

Single Family Rental Market White Paper

2022年长租别墅市场白皮书

WAN BRIDGE
GROUP



▶ 温哥华电话:(1)778-865-9111 温哥华地址:501-1111 W.Hastings St.Vancouver, BC V6E2J3	▶ 美国·达拉斯电话:(1)214-440-5606 美国·达拉斯地址:9400 N Central Expy., Suite 460, Dallas, TX 75231
▶ 美国·休斯顿电话:(1)713-219-9400 美国·休斯顿地址:5210 Spruce St.,Bellaire,TX 77401 (Main Office) 5075 Westheimer Rd,Ste 1190,Houston, TX 77056	▶ 中国·北京电话:(8610)6592-9366 / 6592-9866 中国·北京地址:北京市朝阳区建国门外大街国贸三期B座2705 中国·上海地址:上海市静安区江宁路街道西康路608号Wework



“ Single family homes ... I would load up on them ... it is a very attractive asset class now. ”

“Buy distressed single family homes and rent them for five years.”

“I'd buy up a couple thousand single-family homes if it were practical to do so. Houses are better than stocks.”

-- Warren Buffet



CONTENTS 目录

1.	2021年美国房地产市场回顾 2021 U.S. Real Estate Market Review	01
2.	长租别墅市场概念 Single Family Rental Market Concept	14
3.	长租别墅市场规模 Single Family Rental Market Scale	19
4.	长租别墅行业特点 Single Family Rental Characteristics	29
5.	定制型长租别墅 Build-To-Rent	35
6.	长租别墅市场表现 Single Family Rental Market Performance	37
7.	长租别墅投资退出机制 Single Family Rental Investment Exit strategies	47
8.	WB过往业绩表现 WB Projects Performance	51

2021 U.S. REAL ESTATE
MARKET REVIEW

1

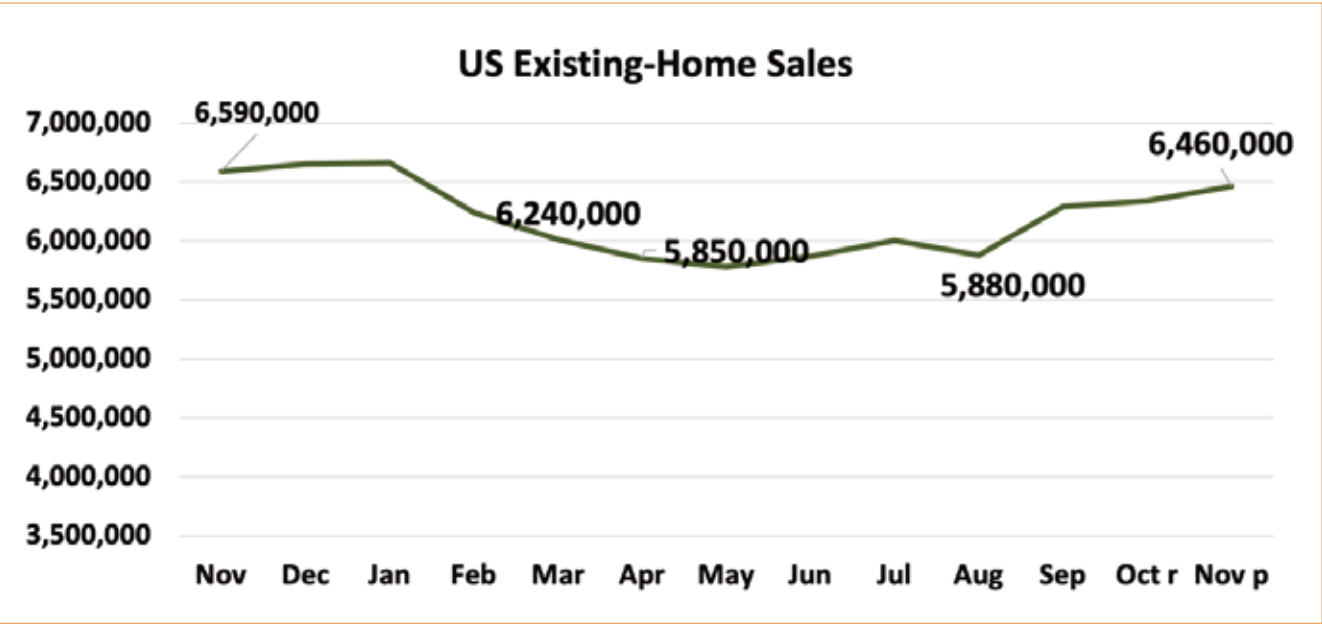
2021年美国房地产市场回顾与展望

2021年在人类历史长河中注定是具有非凡意义的一年,这一年全球疫情持续并局部反复反弹,供应链紊乱甚至是中断,普遍通胀高涨、部分国家开始货币政策转向,美联储缩表加息步伐加快标着全球过去十多年的低利率宽松货币政策环境可能逐步结束,将对未来人们的生活及财富产生总要影响。

就美国房地产而言,过去一年的表现远超预期,在疫情反弹、劳动力短、建筑材料短缺价格上涨等因素的共同叠加影响下,美国房地产市场全年呈现供市场给短缺、价格持续上涨的趋势,截至11月底全美平均房价上涨19%。

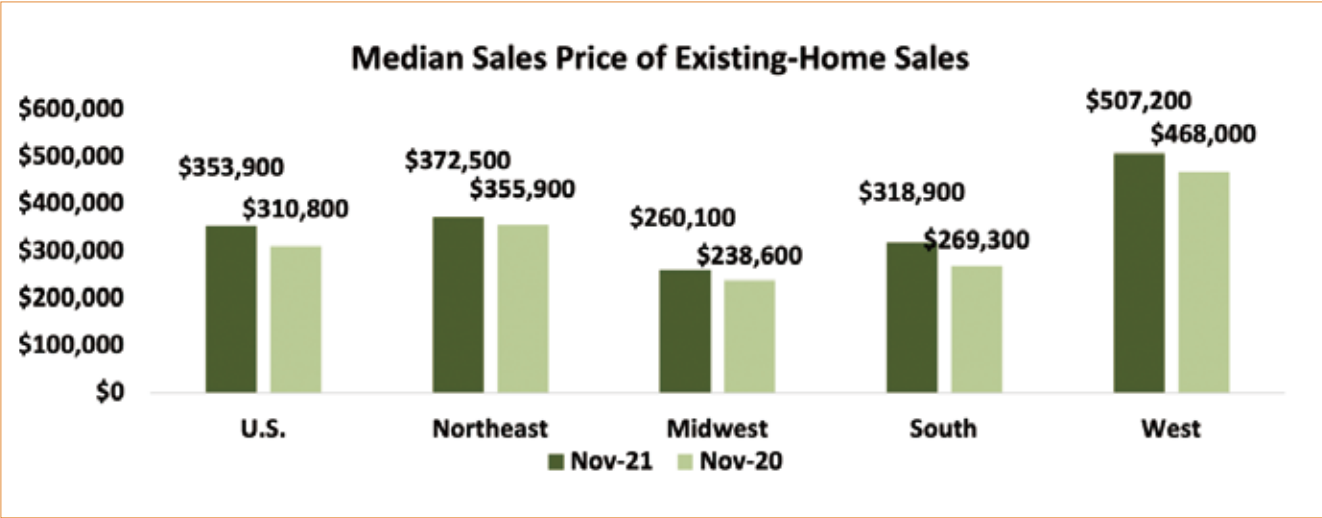
11月全美二手房市场销售概况

美国时间12月22日,根据全美地产经纪人协会NAR 发布的二手房销售数据,11月全美二手房市场销量较2021年10月环比增长1.9%,销量经季调年化销量达到646万套。与2020年11月同比销量下降2.2%,反映出当时随着经济从疫情流行封锁中逐渐开放,2020年下半年销售淡季期间销量激增的市场状况。



(11月全美二手房销量)

11月全美所有住房类型的二手房中位价同比上涨13.9%,至353,900 美元。房价持续上涨,这标志着连续第 117 个月房价同比上涨。

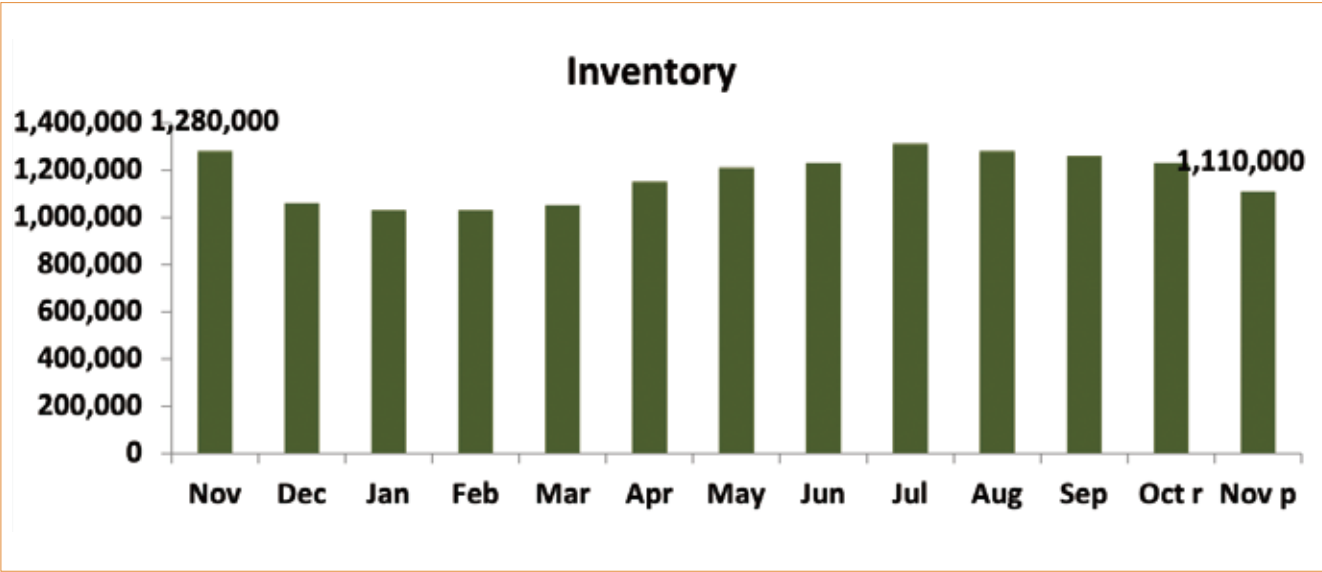


(11月全美二手房销售中位价)

