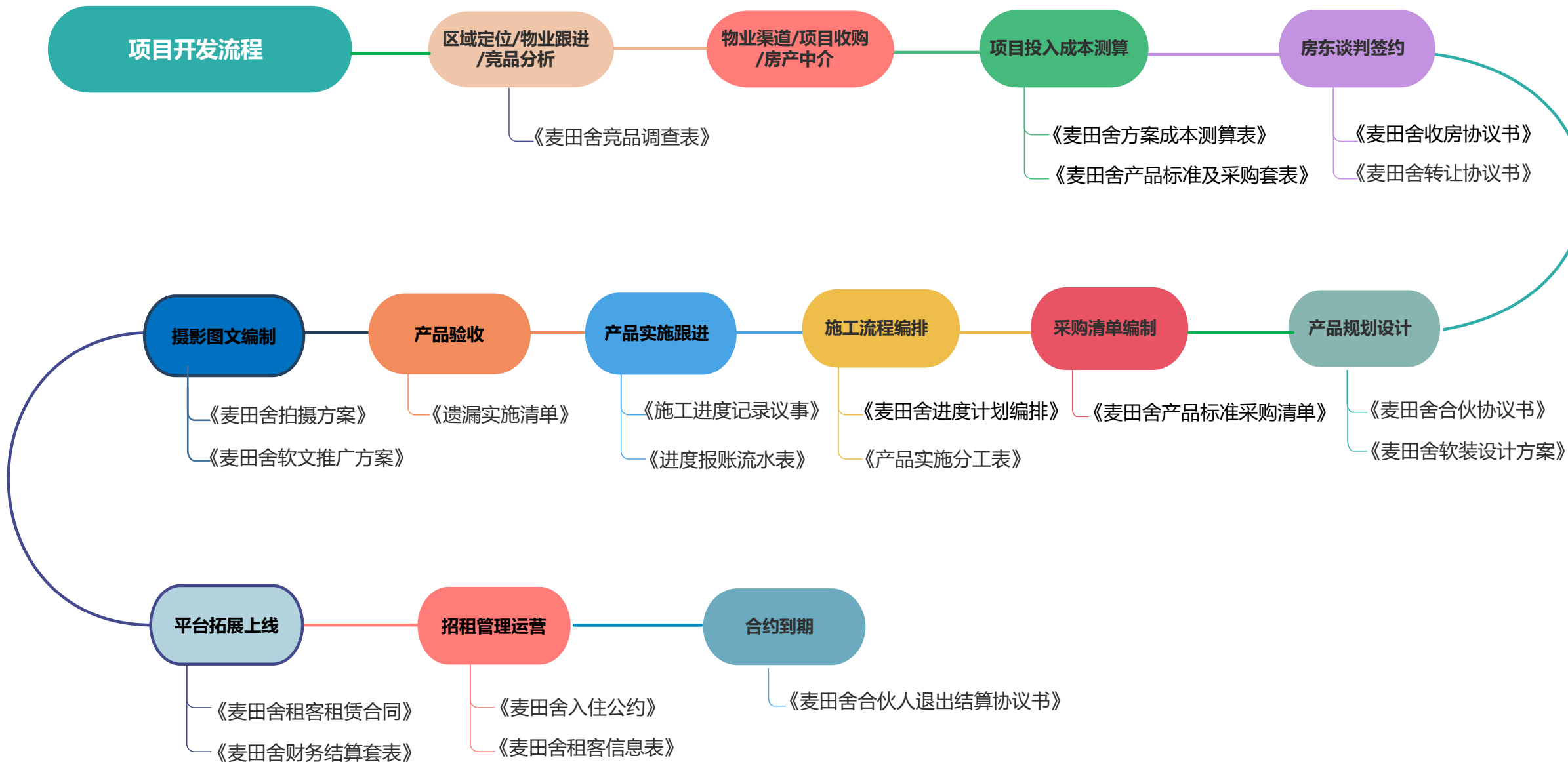


投资回报

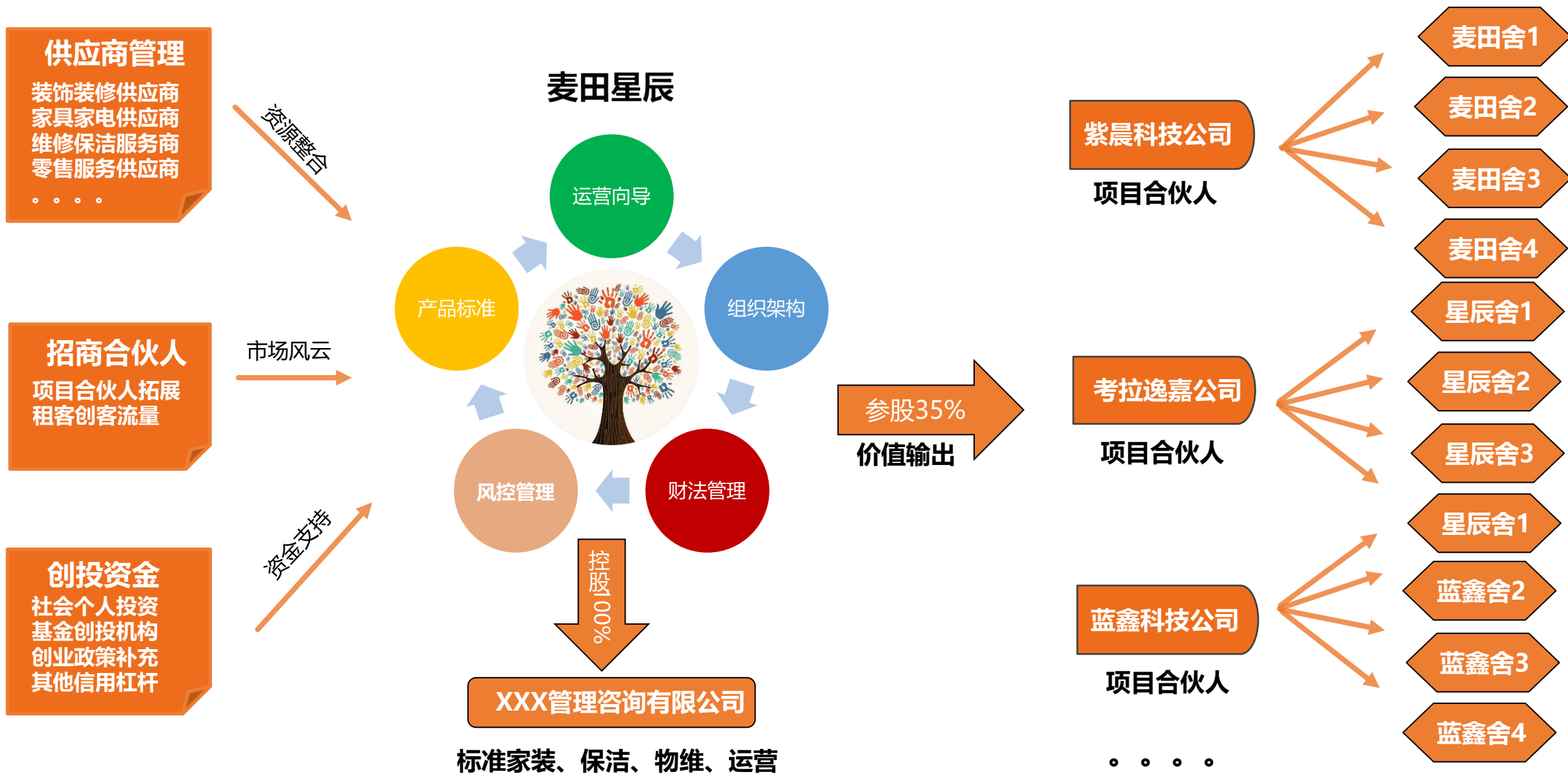


流量增值

7 商业模式（开发流程）



8 商业模式（供应链管理）





图文、短视频、个人微信IP、公众号推送、小程序、企业V站



图文视频



平台拓展

长租平台：58同城、咸鱼、拼室友、豆瓣
短租平台：榛果民宿、途家、美团酒店
出行平台：飞猪、去哪儿、携程、小猪
社交媒体：微信、抖音、大众点评、支付宝

平台管理运营、发帖更新维护
线上沟通引流，带看介绍签约



招租引流



入住引导

人员登记，密码发放，日用品分配，室友介绍、公约安全宣传



物业维修

24h物业上门维修
储备易耗易损采购清单



卫生保洁

保洁周期2天1次，日
常保洁收纳、大清洗



储物收纳

租客行李衣物存放管理，
厨房卫生间储物



租客管理

租客信息登记管理、
日常管理，活动策划



安全公关

日常安全检查、消防
检查、租客信息跟进



11 商业模式（组织架构）



星辰科技

★ 市场

- 区域位置、人流、交通、周边企业、租金、竞品 ⊖ 市场调研
- C端小白领、B端企业员工/A档、B档产品 ⊖ 产品定位
- 中介物业青旅、宿舍、租金、租期、违约、风险 ⊖ 拿房签约
- 业主、物业、街道办、网格、派出所、消防站 ⊖ 外联公关
- 收房成本、装修成本、运营成本、利润回本周期 ⊖ 成本测算
- 共享办公社交、学习消费、新零售、流量、企业客户 ⊖ 业务拓展
- 项目合伙人、夏尔巴俱乐部、供应商拓展、资金 ⊖ 资源拓展

