

# 长租公寓行业 TOP10 榜单出炉，机会与挑战同在

亿欧 何浩成

[ 亿欧导读 ] 目前的公寓运营商多在扩大规模的路上，服务行业才是长租公寓的本质，而且正处于初级阶段。用服务去改造行业，路还有很长，需要很大的耐心和耐力。未来，长租公寓市场必将面对更多未知挑战，让我们拭目以待。



图片来自 “1

23rf.com.cn”

由于潜在的巨大市场，长租公寓行业近年来备受资本方青睐。统计数据显示，目前国内城镇人口约 7.7 亿人，按 30%租房率来算大概有 2.3 亿的人口需求，租赁市场未来的租金规模可达万亿的级别。事实上，截至 2015 年，我国房屋租赁的交易额总规模就达到 8000 亿左右。这让长租公寓站在了风口之上，各公寓品牌纷纷选择一二线城市和更勇于尝试新鲜事物的年轻人作为切入点。

亿欧整理了“集中式长租公寓 TOP10 榜单”与“分散式长租公寓 TOP10 榜单”供读者了解行业。

亿欧：集中式长租公寓TOP10企业基础数据

公司名称	成立时间	创始人	融资轮次	融资金额
魔方公寓	2010/1	葛岚	C	3亿美元
YOU+	2011/1	刘洋	B	/
红璞	2014/6	甘伟	/	/
泊寓	2016/5	/	/	/
未来域	2010/1	王宇	Pre-A	2500万元
逗号公寓	2016/7	陈意	/	/
湾流	2015/8	黄海滨	/	/
窝趣轻社区	2014/11	刘辉	/	/
新派公寓	2013/8	王戈宏	Pre-A	4500万元
乐乎公寓	2015/8	罗意	天使	数千万元

来源：采访多位行业人士，亿欧整理

亿欧 ( www.iyiou.com )

亿欧：集中式长租公寓TOP10企业运营数据

公司名称	公寓数量	房间数量	员工人数	入住率
魔方公寓	200	30000	700	95%
YOU+	16	5000	300	98%
红璞	/	30000	/	/
泊寓	44	/	/	/
未来域	32	20000	150	95%
逗号公寓	35	6000	100	85%
湾流	20	5000	150	/
窝趣	30	5000	20	95%
新派公寓	3	307	20	100%
乐乎公寓	20	6000	200	100%

来源：采访多位行业人士，亿欧整理

亿欧 ( www.iyiou.com )

## 集中式长租公寓 TOP10 榜单

### NO.10：乐乎城市青年社区

北京乐乎公寓物业管理有限公司，前身为寓见 Home，2015 年 8 月，品牌更名为乐乎城市青年社区。乐乎创始人罗意，2007 年开始在租赁行业创

业。乐乎城市青年社区将自身持有模式与托管加盟模式结合，以托管加盟模式为主，通过品牌化、连锁化、标准化，并深入挖掘社区经济，打造“轻资产运营模式”。目前，乐乎在北京运营 20 多家门店，近 6000 间房，入住率达 100%。2016 年，乐乎开始了全国布局，初步选定为河北省、山东省、深圳市等地。

## **NO.9：新派公寓**

新派公寓 CYPALife 成立于 2012 年 5 月，创始人是王戈宏，致力于为都市白领打造生活化、个性化、品质化的居住社区。王戈宏认为，“基金做收购、品牌做管理”是连锁酒店和公寓 REITs 的标准模板。2013 年 8 月，赛富不动产一期基金以 2.2 万元每平米的低价，在北京 CBD 区域整栋买下拥有 70 年产权的住宅用地森德大厦，次年改造为新派公寓 CBD 店；加上后续的装修经费，一共花费 1.65 亿元人民币。这种基金化的结构，相当于将新派公寓 CBD 店分拆份额，以基金的方式发行给 32 名 LP 投资人，新派公寓在其中仅投入了 1% 份额，近乎零投入。目前，新派公寓在北京运营 3 个项目共 307 间房，入住率 100%，成都与南京的项目正在筹备过程中。