分区域来看,所有四个地区的销售中位价均同比出现强劲增长。其中南部涨幅最大,为18.4%。其次是中西部,涨幅为9.0%。西部地区上涨8.4%,东北部涨幅最小为 4.7%。

11月的库存较上月环比下降9.8%,待售房屋为111万套,与 2020 年11 月同比库存水平下降了13.3%,这标志着库存连续第30个月同比下降。以当前的销售速度去化目前库存水平需2.1个月,远低于6个月的供需平衡水平。

市场需求依然强劲,在当前的房地产市场中,房屋从上市到签约需要大约18天的时间,去年同期则需21 天。

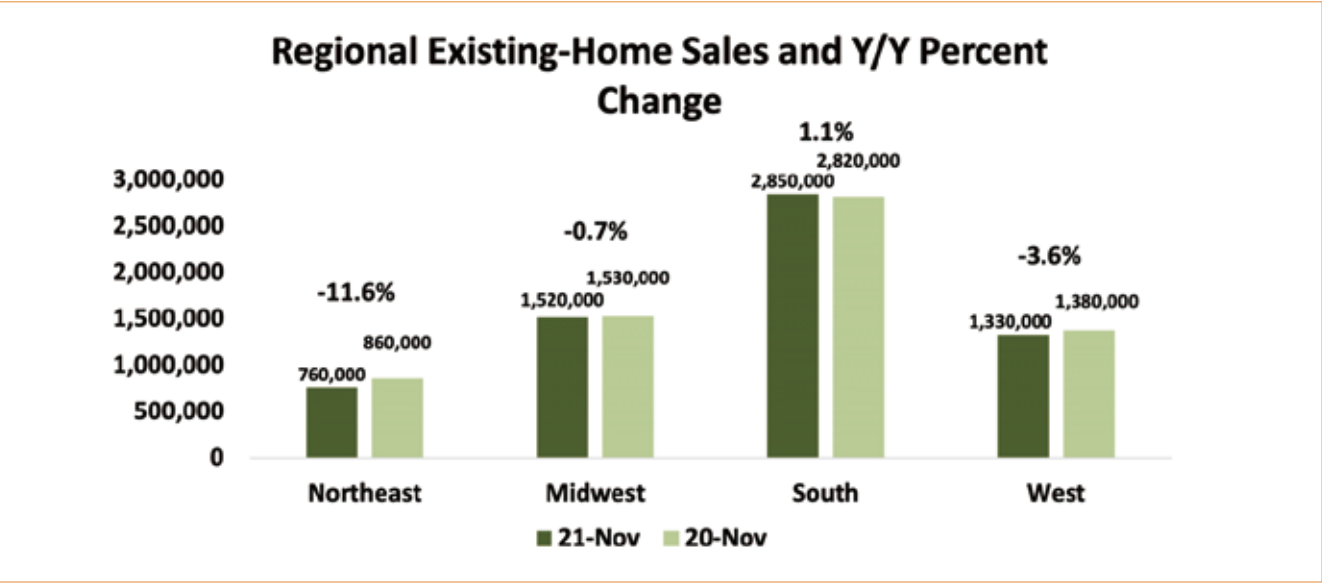


(11月全美二手房销售库存)

与去年同期相比，全美四个地区中有三个地区销量出现下滑，与此同时南部地区销量增长1.1%。东北部跌幅最大，为11.6%。其次是西部，跌幅为 3.6%。中西部地区的销量下降幅度最小，为 0.7%。

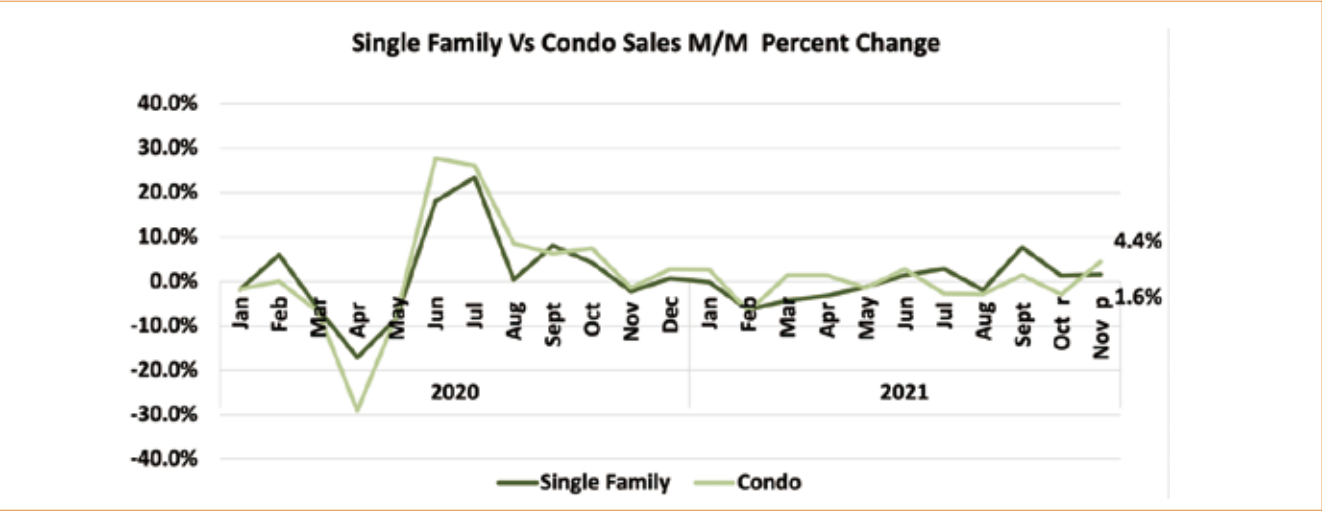
与上月环比，全美四个地区中有三个地区的销量出现增长，而东北地区则持平。南部地区增幅最大，为 2.9%。其次是西部地区，增幅为 2.3%。中西部地区增幅最小，为 0.7%。

南方地区在全美销量中占比最高，占比为44.1%。而东北地区占比最低，为11.8%。

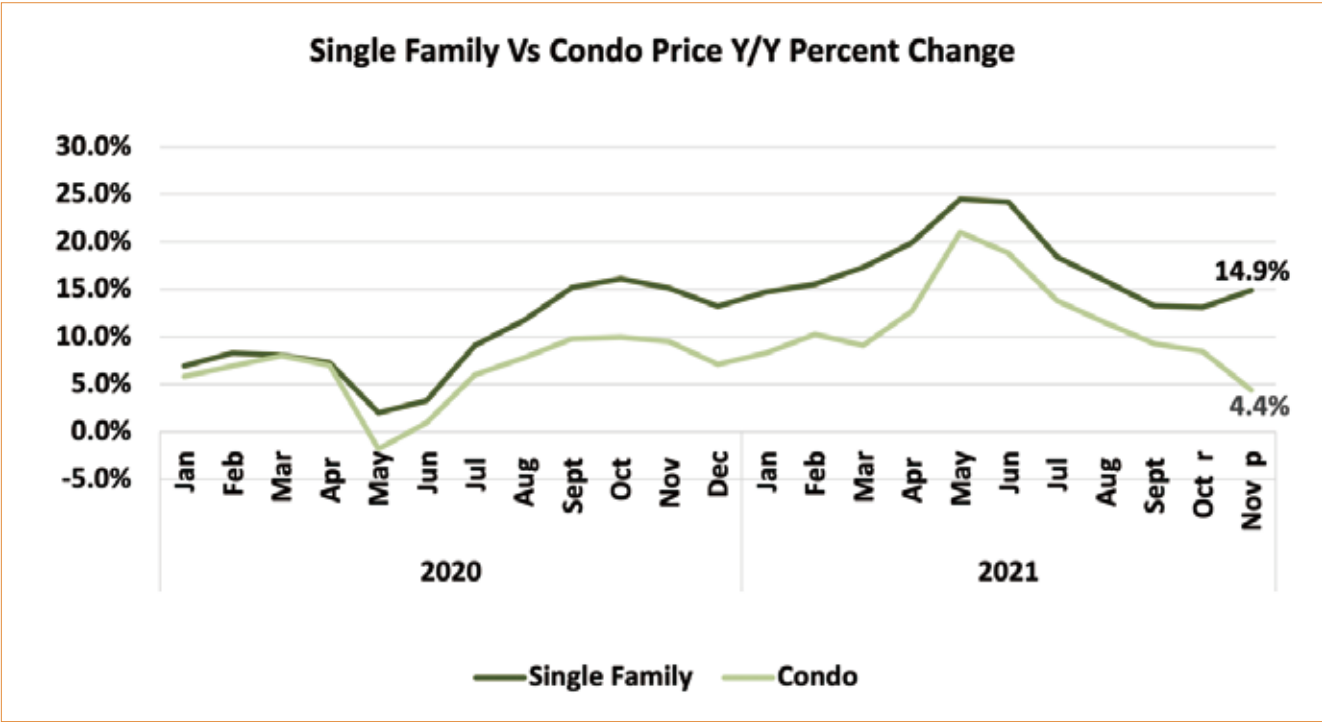


(11月全美二手房分区域销量涨幅)

与上月环比，11 月独栋别墅销量增长1.6%，而公寓销量下降4.4%。与去年同比，独栋别墅销量下降2.2%，而公寓销量则持平。自 2020 年 11 月以来，独栋别墅销售中位价上涨14.9% 至 362,600 美元，而公寓销售中位价上涨4.4%至 283,200 美元。



