

旭辉领寓

在我的领域做自己





■ 起源背景

东风频吹，政府支持租赁健康发展

习近平总书记提出：“房子是用来住的，不是用来炒的，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。”中央九部委发文，租售同权，商改租合法化

需求剧增，万亿级租赁市场崛起

据权威报告：预计2030年我国租赁人口将达2.7亿，市场规模超过4万亿。目前租售比仅1%-2%，显著低于成熟市场，租金有较大上涨空间

消费升级，品质租房需求凸显

年轻人向往本地生活，更加注重精神体验，在承租范围内想拥有更具品质感的生活，住房租赁市场迎来消费升级的趋势

■ 品牌故事

租房，是年轻人城市落脚的第一步，与他们的生活、工作、感情密不可分

旭辉领寓在看待租房生活时，看见的不仅是万亿级市场的冰冷数字，更多的是老旧公房里的昏暗灯光、合租屋里的拥挤嘈杂，还有房东阿姨的陈旧家具。还看到是多少人凝望窗外繁华时既渴望又犹豫的眼神，看到的是城市里奋斗的青春和对美好生活的向往。基于“让年轻人生活更美好”的使命，旭辉领寓提供“租房+生活+社交”的全新居住体验，让在城市奋斗的年轻人能够“租得起、住得好、好好生活”



在我的领域
做自己



01 ▪ 关于旭辉领寓

02 ▪ 领寓核心竞争力

03 ▪ 合作模式及案例

关于旭辉领寓

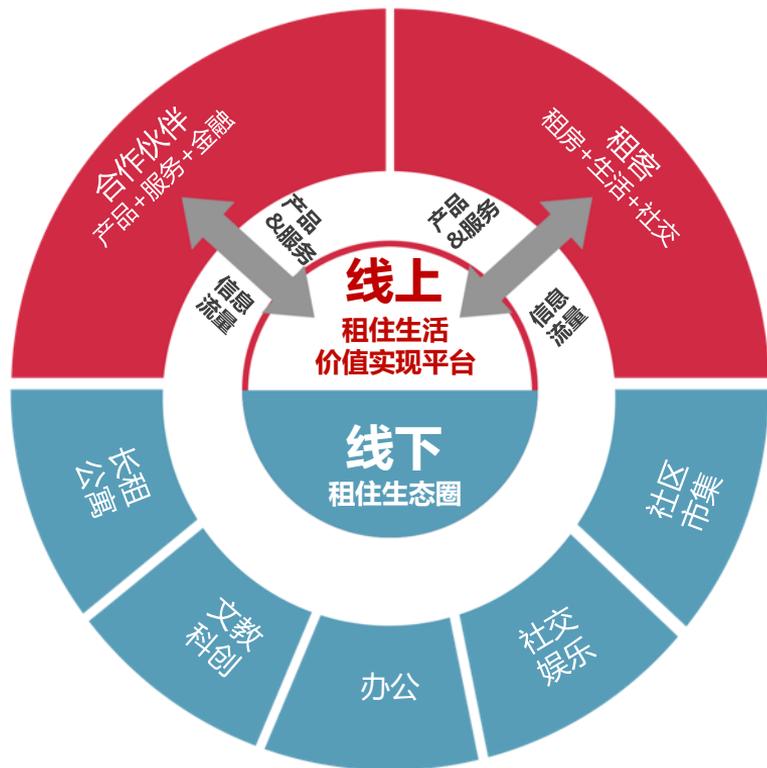


集团简介

旭辉领寓 作为旭辉房地产+创新业务板块，致力于构建全球领先的租房生活服务平台和资产管理平台，打造融合居住、社交、娱乐办公、社区市集、文教科创等在内的综合型社区，营造租住生态圈，引领城市精英生活，让年轻人生活更美好