★ 产品

- 备选2种主题风格套用不同标的，功能区划分，空间设计 ⊖ 产品设计
- 地面、墙面、天棚，隔墙、门窗、卫生间、阳台、厨房 ⊖ 硬装施工
- 沙发茶几、桌椅、衣柜、鞋柜、挂画、贴纸、摆饰、投影、吧台 ⊖ 软装采购
- 空调、冰箱、洗衣机、热水器、煤气灶、电饭煲、消毒柜 ⊖ 配套家电
- 电路、开关、插座、灯具、烟杆、喷淋、灭火器 ⊖ 电气消防
- 门锁、网关、监控、智能开关、WiFi网络 ⊖ 网络安全
- 门锁、监控、投影、开关、插座、木床、衣柜、桌椅... ⊖ 标准化建设

★ 运营

- 图文编辑 ⊖ 摄影取景、图片处理、软文编辑、科技VR
- 平台推广 ⊖ 咸鱼、棒果民宿、途家、蘑菇、支付宝、飞猪、58中介
- 引流带看 ⊖ 沟通维护、线下带看、介绍筛选、租期商谈、合同签约
- 日常管理 ⊖ 安全管理、环境宜居、细节提升、租客管理、业主维护
- 物业保洁 ⊖ 24h物业维修、刚需更换筹备、卫生保洁、易耗品采购
- 应急预案 ⊖ 最近医院、药店、公安局、商场、图书馆等配套

★ 财法

- 财务管理 ⊖ 会计结算、出纳、记账报税，股份变更、退出结算
- 法律顾问 ⊖ 合约审查、公司权益保护，纠纷处理、政策跟进

★ 房管

- 租客引导 ⊖ 协助新进租客入住引导、退租，配合保洁阿姨整理待入住房间
- 日常管理 ⊖ 租客日常管理维护，储物空间清理，保持公共空间整洁卫生
- 信息管理 ⊖ 每月20日更新1次租客动态信息表，协助部分租客合同续签
- 易耗易损 ⊖ 纸巾、垃圾袋易耗品优选长期采购供应商，卫生间家电类维修反馈
- 运营招租 ⊖ 长租（3月起）：信息+带看150/人+25/每延月；带看提成 50/单

兼职房管

台议项



项目股份设计

★ 合伙人A (51%)

与合伙人B共同完成收房、谈判、签约、物业公关、产品实施
主导市场调查、租金及竞品信息收集, 标的商圈定位
产品实施: 负责产品实施全过程跟进、公关维护、施工进度执行
招租运营: 主导招租运营, 平台拓展, 租客维护、业主物业对接
产品采购: 完成前期产品采购清单, 施工进度计划节点编排
设备管理: 门锁、监控、空调、热水器、洗衣机、厨房设备

★ 合伙人B (18%)

与合伙人A共同完成收房、谈判、签约、物业公关、产品实施
产品采购: 配合A完成前期采购清单、标准化采购清单由C负责
合约管理: 复合租赁合同签章, 监督合伙人A完善合约治理
关系协调: 物业公关维护, 租客、业主、周边关系处理
物业水电燃费用缴纳, WIFI网络管理维护, 智能开关

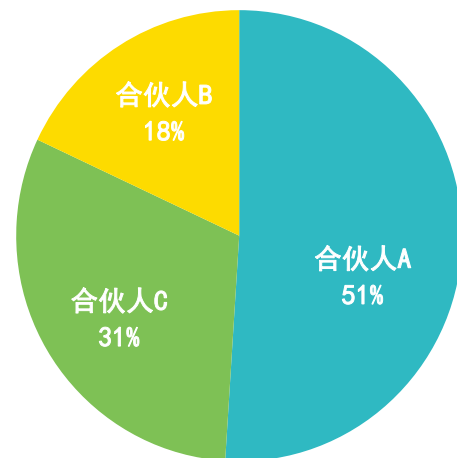
★ 合伙人C (31%)

合参与伙人A前期收房、公关、产品实施, 引导前期招租运营
产品标准: 提供项目产品标准化、实施流程化、管理运营引导
成本合约: 项目前期测算、合约文件管理、财务管理
品牌建设: 拍摄图文、公众号、软文推送、品牌创造、企业客户
公司治理: 公关处理、法务、风险承担、合伙人关系协调