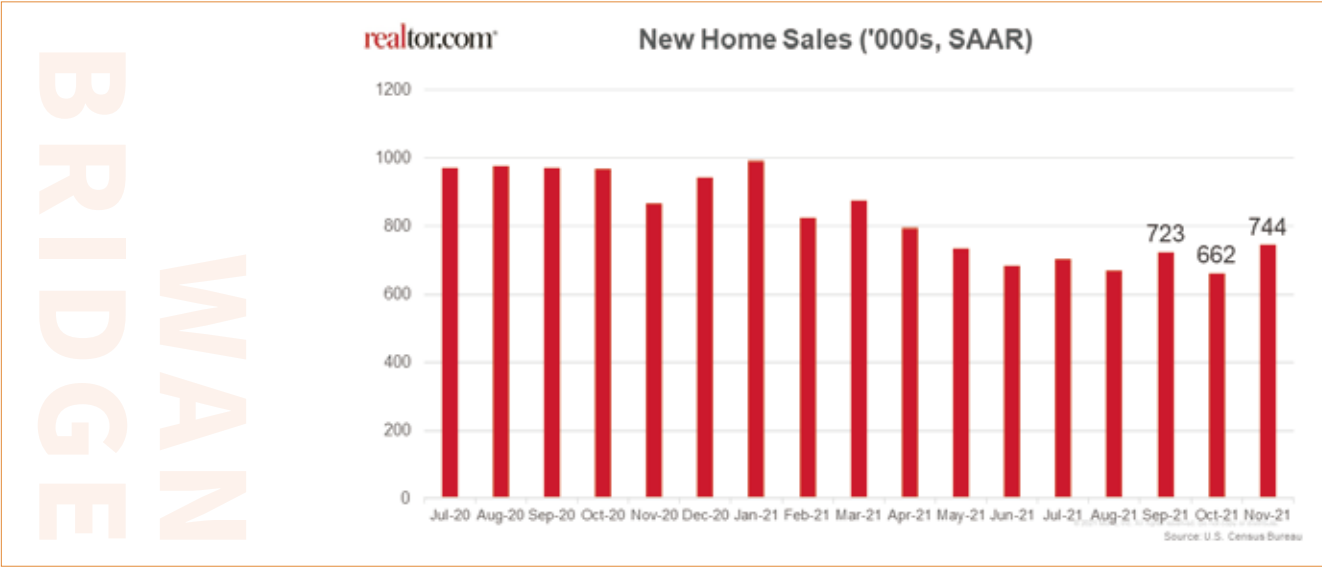
(11独栋别墅VS公寓销量月度变化)



(11独栋别墅VS公寓销量月度变化)

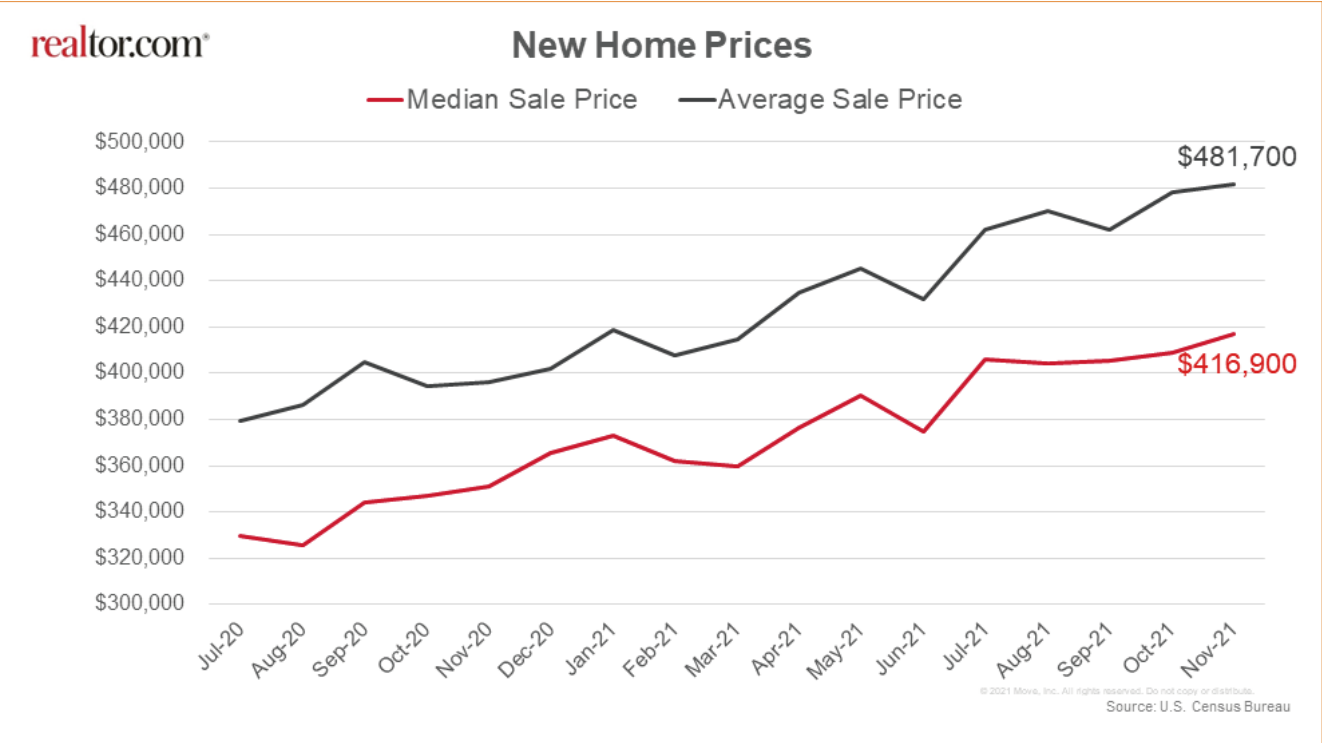
11月全美独栋别墅新屋市场销售概况

当地时间12月23日，根据美国人口普查局和住房与城市发展部联合发布数据，11月独栋别墅新屋销量经季调年化为744,000套，与10月修正后的662,000套销量环比增长12.4%，但与2020年11月的865,000套销量相比同比下降14.0%。



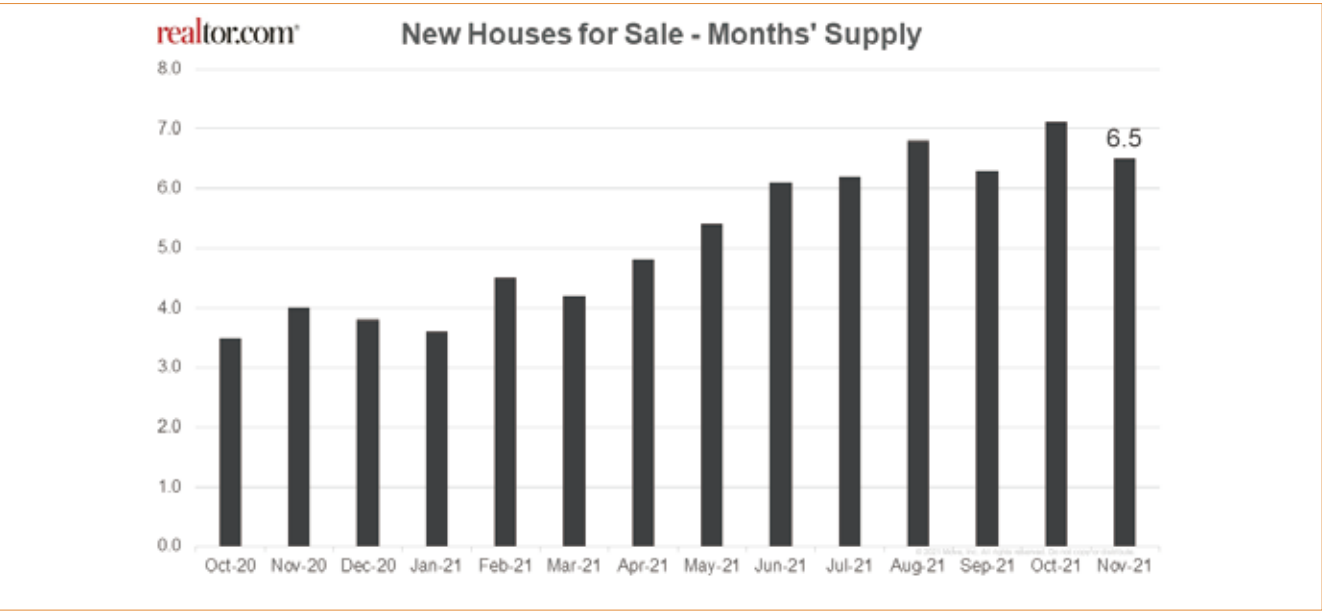
(11月全美独立屋新屋销量)

2021年11月售出新屋中位售价同比上涨18.8%至 416,900 美元, 平均售价为481,700美元, 较去年同期的396,100美元上涨21.61%。



(11月全美独立屋新屋销售中位价及均价)

截至 11 月底, 市场待售独立屋新屋为402,000套, 高于一个月前392,000套。按照目前的销售速度, 新屋库存去化周期6.5个月, 低于上月7.1个月水平, 去年同期则为4个月。