租房生活
服务平台

资产管理
平台

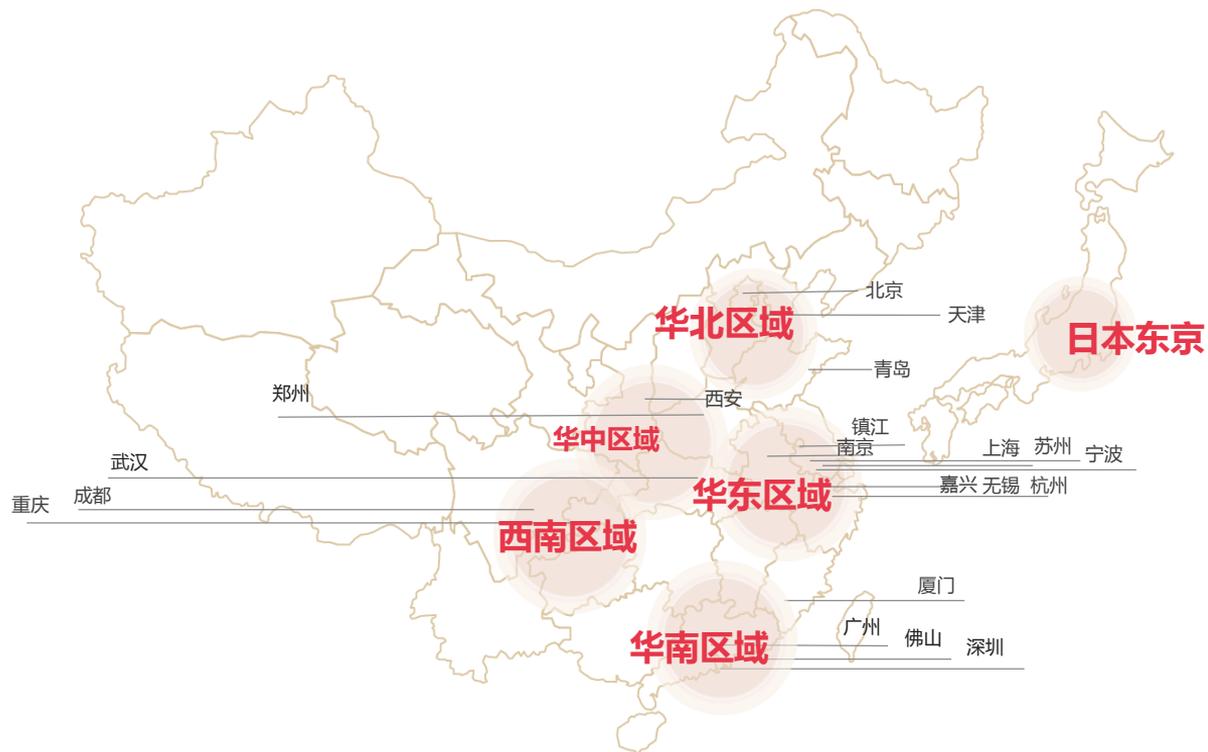


发展模式



轻重结合, 规模化发展

领寓布局



国内 **5** 大区域 **20** 大城市

国际出海 **日本** 布局东京

发展战略



战略股东

1520亿

2018年
销售总额

70余城

七十余城
全国布局

TOP14

2019年房地产
开发企业排名

旭辉集团2000年成立于上海，其控股股东旭辉控股(集团)2012年在香港主板整体上市(股票代码00884.HK)，是一家以房地产开发为主营业务的综合性大型企业集团，成立18年来，旭辉以“长跑者”的稳健姿态步入公众视野，实现了快速、稳健、均衡的发展，累积开发项目270余个，跻身2018年中国房地产企业500强TOP14。旭辉“二五战略”中明确将长租公寓作为其房地产+创新业务的重要板块之一



领寓团队

一流复合背景地产+公寓+酒店+互联网



张爱华 创始人、CEO

- 20年房地产开发、经营经验，主导近50个地产项目的开发管理
- 曾任东渡集团总裁，负责地产和俱乐部板块的管理工作，经历过地产投融资、产品打造、成本管理、市场营销等各管理岗位历练，推动东渡首个旗舰项目“上海嘉庭俱乐部”落地，打磨商业模式进行复制，成为行业标杆
- 长江商学院EMBA、中欧商学院全球CEO (EDP)



王磊 COO

- 20年技术开发和管理经验
- 曾任城家公寓CTO、携程无线CTO，主导了城家CAS设计、研发、携程无线技术研发等
- 天津大学智能仪器专业学士



张玉萍 运营VP

- 近30年酒店管理经验，第一代连锁酒店职业经理人
- 曾任华住酒店集团运营VP、品牌CEO，城家公寓创始合伙人。具备家庭从创业到成为中国酒店业第三的操盘经验
- 上海交通大学学士、中欧工商管理学院管理学硕士学位