新派与赛富发起的专注收购资产的类 REITs 基金“赛富不动产基金”一期 1.65 亿元，二期 20 亿元。

2012 年 5 月，新派公寓获得赛富基金 5000 万元天使轮融资；2016 年 3 月，获得华住酒店集团 4500 万元 Pre-A 轮融资。

## **NO.8：窝趣轻社区**

窝趣轻社区是铂涛集团旗下首个长租公寓品牌，成立于 2014 年 11 月，致力于为都市白领提供“全新享乐生活方式”，创始人是原铂涛集团中端酒店副总裁刘辉。窝趣首创了公寓行业的加盟模式“直营托管”，并以此作为窝趣的运营模式。对于后期的盈收，窝趣收取一定比例的管理费用，用于支付运营成本和品牌推广，其余绝大部分的盈收都是归投资人所有。

目前，窝趣在广州、深圳、北京等城市运营 9 家门店共 1100 间房，另外，在全国主要一二线城市已签约超过 30 个项目，房量超过 5000 间。

## **NO.7：湾流国际青年社区**

湾流国际青年社区，成立于 2015 年 8 月，创始人是黄海滨，致力于为年轻人提供“租房+生活+社交”解决方案的全球领先品牌。湾流以长租公寓管理为核心，提供一种具有“资产改造+地产金融+互联网”能力的综合性生活服务平台，创始团队源自国内顶级地产股权基金、地产开发集团及国际服务式公寓企业。目前，湾流共运营 20 个社区，拥有近 5000 间房，2016 年的目标是在上海、北京、深圳三地投资超过 100 个社区，运营与管理房源 20000 余套，迅速成为中国最大的公寓管理方。

湾流团队创业不到一个月即募集资金 2.15 亿人民币，获得杉杉集团、红星美凯龙、上海增爱基金会等商业大佬的支持。

## **NO.6：逗号公寓**

逗号公寓是如家酒店集团与红杉资本为年轻一代联合打造的长租式青年公寓，成立于 2016 年 7 月，CEO 是原华住酒店集团副总裁陈意。基于多年的住宿业管理经验，逗号公寓提供专业的日常管理，让年轻人住得安心、舒心。

目前逗号公寓已经开业 35 家门店，分布于 18 个城市，拥有 6000 间房，平均入住率达 85%。

## **NO.5：未来域**

未来域成立于 2010 年 1 月，是江苏未来域酒店管理有限公司旗下的产品，公司已经拥有 6 年多公寓运营管理经验，在全国有超 100 万平米的资产管理面积，旗下 3V 产品品牌 Vlive、Vwork、Vblock 为不同需求的年轻人创造多层次的圈层需求，即将生活、工作、众创空间及特色商业融为一体。未来域自南京起源，目前已拥有 32 个公寓，超过 20000 间房，平均入住率达 95%。

2014 年，未来域完成 2500 万元 Pre-A 轮融资，投资方为深圳中君泰。

## **NO.4：泊寓**

泊寓是万科向城市配套服务运营商转型的重要战略业务，2016 年 5 月，万科长租青年公寓业务全面使用统一品牌“泊寓”，意味着万科集团有意将万科长租公寓去万科化。目前泊寓的业务已在广州、上海、北京、深圳、厦门、

合肥、上海、重庆、沈阳、福州、佛山、济南、乌鲁木齐 13 个城市上线 44 家店，更多城市也在陆续上线中。

### **NO.3 : 红璞公寓**

红璞公寓是世联行旗下品牌长租公寓，成立于 2014 年 6 月，致力于为城市青年打造设计、质感、乐趣的租房体验，负责人为甘伟。世联行代理+家园云贷+房联宝+红璞公寓，形成全程一体化服务；集房、集客、集金三大平台累计千万级优质客户资源，保证红璞的客源。此外，作为上市公司旗下全资子公司，红璞能有效地保障客户的收益安全。