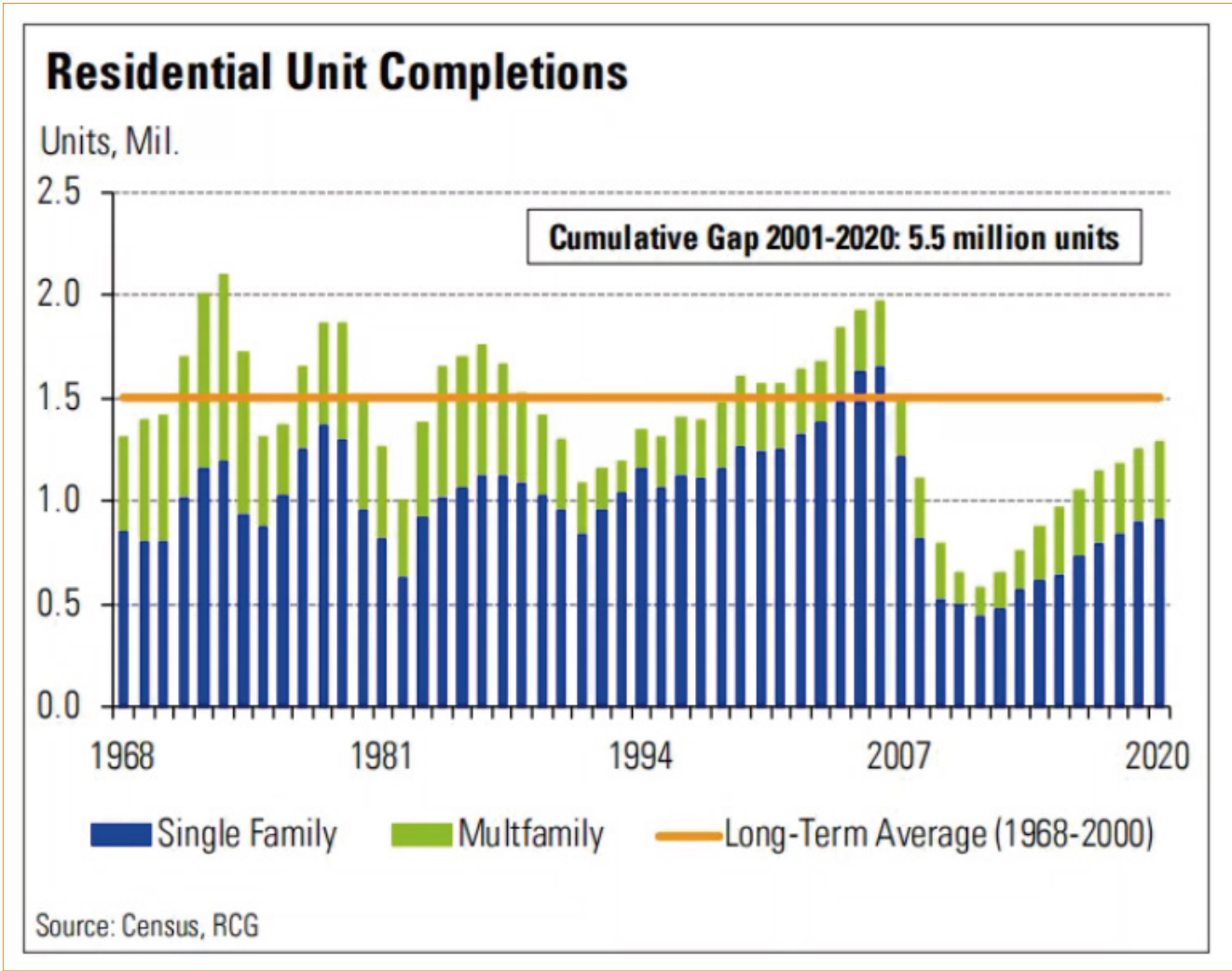


(11月全美独立屋新屋销售库存)

上述数据表明, 尽管房屋价格持续上涨, 但今年最后一个季度的住房需求依然强劲。然而, 美国 and 海外不断上升的新冠病例可能会在未来几个月内对供应链和劳动力市场造成不利影响, 从而减缓住房建设并导致库存进一步短缺。

在上个月售出的房屋中, 有 221,000 套尚未开工, 这是自 5 月以来的最高水平, 表明积压正在增加。其中359,000套在施工中。已竣工房屋 164,000 套, 为 8 月以来的最低水平。

从长期来看, 美国住房市场在2008年次贷危机后供给持续不足, 目前累计房屋短缺550万套, 完全解决短缺问题是一个长期问题, 市场需要未来十年时间去消化。此外长期来看美国房地产市场价格是由供需决定, 供需短缺则价格上涨, 供大于求则价格下跌, 历史上二者呈明显的负相关。未来美联储加息可能对房地产市场产生一定影响, 但不是决定性因素。





Historical Residential Completions (Units)

Period	Average Annual Completions
1968-2000	1,501,000
2001-2020	1,225,000
Annual Gap	276,000
Cumulative Gap Since 2001	5,520,000

Sources: Census, RCG

(美国房地产市场住宅短缺分析)

Figure 1: Housing supply and prices



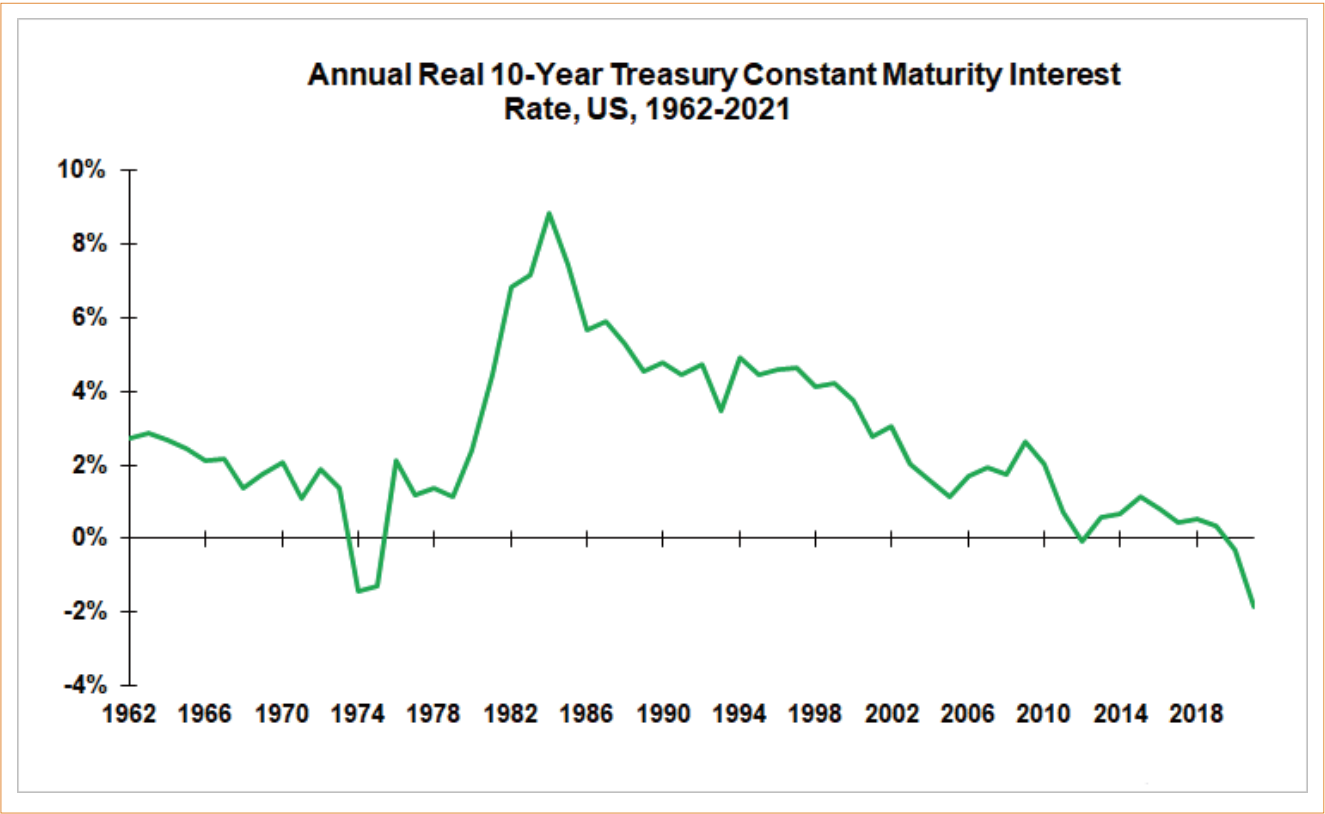
Source: Federal Reserve Economic Data; National Association of Realtors Monthly Supply Data

(美国住宅价格与供需关系)