莫沸 投资VP

- 10年以上房地产投资经验，主导获取地产投资项目超过50个，投资额超300亿元
- 曾任职旭辉集团、华润置地
- 华东理工大学和加拿大Saskatchewan大学联合培养硕士，英国UCL-中英基础设施学院毕业



王巍 营建VP

- 10年以上工程施工管理经验，主导了上海海珀旭晖、缤纷城、世博场馆、杭州来福士等项目
- 曾任上海建工四建集团副总工
- 同济大学建筑施工学硕士



迟令青 人力VP

- 24年人力资源工作及管理经验
- 曾任华为、IBM、Intel、用友等公司人力资源负责人，曾共同创立用友长伴管理咨询公司
- 上海交通大学MBA



陈颖 财务总监

- 时任红星美凯龙家居集团财管中心副总经理，魔方集团财务总监，具有多年大财务体系工作的丰富经验
- 曾长期服务于IBM，主管IBM China Treasury
- 复旦大学MBA，英国特许公认会 (ACCA)

领寓大事记

2016.9

旭辉领寓在上海正式创立

2017.8

荣膺中国房地产协会颁发的
“首批公寓示范单位”

获颁21世纪商业评论
“2017TRACKER年度品牌价值创新潜力奖”

2018.1

旭辉领寓成为上海首批住房公积
租赁提取集中办理的租赁企业

2018.6

成功发行长租公寓民企首单储架式
权益类REITs

柚米寓醉白池店挂牌松江区政府
G60人才公寓

柚米寓一键支付功能正式上线
在线预约看房、支付房租水电

旭辉领寓成为中国青年诚信行动
(上海)战略合作伙伴

2016.12

旭辉领寓在上海正式创立
与华东师范大学跨界合作
首个校企合作模式开启

2017.4

领寓首批柚米寓、博乐诗服务公寓
示范区惊艳亮相

2017.12

旭辉领寓中国民企首单长租公寓
储架式权益类REITs获批30亿
距公募REITs近半步之遥

与58强强联合，成都落地“租售并举”模式
携手京东小白信用，开启免押租房模式

2018.5

与日本Global Agents公司签署战略合作协议
开拓日本市场，迈出全球化发展第一步
与国家级经济开发区平湖经开达成合作
首个与政府合作的人才公寓落地
荣膺“2018年度最具影响力公寓运营商”

领寓大事记

2018.7

旭辉领寓拓店规模达35000间
位居房企TOP3
荣获2018半年度上海公寓运营品牌十强
与bilibili携手打造长租公寓行业
首个动漫主题公寓

2018.9

成为深圳市城市更新开发企业协会
租房租赁专业委员会创始委员单位

获取上海市松江产业园人才公寓项目

2018.12

首届“好好生活”暨
柚米寓华中区域发布会在武汉成功举行

获国家科技部批准
旭辉领寓荣膺精瑞人居运营品牌优秀奖

2018年底旭辉领寓拓店规模达5000间
完成20个城市的布局

2019.7

旭辉领寓拓店规模达60000间
位居房企TOP3

2018.8

“领寓实验室”揭幕，
成为长租公寓首个产品研发基地

2018.11

创新户型、科学收纳、安全环保
旭辉领寓1.0全系产品正式发布，
建立行业标准

2019.3

年度品牌宣传片
《让想要的生活开始发生》推出

2019.4

发布“轻重并举，租赁升级”
公司战略携手巨头平安不动产搭建
百亿长租公寓投资平台

获取上海第一块100%租赁用地—
一张江集团张江国际社区租赁式住
宅项目运营管理权

领寓荣誉



2018年上海
租赁行业品牌评级TOP10

排名	品牌名称	品牌得分	排名
1	旭辉领寓	89.87	—
2	万科公寓	71.7	—
3	龙湖公寓	69.39	—
4	仲业家	69.32	—
5	4+2公寓生活服务集团 锦寓	67.78	—
6	融寓	66.05	+
7	BIG+锦家国际社区	66.14	+
8	V领领青年社区	65.04	+
9	普华永道公寓	65.88	+
10	招商量房悦城·壹棠	63.06	+