2016 年，红璞公寓会在全中国 10 多个城市上线 30000 间房。

### **NO.2 : YOU+国际青年社区**

YOU+国际青年社区是一个面向城市青年白领的品牌公寓，成立于 2011 年 10 月，创始人是刘洋与刘昕两兄弟，现任 CEO 为郁珽。YOU+致力于打造一个面向现代都市青年的连锁社区，为青年人及创业者提供一个住房、工作、休闲、娱乐一体式服务的青年社区。目前，YOU+在北京、上海、杭州、深圳、福州、成都、苏州、南京、大连等城市拥有 16 个社区，共有近 5000 间房，平均入住率达 98%。

2014 年 9 月，YOU+获得顺为基金、联创策源一亿元的 A 轮融资；2015 年 5 月，获得 3000 万美元 B 轮融资，投资方包括顺为资本、策源创投、歌斐资产、DST、时代地产、联创永宣等。

## NO.1：魔方公寓

魔方公寓是一家面向都市白领的 O2O 服务室公寓连锁品牌，创始人是葛岚，CEO 为柳佳。魔方公寓致力于打造以公寓为核心的生活服务平台，为都市白领提供长期独立居住的解决方案。目前，魔方公寓共经营 200 间门店，拥有 30000 间房，平均入住率达 95%。今年 9 月，魔方生活服务集团在深圳推出全新品种“9 号楼”公寓，为蓝领人群提供 9 小时的生活空间。

2013 年 3 月，魔方公寓获得德同资本、华平投资 6000 万美元 A 轮融资；2015 年 5 月，获得华平投资 2 亿美元 B 轮融资；2016 年 4 月，获得华平投中航信托 3 亿美元 C 轮融资。

亿欧：分散式长租公寓TOP10企业基础数据

公司名称	成立时间	创始人	融资轮次	融资金额
自如	2011/10	熊林	/	/
相寓	2015/9	刘洋	/	/
青客公寓	2012/1	金光杰	B	1.8亿元
优客逸家	2012/3	刘翔	B	2200万美元
爱上租	2015/8	童浩	A	1.01亿元
寓见	2014/3	程远	B	/
美丽屋	2015/7	韩光	B	3000万美元
水滴	2014/6	冯玉光	A	3000万元
蘑菇公寓	2014/1	马晓军	B	3000万美元
蛋壳	2014/12	高婧	A+	数千万美元

来源：采访多位行业人士，亿欧整理

亿欧 ( www.iyiou.com )

亿欧：分散式长租公寓TOP10企业运营数据

公司名称	房间数量	员工人数	入住率
自如	250000	6000	95%
相寓	430000	/	/
青客公寓	40000	1000	93%
优客逸家	30000	700	93%
爱上租	40000	2500	/
寓见	20000	400	90%
美丽屋	20000	1000	97%
水滴	3000	100	93%
蘑菇公寓	10000	/	/
蛋壳公寓	/	400	/

来源：采访多位行业人士，亿欧整理

亿欧 ( www.iyiou.com )

## 分散式长租公寓 TOP10 榜单

### NO.10：蛋壳公寓

蛋壳公寓是紫梧桐（北京）资产管理有限公司旗下高端白领公寓品牌，创始人是高婧。公司于 2014 年 12 月在北京成立，依托于“互联网+房产+金融”的发展模式做国内的白领合租公寓。团队成员大多是有互联网从业经验的人才，涉及技术、市场、销售、运营等多个领域。不同于传统的资产管理模式，蛋壳公寓首创的“蓝鲸”项目让业主在保底价租出的同时，还能享受到房租随市场行情上涨的增值，收益更丰厚。普通中介或者传统的资产管理公司往往会从中赚取随市场升值的这部分差价，蛋壳公寓“蓝鲸项目”只收取房租的 10%作为服务费，其余 90%全部为业主收益。

2015 年 4 月，蛋壳公寓完成天使轮融资，投资人为沈博阳；2016 年获得数千万美元 A+轮融资。



## **NO.9：蘑菇公寓**

蘑菇公寓是一家主打单身白领合租公寓的 O2O 服务平台，成立于 2014 年 1 月，CEO 是马晓军。蘑菇公寓依靠房屋托管+标准化装修+租后服务为消费者打造品质租住生活。此外，蘑菇公寓通过线上线下活动建立趣味蘑菇圈，打造成社交圈。目前，蘑菇公寓已转型“蘑菇租房”，主打单身白领租房平台，通过给公寓经营者各种支持，把各家公寓的真实房源引到蘑菇租房的平台上。目前，蘑菇公寓自身仍管理近 10000 间房。