美国房地产市场之所以在2021年表现超乎预期，又一次带领美国经济走出泥潭，主要有以下几方面因素：

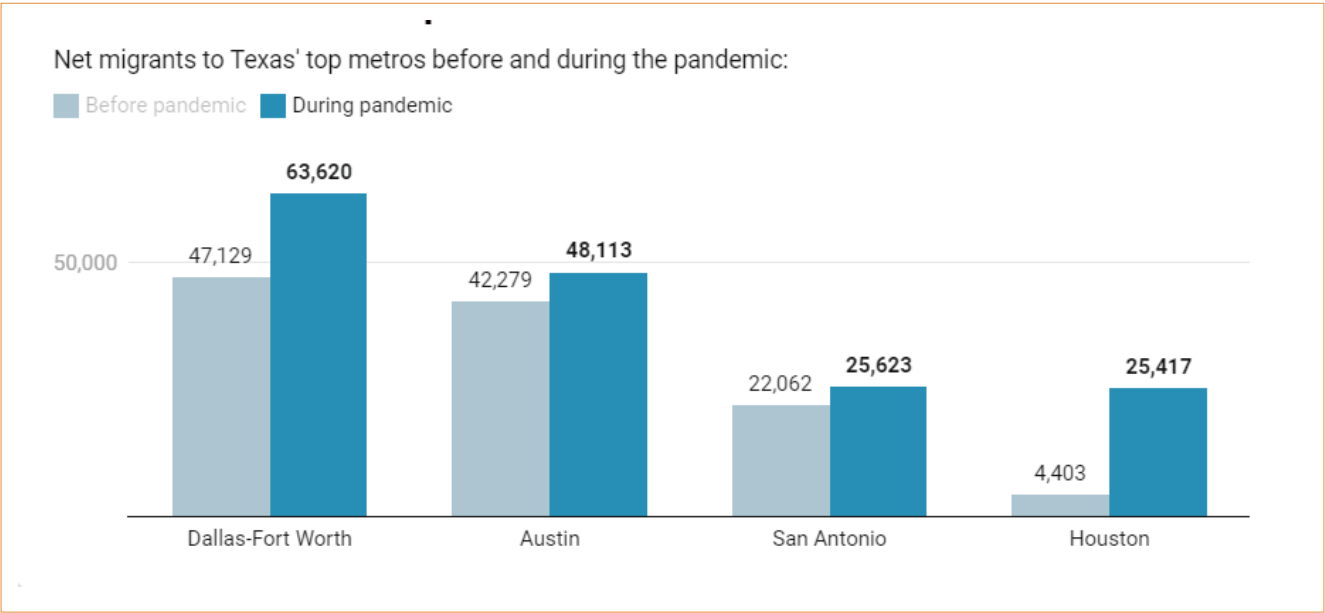
1. 美国经济快速恢复。在新冠疫情流行之后，美国政府快速出台了一系列救助计划，包括个人疫情救助，企业救助及后续税收改革、大规模基建计划等，以保障民生及恢复经济发展。虽然在防疫理念和措施上与国内有明显不同，也经历了疫情的反弹，但美国经济快速恢复，在2021年一二季度GDP增速分别达6.7%和6.4%，三季度虽然疫情反弹、供给短缺及通胀上涨等因素叠加影响，GDP也取得了2.3%的增长。对于四季度经济增长诸多机构持有乐观态度，彭博预期四季度GDP增速将达6%，而亚特兰大联储预期则会超过7%。就业市场持续恢复，根据劳工部最新数据12月最新失业率降至3.9%，接近疫情前历史地位3.6%的失业率水平，劳动参与率继续回升至61.9%。12月平均时薪较上月增长0.6%，高于预期，为4月以来的最大增幅，薪酬较上年同期增长4.7%。

2. 历史低位的抵押贷款利率。虽然在2021年美国通胀数据不断攀升，美联储缩表加息的步伐趋快，但过去一年房屋抵押贷款利率整体仍处于历史低位水平，30年抵押贷款利率一度低于3%。在2021年第一周30年抵押贷款利率为2.65%，而2022年第一周为3.25%。这减轻了房价快速上涨带来的压力，促使购房者在疫情期间入手购房。根据美国联储公开市场委员会的(FOMC)的信息，机构预计其在2022年将加息3次，每次25个基点，全美房地产经纪人协会NAR预测抵押贷款利率将在年底达到3.7%。虽然加息会增加购房成本会产，对市场产生一定影响，但房地产市场的走势是由最基本的供需关系决定，美国房地产市场550万套住房短缺决定了未来5-10年美国房地产市场的基本走向。此外从实际利率的角度来看，由于通胀高涨，导致美国的实际利率为负利率，2021年平均实际利率为-1.85% (实际利率计算为一年的10年期国债固定到期利率减去上一年GDP隐性价格平减指数的百分比变化)。



(美国实际利率)

3.新冠疫情重塑房地产市场格局及居住习惯。新冠疫情已经伴随我们走过整整两年时间，虽然截至2022年1月初全球疫苗完全接种比例接近50%，中、美完全接种比例已分别超60%和80%，但疫苗接种存在严重不均且病毒变异风险仍存在，预期疫情将持续与我们相伴。新冠疫情长期存在改变了美国房地产市场的商业逻辑及人们的生活方式，疫情期间大量人口从高密度城市中心迁徙到人口密度较低的市郊，从市中心公寓迁徙到市郊独立屋或联排。从生活成本高、人口密度大的一线城市迁徙到成本低、人口密度低的二三线城市，其中最为明显的是迁往美国南部阳光地带，以满足更安全社交距离，以及居家办公及居家学习对独立、更大居住空间的需求。根据搬家公司公司U-haul的统计数据，2021年疫情期间德州为搬迁流量最大的流入州。达拉斯联储高级研究经济学家Yichen Su表示：“我们看到进入德克萨斯州的净移民大幅增加。”Su和他的共同研究人员统计了2020年第一季度到2021年第二季度的净移民数量。报告称，在疫情大流行开始后的五个季度中，德克萨斯州的移民净增174,000 人，高于上一个可比期间的109,000 人。达拉斯-沃斯堡以净增 16,000 多人领跑，增幅达 35%。奥斯汀、圣安东尼奥和休斯顿也录得显著增长。



(德州各对主要城市疫情期间人口净迁入量)

此外，由于诸多企业允许永久居家办公，特别是如Microsoft、Facebook、Dropbox等大型科技企业，促使大批高薪科技从业人员摆脱以往居住在离工作地仅的区域，从而可以选择市郊环境优美且居住空间更大、可负担性更高的房屋。

4.通胀预期下不动产保值增值属性凸显。08年经济危机之后，全球经济并没有恢复只不过在超低利率甚至负利率下，加上充裕流动性的大环境下维持。疫情使全球经济雪上加霜，本已降至超低水平的利率无法再降，只能大规模印钞。而在现代货币理论的支持下印钞的规模远超常人之认知范围，美联储资产负债表从2020年初到2021年中增加超4万亿美元，已接近9万亿美元。根据世界货币基金组织的报告，疫情爆发后各国政府采取果断措施，挽救民众生命，为世界经济提供支撑，出台了大量经济刺激计划。仅2020年各国推出的财政措施总额已接近12万亿美元，货币政策措施的规模约达7.5万亿美元，而此时全球GDP的规模为88万亿美元，各类救助计划占GDP规模超过20%。在众多发达国家中，财政刺激规模占GDP比超过20%。

由此带来的是人类经济史上的前所未有的超级大通胀时代,过去一年全球商品价格一路飞涨,从前期的大宗商品煤炭、铝、铜等大宗商品到石油、天然气及电等能源价格均出现快速上涨,后期陆续传导到消费品价格上涨。及是有等大宗商品价格上涨的结果。除此之外主要发达经济体房屋价格普遍高涨。以房地产为例,根据《金融时报》的数据,在已公布住房市场统计数据60个世界住房市场中,有54个市场房价上涨。而应对通胀最好的方式就是投资具有通胀对冲属性的实物资产,对个人投资者来说合适区位的房产则为最佳选择。首先房产价格与原材料价格成正相关,原材料价格上涨房价上涨。此外出租类房产具有稳定现金流,特别是在房价上涨可负担性下降时,租赁市场需求会加大。

5.疫情期间居民储蓄不降反升。新冠疫情流行之后,大量商业暂停营业,造成失业人数激增,对中低收入群体和中小企业造成了巨大影响。美国迅速出台大规模经济刺激计划,累计规模达四万亿美元,拜登政府上台后推出亿万美元基建计划。据《金融时报》援引美国银行CEO Brian Moynihan的介绍:通常账户余额不足2000美元的客户现在账户余额翻了7倍,账户余额不足5000美元的客户现在翻了3倍。这一些列举措将给予大量中小企业及中低收入人群积极实际的帮助,使其维持基本运作及生活,为疫情好转之后快速恢复生产、投入工作打下坚实基础;

SINGLE FAMILY RENTAL



SINGLE FAMILY RENTAL
MARKET CONCEPT

2

长租别墅市场概念

Single Family Rental, 简称SFR, 即长租别墅。顾名思义, 即专门用于出租运营的独立屋投资产品。如同我们所了解的所有行业故事一样, 该行业是次贷危机的副产品。该市场是于2008年次贷危机之后快速崛起的市场, 当时全美房产市场的资产价格因为次贷危机下降至历史最低点, 此外市场存在大量因断供而丧失抵押品赎回权的房屋, 根据Corelogic数据在次贷危机前后10年期间(2007-2016年)约780万业主失去房屋。嗅觉灵敏的华尔街机构投资者开始大规模低价收购独栋别墅资产, 然后将其翻新运营出租。当时, 运营商将这些物业出租给不再负担得起房屋的居民, 这其中的主力群体为目前占美国人口最大比例的群体---千禧一代。这部分人群由于生活观念和习惯的改变, 更偏爱租住独栋别墅(Single Family)而不是公寓(Multi-family)。

机构资本最初买入被低估的独立屋, 采取租赁策略, 等待价格回升以获利退出。然而, 在最初的几年里, 长租别墅的管理问题仍处于探索确定运营长租别墅社区最佳方式的初期阶段。

从那时起, 新技术的采用简化了运营并简化了房东与客户的关系。自主看房技术、数字密码箱和在线租赁筛选工具的实施都允许更快、更无缝对接的租赁过程。在这个行业, 时间就是金钱, 潜在租户与其理想住房的有效匹配有效地降低了隐性空置成本。房屋出租后, 租户现在可以使用移动应用程序来简化维护请求的流程, 从而使房东能够监控房产并提前解决潜在问题。在疫情大流行期间, 随着远程开展业务的能力变得至关重要, 智能家居技术的集成, 特别是在暖通空调系统中, 减少了多余的能源使用。总的来说, 新技术的发展应用为物业经理和租户腾出了时间和节省资源, 同时提高了品质和租户体验。

截止至2021年第三季度末, 长租型别墅市场租金与去年同期相比涨幅为8.8%, SFR租金中位数达到了\$1817美金/月;

随着越来越多的大型机构投资者对长租型别墅的投资热情日益高涨, 对从事长租型别墅这一细分领域的专业运营要求也在逐步提高, 也是更大的资本力量的角逐, 个人或100套以下的小型长租别墅投资者将逐步被大机构取代, 集成规模化和创新专业化将是行业发展趋势。

在过去十年中，长租别墅社区引入了大量新创新技术。事实证明，将所有的小额成本节省叠加在一起改变了该行业的游戏规则——这是机构投资者重新考虑其最初“进入，退出”购买策略的“退出”部分的主要原因。

对租户而言，长租别墅这一新兴资产类别将美国梦 (American Dream) 的核心内容---住房问题变得更加容易实现，也更加符合千禧一代对高品质生活居住空间的追求及又免于日常管理房屋繁杂事务的困扰这一生活方式的需求。