2018年上海
租赁行业盈利能力TOP10

排名	品牌名称	盈利能力	排名
1	旭辉领寓	65.95	—
2	融寓	61.96	+
3	V领领青年社区	61.07	+
4	base	59.47	+
5	嘉华国际	57.40	+
6	安联·YU	54.70	+
7	万科公寓	54.11	+
8	魔方生活服务集团	54.08	+
9	龙湖公寓	52.91	+
10	城家公寓	51.33	+



2018年上海
租赁行业拓店能力TOP10

排名	品牌名称	拓店能力得分	排名
1	龙湖公寓	98.97	+
2	旭辉领寓	94.91	+
3	海寓国际社区	93.04	+
4	V领领青年社区	91.16	+
5	城家公寓	90.04	+
6	魔方生活服务集团	90.62	+
7	安联·YU	88.59	—
8	乐乎城市青年社区	84.20	+
9	融寓	82.02	+
10	base	82.01	+



2018年上海
租赁行业房源规模排行榜

排名	品牌名称	房源数	排名
1	上海地产集团租赁住房	12920	—
2	旭辉领寓	13410	+
3	融寓	8320	+
4	万科公寓	5980	—
5	龙湖公寓	4800	—
6	中城广捷	2310	—
7	BIG+锦家国际社区	2000	+
8	上坤领寓公寓	1100	—
9	招商量房悦城·壹棠	1080	—

• 2017年

21世纪商业评论“2017TRACKER年度品牌价值创新潜力奖”
“旅游服务业2017年度最佳雇主”及“白玉兰”奖
2017年度最具影响力集中式服务公寓品牌

• 2018年

权威第三方测评机构（克而瑞）年度榜单综合实力上海第一
2018半年度“上海公寓运营品牌十强”
2018年度上海租赁行业品牌评级排行榜TOP1
2018年度上海租赁行业盈利能力排行榜TOP1
iHoBand寓新榜十大领袖企业，集中式公寓TOP10
2018中国美好生活“潜力独角兽”
国家科技部指导“精瑞人居运营品牌优秀奖”
荣获中国资管新势力“新居住典范奖”
2018年度“理想居住生活”品牌价值公寓奖

• 2019年

易居克而瑞评定的“2018-2019年度中国集中式长租公寓十佳运营商”
中国饭店协会公寓委员会评定的“2019中国集中式公寓品牌价TOP30”
全国半年度房企长租公寓房源规模排行榜TOP3
上海半年度租赁行业品牌评级排行榜TOP1