★ 兼职房管(租客)

租客引导 ⊙ 协助新进租客入住引导、退租, 配合保洁阿姨整理待入住房间
日常管理 ⊙ 租客日常管理维护, 储物空间清理, 保持公共空间整洁卫生
信息管理 ⊙ 每月20日更新1次租客动态信息表, 协助部分租客合同续签
易耗易损 ⊙ 纸巾、垃圾袋易耗品优选长期采购供应商, 卫生间家电类维修反馈
运营招租 ⊙ 长租 (3月起): 信息+带看150/人+25/每延月; 带看提成 50/单

台洗顶



前3个月由A全权负责

项目名称	面积	位置交通	床位数	入住数	经营时间	经营状况
皇都广场2603	108㎡	楼下深圳会展中心、商住两用，步行福田CBD、地铁7号/皇岗村、3号/石厦、1号/购物公园	12	11	2018年10月	5年合约，经营风险小，拿房成本为皇都较低价，租客粘性较高，整体稳定、运营成本较小
皇都广场603	108㎡	楼下深圳会展中心、商住两用，步行福田CBD、地铁7号/皇岗村、3号/石厦、1号/购物公园	12	11	2018年11月	3年合约，经营风险小，业主沟通较好筹备提前续约，租客稳定性90%、管理运营良好，带看成交率高、拿房成本为皇都最低价
银河阁14H	110㎡	比邻福田CBD，4/7/10号线地铁口2分钟、配套广场、图书馆、人人乐、电影院、网红街	12	12	2018年12月	5年合约，经营风险主要来自租客，稳定性85%，运营成本一般，优势拿房成本为福民最低价，前期设计失误导致投入成本偏高
银河阁13H	110㎡	比邻福田CBD，4/7/10号线地铁口2分钟、配套广场、图书馆、人人乐、电影院、网红街	单间 N+2	满租	2019年1月	3年合约，单间产品N+2整体稳定，运营成本低，地铁口低于市场价
星朗轩1705	168㎡	比邻福田CBD，7/3号石厦地铁F口1分钟，楼下配套天虹商场、马成时代广场	18	企业	2019年6月	3年合约，地铁口位置优势，市场需求较大，无企业门店经营风险
星逸轩2705	168㎡	比邻福田CBD，7/3号石厦地铁F口2分钟，楼下配套天虹商场、马成时代广场	19	17	2019年6月	3年合约，市场需求较大，因物业谈判及规划不足前期投入成本较多，产品未达预期，项目合伙人机制及分工致使运营有受限
富怡雅居24D	200㎡	华强北商圈，顶层复式，2号燕南地铁站B口3分钟，深圳总院对面，楼下沃尔玛、图书馆、步行华强北中心	26	24	2019年8月	5年合约优先续租权，市场需求大，经营风险来自周边，产品预期70%
凯悦绿城1101	169㎡	水围商圈，皇岗公园旁，深圳国际高中对面、步行地铁12分钟，步行企业8分钟	22	企业	2019年12月	5年合约优先续租权，连锁门店经营风险来自退租，位置优势风险可控
万科俊园1205	187㎡	黄贝岭商圈，独立高端小区，步行地铁12分钟，步行企业9分钟	22	企业	2020年1月	3年合约优先续租权，连锁门店经营风险来自退租，位置优势风险可控
武警大厦2503	170㎡	梅景商圈毗邻绿景虹湾，距离门店步行19分钟	20	企业	2020年1月	3年合约有递增，连锁门店经营风险来自退租，地铁较远，有位置风险