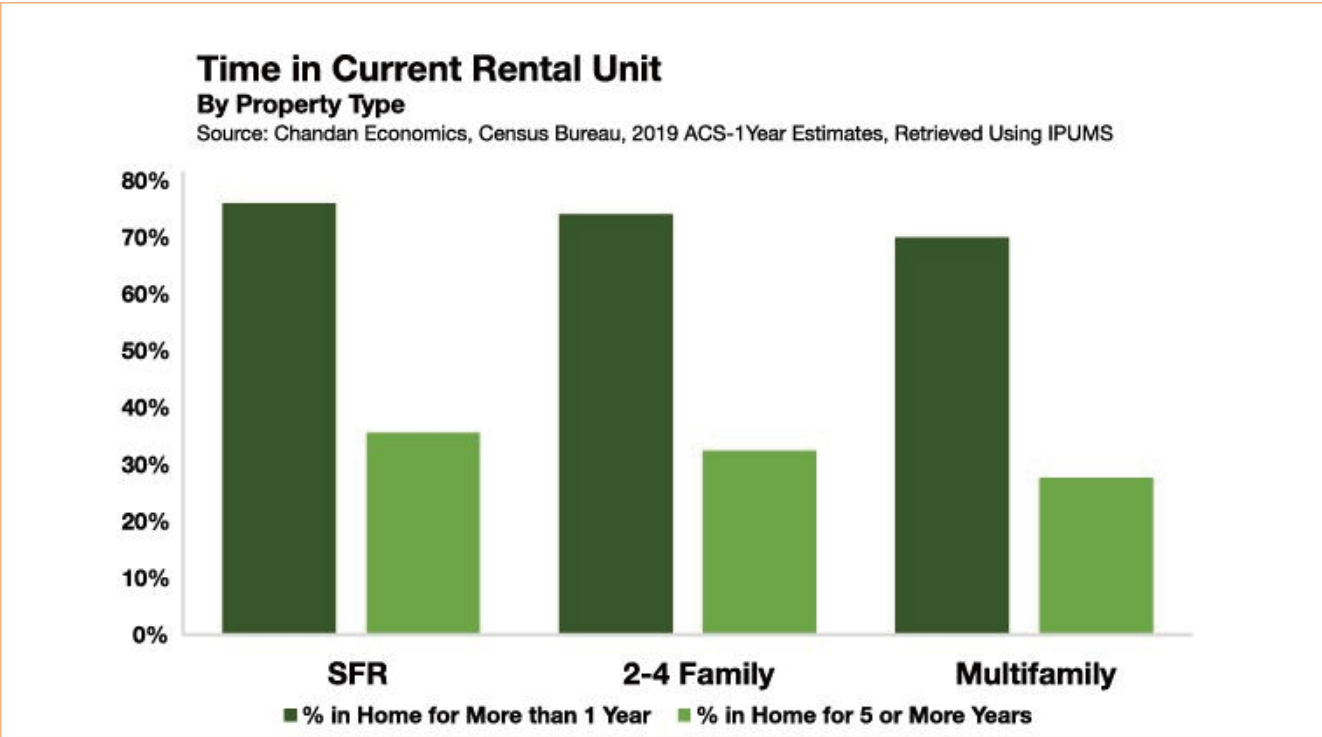


长租别墅对比长租公寓投资市场

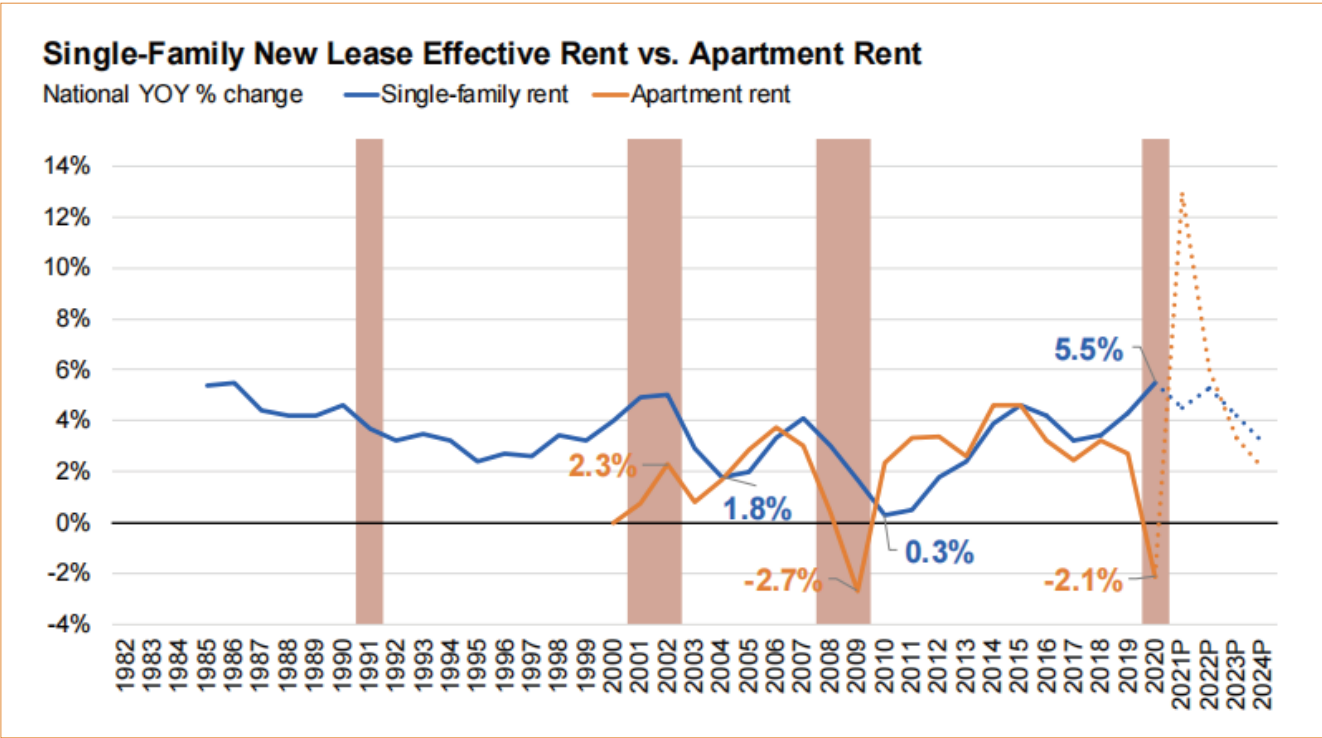
长租别墅通常比出租型公寓居住空间更大，拥有独立前后庭院和花园，并且通常位于人口密度较低的地区（市区较少），犯罪率较低，自然环境优美且教育选择更好的区域。

长租别墅市场的租户群体比公寓租赁群体更有家庭倾向，单身人群更偏向于租赁公寓，而随着年龄的增长，家庭的组建和孩子的出生，这部分群体会从公寓搬到长租别墅中去。一般租赁别墅的周期更长，租金收益更为稳定。

平均而言，长租别墅租户租住的时间比任何其他类型的出租房屋都要长。根据Chandan Economics 的数据，76.0%的长租别墅租户房屋租住时间超过一年，而多户住宅的比例则为69.9% 。此外，长租别墅在入住5年或以上的租户比例中领先。35.6%的长租别墅家庭是五年以上的租户，而公寓的比例则下降至27.6%。这些数据与总所周知的事实相符：一旦家里有了孩子，搬家就变得更加艰巨。作为参考，长租别墅租户中拥有小孩的可能性比所有其他出租类房屋租户高37%。



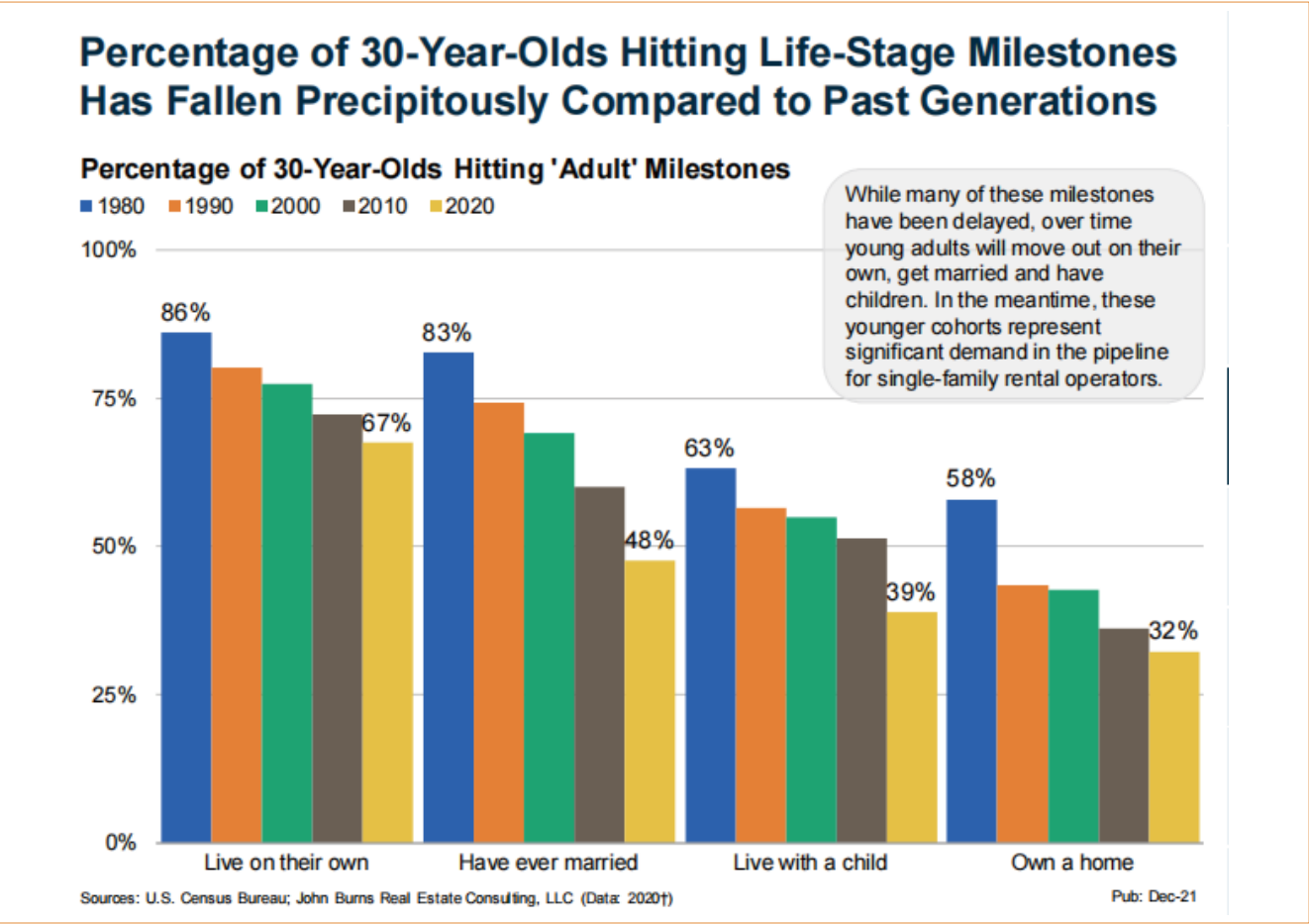
此外长租别墅的具有更强的抗风险及经济波动特性，根据美国专业地产咨询机构John Burns 长租别墅市场分析报告，长租别墅市场在疫情期间表现优异，租金不降反升，在疫情初期且影响最为严重的2020年长租别墅租金涨幅达5.5%，而公寓租金反而下跌2.1%。