2014 年 2 月，蘑菇获得数千万元 A 轮融资，由中国平安与 IDG 资本投资；2014 年 12 月，获得 2500 万美元 B 轮融资，投资方是海通开元、IDG 资本、中国平安；2015 年 11 月，获得 3000 万美元 B 轮融资，投资方包括 KTB 投资集团、IDG 资本、中国平安、海通开元。

## **NO.8：水滴公寓**

水滴公寓成立于 2014 年 6 月，创始人是冯玉光。水滴公寓是一个以实体居住空间为载体、提供租住及配套服务的长租公寓运营商品牌，致力于为年轻群体提供高性价比的租住解决方案，并为业主及地产商提供个性化的专业房屋托管经营方案。目前，水滴公寓自营公寓 3000 间，加盟公寓 100000 间，分布在上海、苏州、昆山、杭州、南京、合肥、无锡、宁波 8 个城市，入住率达 93%。

2015 年 5 月，水滴公寓获得 3000 万元 A 轮融资，投资方未透露。

## **NO.7：美丽屋**

美丽屋成立于 2015 年 7 月，创始人兼 CEO 是韩光。美丽屋采取“托管+精装+租后服务”模式，即自营集散式公寓，经过标准化装修，溢价出租。在规模化方面，美丽屋采取“资源+品牌+投资”的策略，与全国优秀公寓企业深度合作，提供标准化管理系统、标准品牌输出、系统化管理运营培训及资本支持。目前，美丽屋在北京、天津、南京三个城市运营近 20000 间房，入住率达 97%，计划在 2017 年进入 5 个城市，拓展房源达 40000 间。

2016 年 1 月，美丽屋获得 3000 万美金 B 轮融资，投资方为创新工场。

## **NO.6：寓见城市青年公寓**

寓见公寓成立于 2014 年 3 月，CEO 是程远，高级管理团队来自中国资本、华住集团、安居客集团、大众点评等知名企业，具有丰富的金融资产管理、酒店经营管理、房产行业经验。寓见公寓凭借“经济化运营和 YMS 系统的科学管理”的核心优势，实现了对房屋从售前咨询、预约看房、审核咨询、签约到售后的维修、保洁、换房等一站式标准化服务和科学管理。目前，寓见在上海管理 20000 间房源，入住率达 90%。

2014 年 6 月，寓见获得数百万元天使轮融资，由险峰长青投资；2015 年 3 月，获得数百万美元 A 轮融资，由联创策源、顺为基金投资；2015 年 12 月，获得中城投资、毅达资本、西高投投资的 B 轮融资。

#### **NO.5：爱上租**

爱上租成立于 2015 年 8 月，由原我爱我家联合创始人、盛世管家创始人童浩创立于杭州，致力于让居住简单有趣，让物业安全增值。成立之初，爱上租在杭州连续收购了盛世管家和蜗居品牌公寓。爱上租制定了“271”的独特市场定位：10%的业主房源；20%经改造、装修后，具备爱上租统一视觉标识的品牌公寓以及 70%通过互联网工具在线服务的托管公寓。爱上租全国 5 家分公司共管理超过 40000 间房。截至 2019 年，爱上租预计装修 35 万间房，成为集租赁 B2C 交易、资产管理、租客服务和社交的平台。

2016 年 4 月，爱上租获得 1.01 亿元 A 轮融资，投资方为巨鲸资本。

#### **NO.4：优客逸家**

优客逸家成立于 2012 年 2 月，创始人是刘翔。优客逸家依托互联网技术及创新的金融工具为两类客户提供服务：对闲置房业主，提供一站式房屋租赁增值管理解决方案；为城市租房人群，提供高品质长租公寓产品、租后服务，以及围绕房屋、居住社交而衍生的增值服务。目前在成都、武汉、北京、杭州、上海五地运营，累计管理房屋数近 30000 间，入住率达 93%。