领寓价值观

简单

温暖

高效

鼓励试错

以用户体验为中心

数据求真

5年20万间，IPO上市

领寓核心竞争力



领寓核心竞争力

兼具地产背景优势及创业公司市场化灵活机制



覆盖客户全生命周期的领先产品打造能力

4条产品线，7大品类
拥有长租公寓首个研发基地
与日本网红社交公寓达成战略合作



兼顾效率与效益的互联网大数据系统

打造大数据互联网平台，从营建到运营实现可视化数据追踪
APP 链接更多生活场景



以住为入口，构建O2O租房生态圈

以数据为依托，以客户体验为中心的社区运营理念
以租房为切入点建立人与人的链接，构建基于本地生活的服务平台



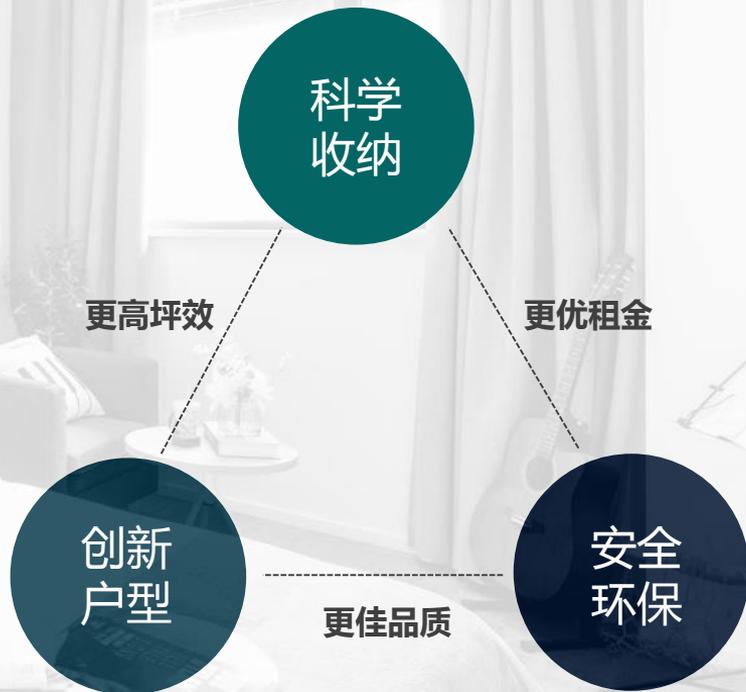
前瞻性布局的资产管理能力

成功打通募投建管退闭环
成功发行民企首单长租公寓储架式类REITs

领寓产品理念

领寓产品设计研发团队洞察当代城市人的居住需求，致力于打造具有市场普惠性的高品质长租公寓产品

成立行业首个**产品研发基地**，设计“创新户型、科学收纳、安全环保”的产品标准，不断创新迭代，系统规划租住体验，通过存量资产改造重塑建筑活力，增添城市靓丽风景线



领寓产品线

覆盖用户全生命周期，满足不同阶段的租住需求

<菁社>



青年学生&职场新人&技术蓝领

- 价格：1000-2000元/月
- 形态：共享房型（Sharehouse/Cabin/个人生活单元）+ 超大社交空间

<柚米寓>



职场白领&中层管理

- 价格：2000-5000元/月
- 形态：极小户型、社交公寓、Loft、舒适套房+多功能社交空间

<博乐诗>



企业精英&核心骨干&高端商旅

- 价格：300-500元/天
6000-12000元/月
- 形态：Studio、商务套间

<租赁社区>



青年家庭

- 形态：大型租赁社区 持续定义研发中

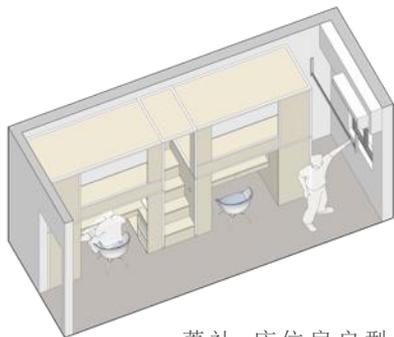
领寓产品

菁社

GiiiiiiinsDorm

第一次租房的高性价比首选

以“品质宿舍+超大社交空间”为青年学生
企业蓝领提供快乐交友、提升自我的共享空间



菁社 床位房户型



领寓产品

菁社
GiiiiiiinsDorm

一群人共同碰撞脑洞与火花，携手同行，有爱陪伴
才不孤单



领寓产品

UMiiiiiihome 柚米寓

城市新青年品质租房优选

以“舒适套房+多功能社交空间”为职场白领提供安全、温暖、便捷的租住体验



柚米寓LOFT户型



领寓产品

UMiiiiiihome 柚米寓

拥有安放所有自由思想的空间，全城会玩的人是你的邻居，打开门随时欢聚。柚米，生活链接彼此



领寓产品



博乐诗服务公寓
BERKESY RESIDENCE

企业商旅臻选服务式公寓

以“品质套房+商务会客空间”为中国/世界500强企业精英及商旅人群提供高品质、精准服务、健康舒适的居家型旅居生活



领寓产品



博乐诗服务公寓
BERKESY RESIDENCE

博乐诗提供优选的酒店式服务，租期灵活
让你在一个个繁忙的城市中拥有品质生活的同时
也能够在精神家园中享受“诗意的栖居”