🏠 住户群体:千禧一代Millennial 及Z世代

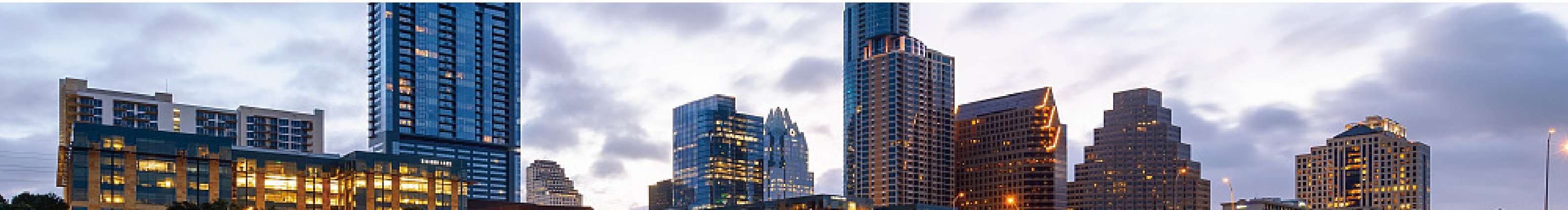
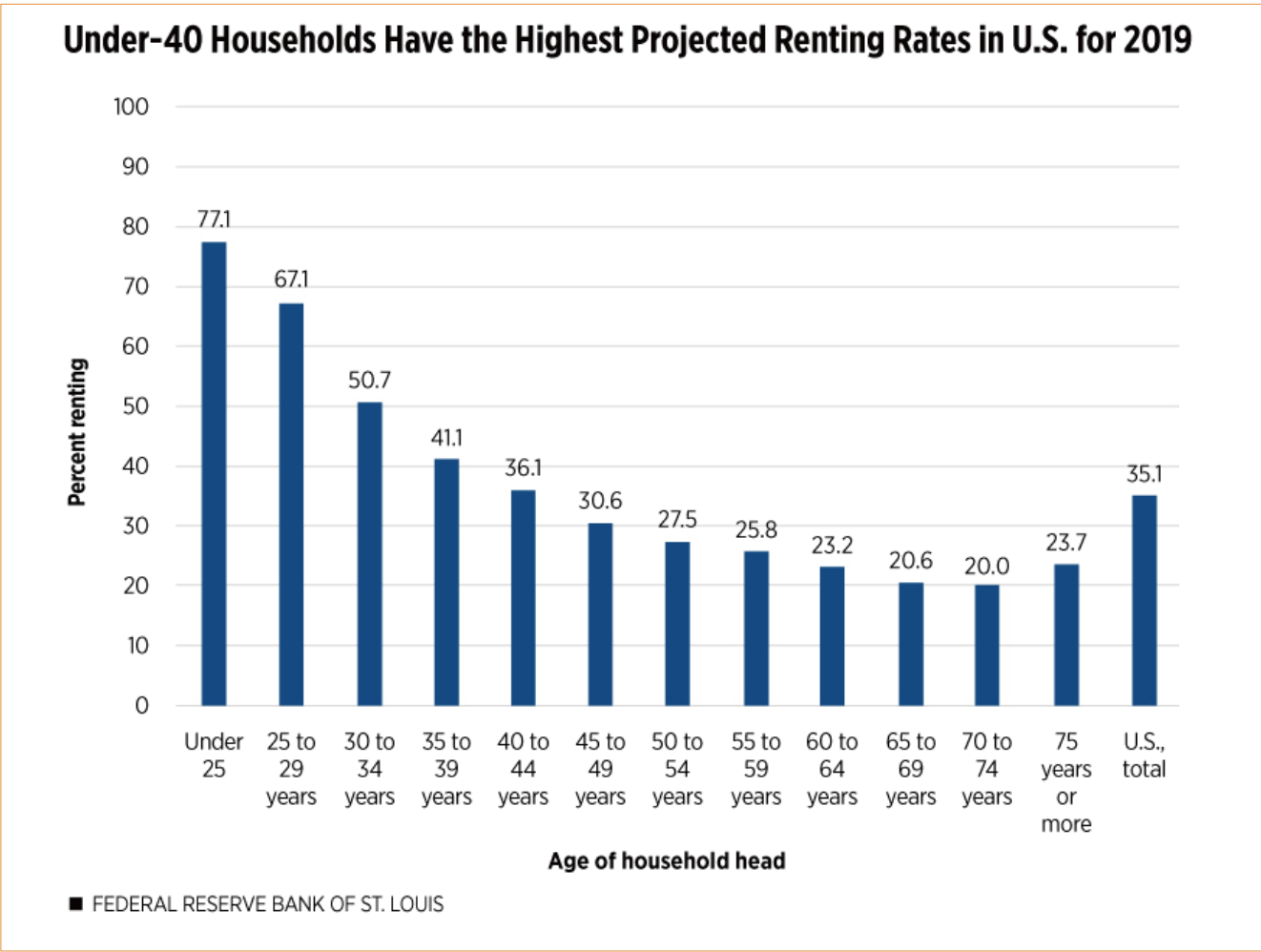
SFR市场的目标群体是美国人口规模最大的“千禧一代”，千禧一代是指美国的1980年到2000年出生的人，有近8310万人，为美国最大的人口群体。随着他们开始步入适婚年纪，这一代人购买房屋的欲望减弱，偏向于租房。

根据美国人口普查局统计，千禧一代生活习惯开始变化，标志着人生里程碑意义的事件（例如买房、结婚、生育）完成时间的延后，表明这一代人越晚成家越晚买房，租房的需求和时期被拉长，也就提供了长租型别墅市场的巨大发展空间。



2018年，千禧一代每人的平均税前年收入为86,026美金，税后收入为74,004美金，平均总支出为64,283美金，这其中，住房支出为21,806美金，占总支出的34%。根据圣路易斯联储的数据，在2019年美国年龄在25-29岁，30-34岁，35-39岁年龄段的人口租房比例分别为67.1%、50.7%及41.1%。

综合以上数据即使按50%租房比例，美国千禧一代每年的住房市场规模近1万亿美金。未来10年内，美国35-44岁的家庭将增加290万户（JCHS,2019），为长租别墅市场带来了巨大的发展空间。



SINGLE FAMILY RENTAL
MARKET SCALE

长租别墅市场规模

3

全美房产市场规模

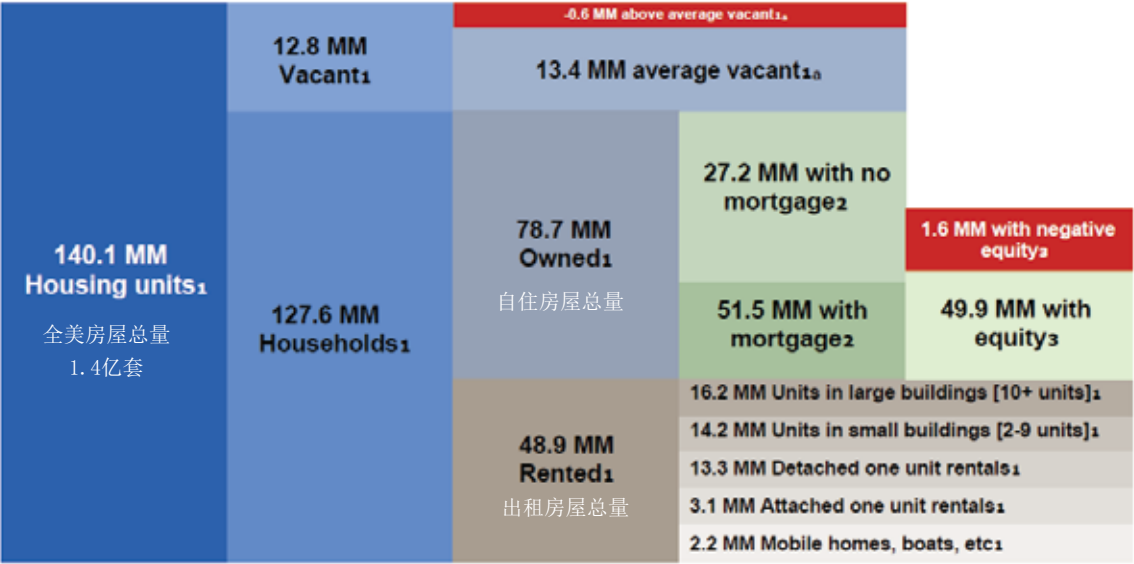
全美房屋总量为1.4亿套，其中34.9%为租户群体（4890万套），56.21%为自住群体（7870万套），剩余8.9%（1280万套）为空置房产。