李大军发起人

成本合约主管、建造师，工程管理，房地产行业工作5年
产品、架构、成本合约、财务



喻飞联合创始人

海康威视IT技术背景，VC投资融资经历、北航硕士，创业背景
技术、融资、营销



叶嘉联合创始人

中建IT智能项目经理，市场拓展、商务谈判、房地产4年经验
市场、公关、团队



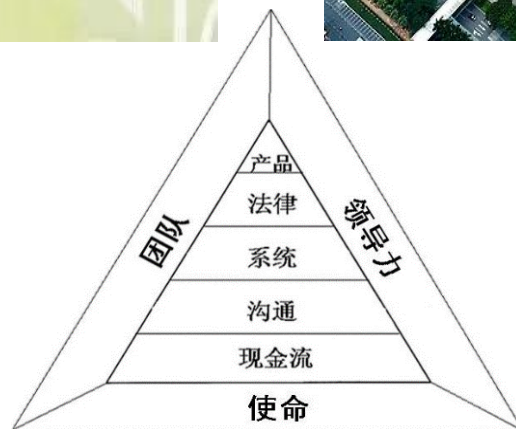
徐丹联合创始人

恒大设计规划师，室内装饰设计师、留学硕士、房地产行业工作6年
产品、营销、运营



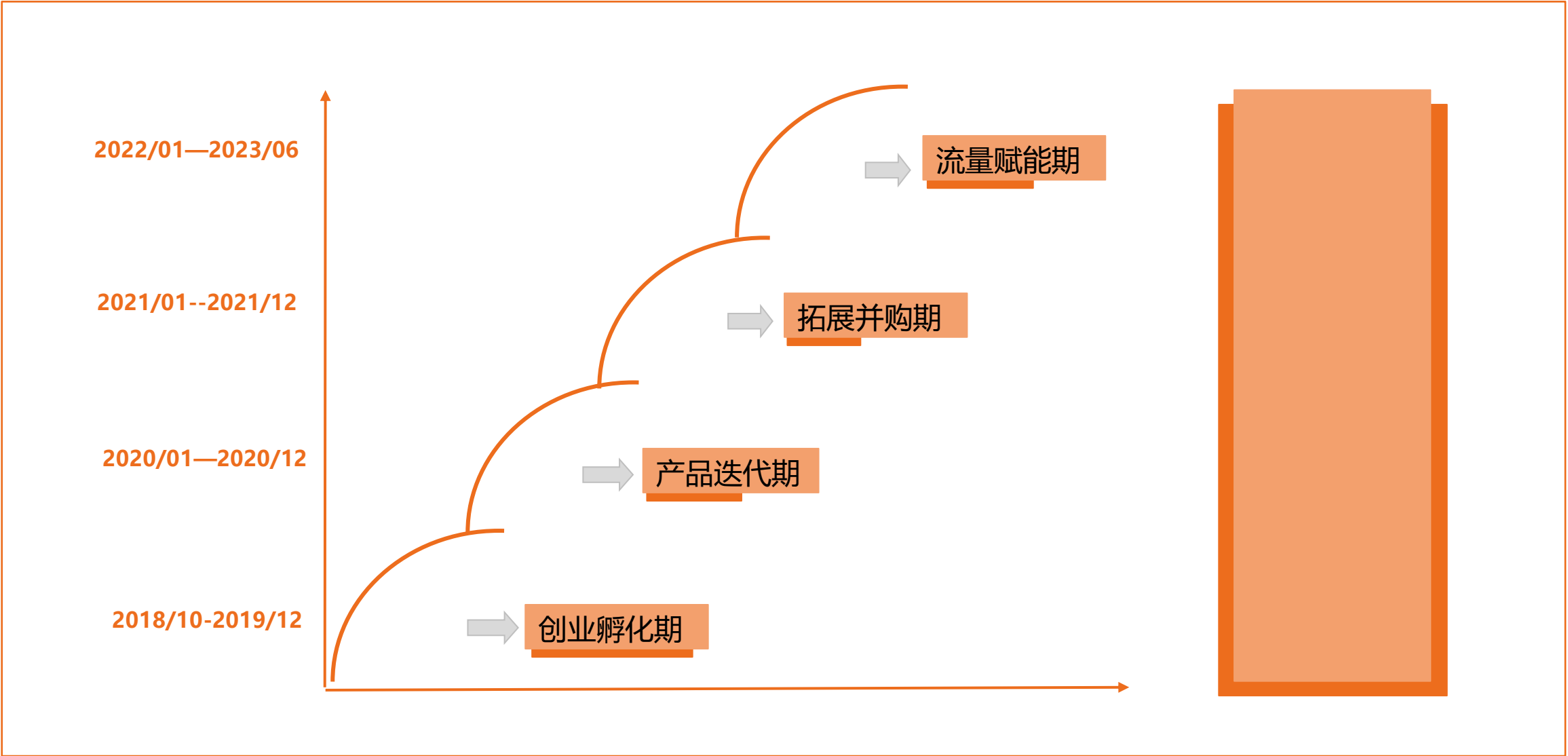
重新定义宿舍，产品迭代2.0 3.0 4.0

线下社交+跨界学习+ 受众体验



B-I 三角形

No1.toC中心区3-6个月小白领短租蓝宿公寓
No2.toB集团企业员工宿舍一体化解决服务商



当他们还在经营产品时，你已经在经营人



经营人=新经济



2019



THANK YOU

深圳市麦田星辰科技有限公司

深圳市福田区益田路3008号皇都广场