2012 年 11 月，优客逸家获得 300 万元天使轮融资，由源渡创投投资；2013 年 9 月，获得君联资本 400 万美元 A 轮融资；2014 年 11 月，获得 2200 万美元 B 轮融资，由经纬中国领投，海纳亚洲、君联资本跟投；2016 年获得来自华瑞银行数亿元的创投贷。

### **NO.3：青客公寓**

青客公寓成立于 2012 年 1 月，是上海青客时尚生活服务股份有限公司旗下产品，创始人是金光杰，主要住户群体是城市里的青年白领，主打房屋拆分，以单间、隔断再装修的形式出租，实现低价拎包入住。青客是一家由上海市青年联合会的青联委提议发起，由国资基金引导社会资本参与投资，为解决青年人才住房问题而设立的股份有限公司。青客目前设上海分公司、苏州分公司等近 70 个服务中心，管辖 40000 余间房，入住率达 93%。

2012 年 6 月，青客公寓获得天使轮投资，由纽信创投投资；2014 年 9 月，获得达成创投数千万美元 A 轮融资；2015 年 6 月，获得 1.8 亿人民币 B 轮融资，投资方为赛富基金、纽信创投。

### **NO.2：相寓**

2015 年 9 月，伟业我爱我家旗下房屋资产管理业务品牌“相寓”正式亮相，负责人为刘洋。相寓与芝麻信用、玖富、房司令等战略合作伙伴发布了面

向租客端和业主端的金融服务产品和基于信用的全新租住解决方案，意在借力互联网+金融，让业主“边收租边赚钱”，让租客“得实惠享特权”。

截至 2016 年 7 月，相寓全国在管理房屋数量增长至 16 万套，约 43 万间，覆盖了全国十个城市，包括北京、上海、天津、武汉、成都、太原、南京、苏州、杭州、郑州。

### **NO.1：自如**

自如成立于 2011 年 10 月，2016 年 5 月从链家拆分独立，CEO 为熊林。自如旗下拥有自如友家、自如整租、自如寓、自如驿、自如民宿五大产品线。针对租住过程中产生的问题，自如联合芝麻信用、领英打通信息共享通道，从个人信用信息、日常租住行为、租住履约行为、芝麻信用历史 4 方面来规范租客的日常行为，从租房延伸至衣、食、行、就业等多领域。

目前，自如在 13 大城市中拥有 25 万间房源，累计出租率大于 95%，公司共有 6000 余名员工。

通过梳理我们可以发现，目前的公寓品牌主要分为三种类型：一是**酒店集团旗下的**，比如铂涛旗下的窝趣公寓、如家旗下的逗号公寓；二是**房地产企业旗下的**，比如万科的泊寓和世联行旗下的红璞公寓；三是**互联网创业公司的公寓**，如 YOU+公寓、魔方公寓等。

这些公寓品牌都有各自的优势：**对于酒店集团旗下的公寓来说，可以运用自身的运营管理优势，有较强的落地能力；而房地产企业的公寓拥有多年开发经验，可以发挥自身优势，在源头改善房屋结构，使其更适于作为公寓居住。互联网创业品牌的优势在于线上，最大的劣势是资金。**

2014 年以来，长租公寓的发展速度极快，这其中有很多原因，首先是技术和信息化程度的全面提升；其次，资本的大规模介入加快了公寓的拓展速度；再有，依托于房地产业和酒店业的基础，长租公寓能较快实现产业化和管理标准化。

公寓行业同样面临很多挑战，首先是**人才培养问题**，公寓行业没有基础教程；其次，**集中型物业资源紧张，竞争压力大**，集中式公寓运营商可能会在未来发展分散式或者加盟模式。

目前的公寓运营商多在扩大规模的路上，服务行业才是长租公寓的本质，而且正处于初级阶段。用服务去改造行业，路还有很长，需要很大的耐心和耐力。未来，长租公寓市场必将面对更多未知挑战，让我们拭目以待。