公区设计理念

独具特色的公区设计，定义新生活方式
提升线下流量黏性、价值

价值点布局

定义新生活方式的公共空间
做生活和社交的道具，创造交互的容器

吃好饭

咖啡 茶艺 烹饪

读好书

影视 阅读 手作

跑好步

健身 桌游 市集

梳理空间价值点
落实到具体空间模块化设计语言
锁定成本



CAFÉ
咖啡吧



MOVIE ZONE
影音区



GAME
游戏区



BOOK
书吧



WIFI
极速网络



GYM
健身房



KITCHEN
公共厨房



LAUNDRY
洗衣房



VENDER
自动贩卖

领寓运营



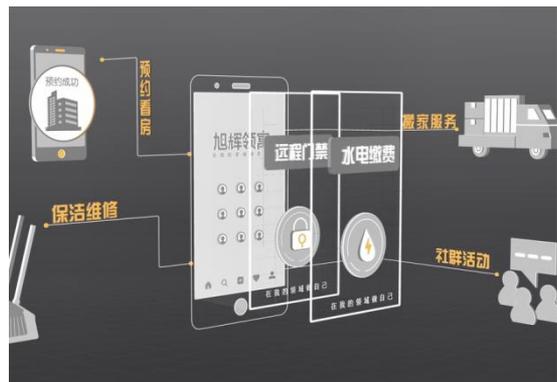
盾 | 安全

- 租客审核制度
- 智能安保
- 无盲区监控
- 安全环保材料



回收 | 环保

- 国家E1级环保材料
- 装配式科技内装
- 标准工艺工法
- 租前空气检测



原子 | 科技

- 全屋智能家居
- 智能化运营系
- 互联网平台
- 线上APP社群

领寓生活

组织丰富的社区主题活动，艺术沙龙、主题派对、音乐节、瑜伽舞蹈、球类联赛，创造更多空间与跨界互联，引领潮流生活方式



暖心愉悦的美食

有趣好玩的派对



自在乐活的体验

装配式科技内装

装配式厅房墙面

- 无醛环保
- 免开槽、免裱糊
- 安装快捷
- 杜绝墙皮开裂、脱落
- 易清洁
- B1级防火材料

装配式管线体系

- 免开槽
- 插接式安装
- 维修便利
- 杜绝安全隐患

装配式厅房吊顶

- 无醛环保
- 免批嵌、免粉刷
- 安装快捷
- 杜绝开裂、脱落
- A/B级防火材料

分体装配式厨房

- 装配化集成吊顶，防潮
- 装配化铝合金复合墙面体系，防潮、易清洗
- 不锈钢防油盾，灶台墙面易清洗
- 装配化地坪，免水泥砂浆等湿作业，免找平

装配式厅房地坪

- 免找平
- 免地面管线开槽
- 安装快捷

分体装配式卫生间

- 装配化集成吊顶，防潮
- 装配化铝合金复合墙面体系，防潮、易清洗
- 装配化地坪，免水泥砂浆等湿作业
- 淋浴房

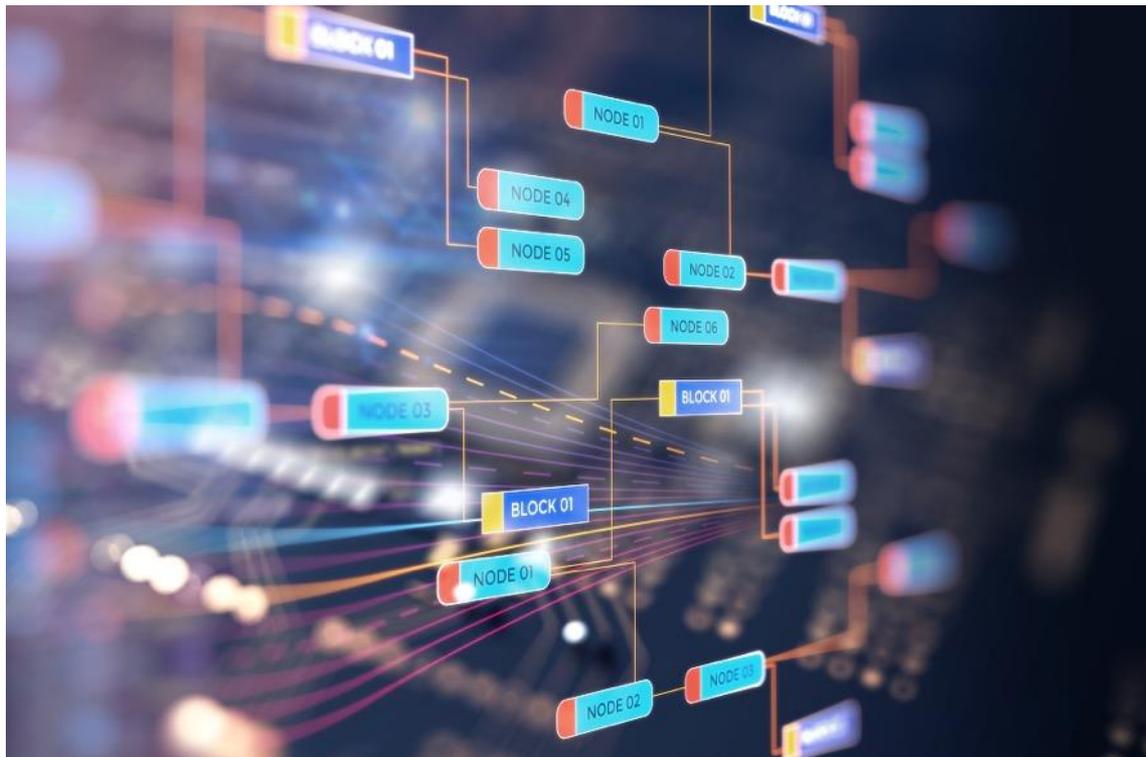
率先采用国家**E1级**环保材料

装配式科技内装，安全、环保、高效



领寓互联网

打造大数据互联网平台，从项目获取营建到正式运营，通过可视化数据追踪
实时把握每一个动态节点，实现效率与效益的平衡



定价管理模型，平衡收益和风险

开业阶段，利用“价格模型”合理定价；在后期运营阶段，通过大数据实时追踪房间、销售量、需求量和转化率的关系，自动修正最合理的价格，平衡收益和风险

全预算管理，保障经营目标达成

实时反映GOP及组成变量与预算的偏离度，并给出改善建议，保障GOP等经营目标的完成

智能租期管理模型，收益最大化

通过大数据追踪不同时点的市场价格波动情况，根据这个波动确定不同时点的租期配比，保证收益的最大化

领寓互联网

📞 预约看房

🔧 保洁维修

🚚 搬家服务

👥 社群活动



📞 远程门禁

💰 水电缴费

1 | APP服务线上化
链接更多生活场景

2 | 让年轻人用更便捷
智能的方式生活

一键快捷生活

领寓资管

募

投

建

管

退

成功案例

2017年9月，成功募集
上海银行资金1.39亿元

2017年9月，通过体外基
金完成浦江博乐诗、浦江
柚米项目资产收购
2019年4月，携手平安不
动产成立百亿投资平台

2017年4月，历时4个月完
成项目改造并正式开业

开业3个月后，平均出租
率服务式公寓达到85%
白领公寓95%，超额完
成营收

两个项目成功装入储架
式类REITs首期并发行，
发行规模2.5亿元，退出
周期3+2年

核心能力

强大的融资能力
✓ 融资结构多元化
✓ 财务结构合理化

发现高价值项目的能力
✓ 把握周期节奏
✓ 顶层设计
✓ 资源整合

✓ 高坪效的产品能力
✓ 标准化的快速营建能力

✓ 单店盈利能力
✓ 服务能力

资本运作能力
✓ 退出通道(资产证券化)
✓ 税收筹划

领寓资管



2018年8月9日，旭辉领寓“高和晨曦-中信证券-领昱1号”资产专项计划首期发行挂牌仪式在上海证券交易所举行。此为民企首单储架式权益类REITs，距真正的公募REITs仅半步之遥

2.5 亿

首期发行

30 亿

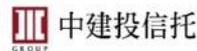
储架规模

5.9 %

优先A级票面利率

6.5 %

优先B级票面利率



合作模式及案例



多种合作模式并举



借助旭辉集团全国性的物业和布局优势
快速、高质量获取存量房源



创新合作模式，早期介入土地阶段合作开发
具备增量房源获取的强大优势

重资产收购

柚米寓杭州Link City店



柚米寓杭州Link City店为重资产收购项目

总建筑面积**26167** m²，2-13层为公寓产品**464**间，1层为商业**8915** m²

包租经营

柚米寓上海九亭店

100%

出租率

60%

续租率

3-5天

出租周期

50%

NPS



坐落于九亭 U 天地商业综合体
紧邻地铁 9 号线，出行便利
以漕河泾企业白领、年轻创客为主

委托管理大型租赁社区

张江柚米国际社区



张江柚米国际社区为上海第一块100%自持租赁用地人才公寓项目

张江集团委托旭辉领寓运营管理

总建筑面积**95054**m²，**17**栋公寓产品

城市更新全装配式项目

柚米寓四川北路店



BEFORE

AFTER

合作伙伴



跨界合作，整合供应链，共建租房生态圈

旭辉领寓

在我的领域做自己

联系我们：

旭辉领寓总部

地址：上海市闵行区申虹路1088弄恒基旭辉中心17-7F

电话：021-6120-0933



扫码开启
全新生活