全美出租型房产总体量为4890万套，其中35%约为别墅租赁市场，65%约为多户住宅租赁市场。其中长租别墅市场约1640万套长租别墅（全美房屋总量12%），市值规模约总规模超过\$4.4万亿美金。

长租别墅市场主要参与机构

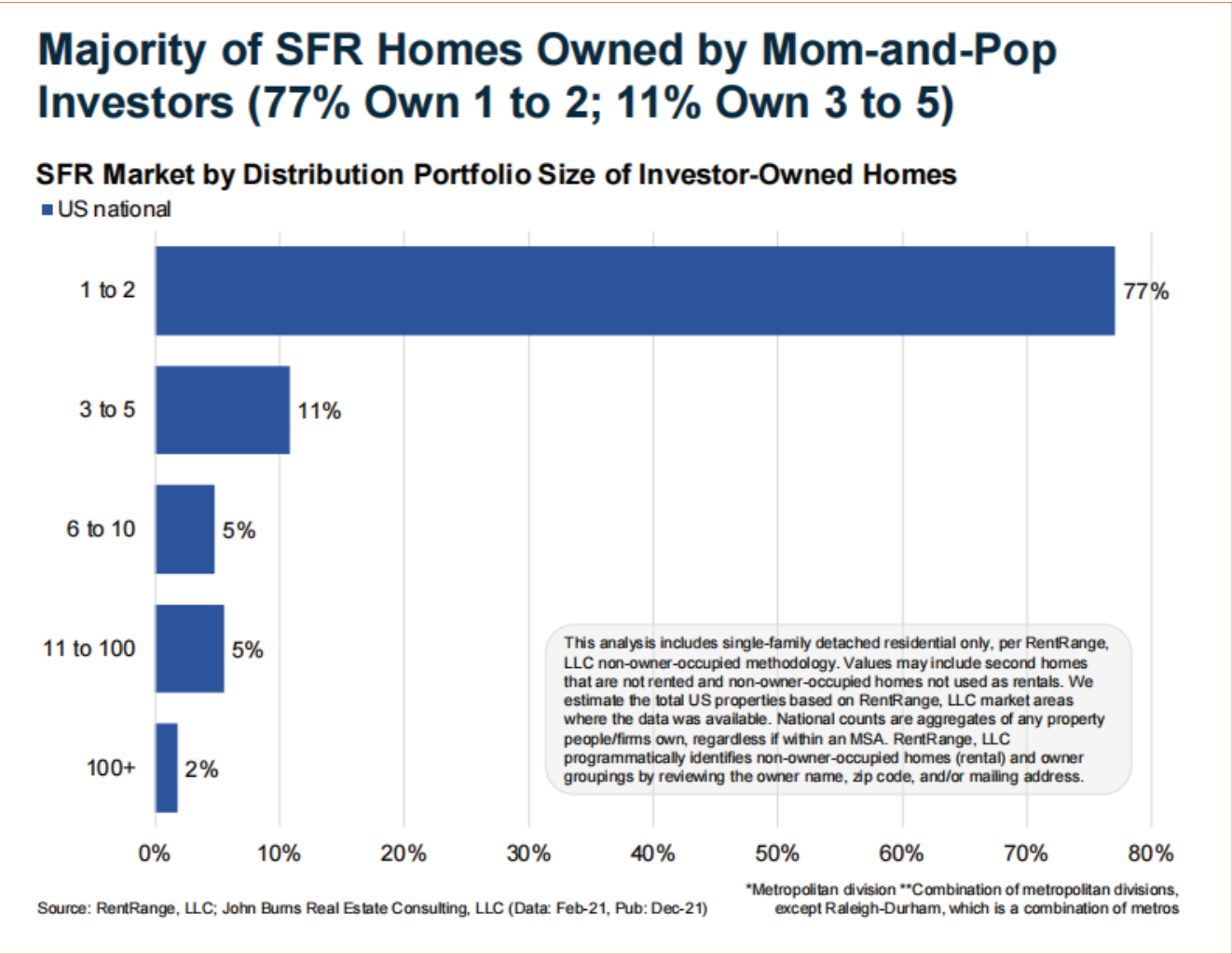
长租别墅市场作为一类新兴的资产类别，仍处于初期发展阶段，虽然市场规模达1640万套，但多数由个人散户投资者所持有，比较分散。根据《纽约时报》报道，在2010年之前长租别墅行业不存在机构房东，而目前根据房地产投资公司 Amherst Capital 的数据有 25 到 30 家机构房东，且这一数字在快速上涨。根据John Burns2021年11月份发布的统计数据，持有100套以上资产包的投资者资产规模仅占市场规模的2%。持有10套以上资产包的投资者资产规模仅占市场规模的7%。

Housing Supply Overview



SFR市场总量
1640万套

WAN
BRIDGE

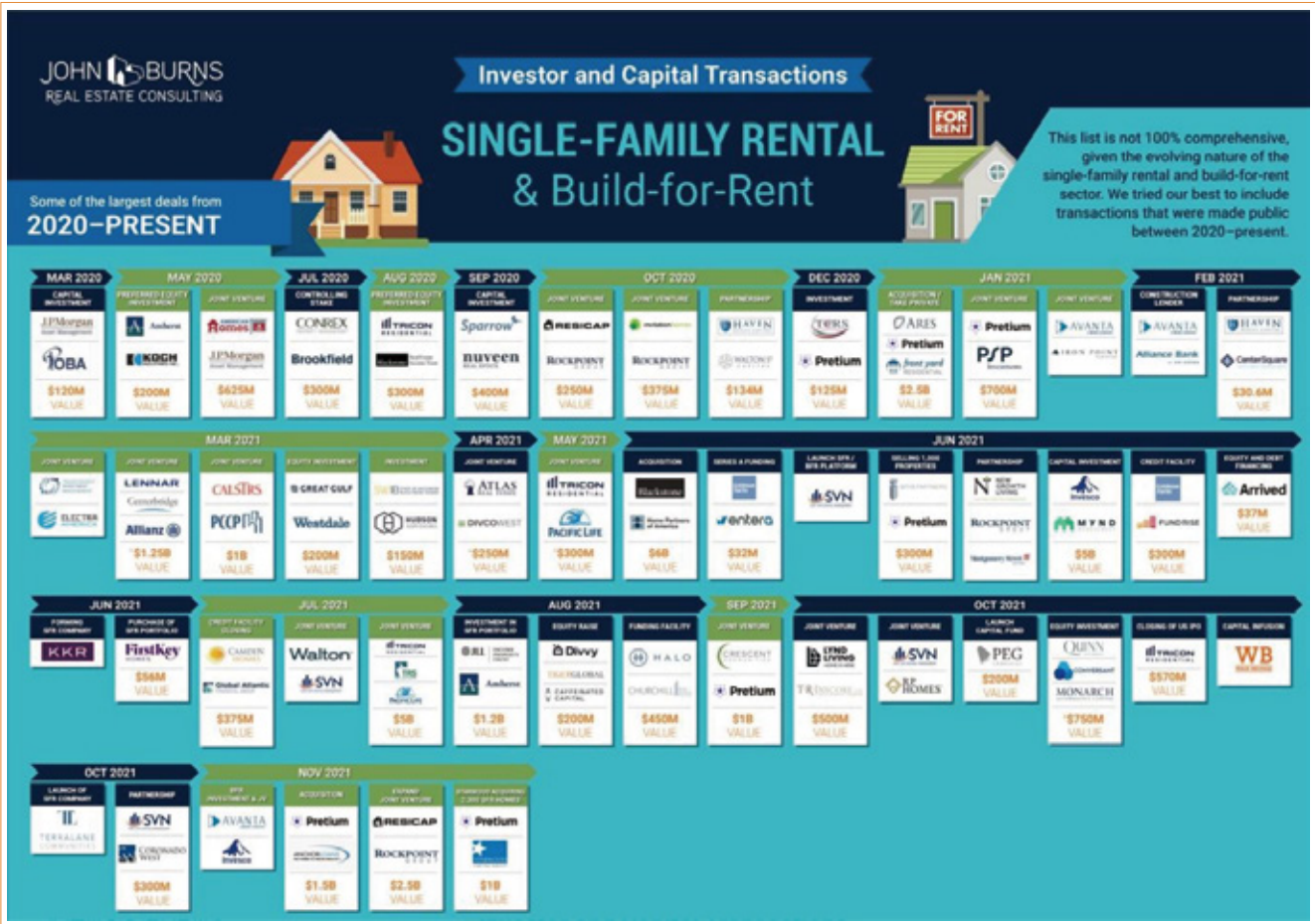


随着长租别墅行业的快速发展成熟，机构投资者特别是华尔街大型机构近年来成为市场投资主力军，据《纽约时报》在疫情爆发初期2020年3月份报道，华尔街机构投资者累计持有累计投资了超过\$600亿美元（总计超过260,000套房屋），至2021年三季度超过 10 家 SFR 公司已将租金债务证券化，产生了 70 笔证券化，总额约为 356 亿美元。长租别墅市场投资已成为一类新的资产类别。

自2020年初疫情大流行以来，长租别墅由于其稳定的现金流和疫情驱动的需求强劲增长，吸引新的投资者纷纷进入。其中包括

- 1) 传统华尔街机构投资者，J.P.Morgan、Blackrock、Brookfield及Invesco等；
- 2) 保险公司及养老基金，如安联保险、太平洋保险及加拿大骑警退休基金等；
- 3) 传统大型开发商，如Lennar及D.R Horton等；
- 4) 地产投资咨询服务机构，如JLL；

据John Burns 不完全统计，自疫情爆发至2021年11月，长租别墅领域的机构投资、并购等涉及资金规模超过300亿美元。



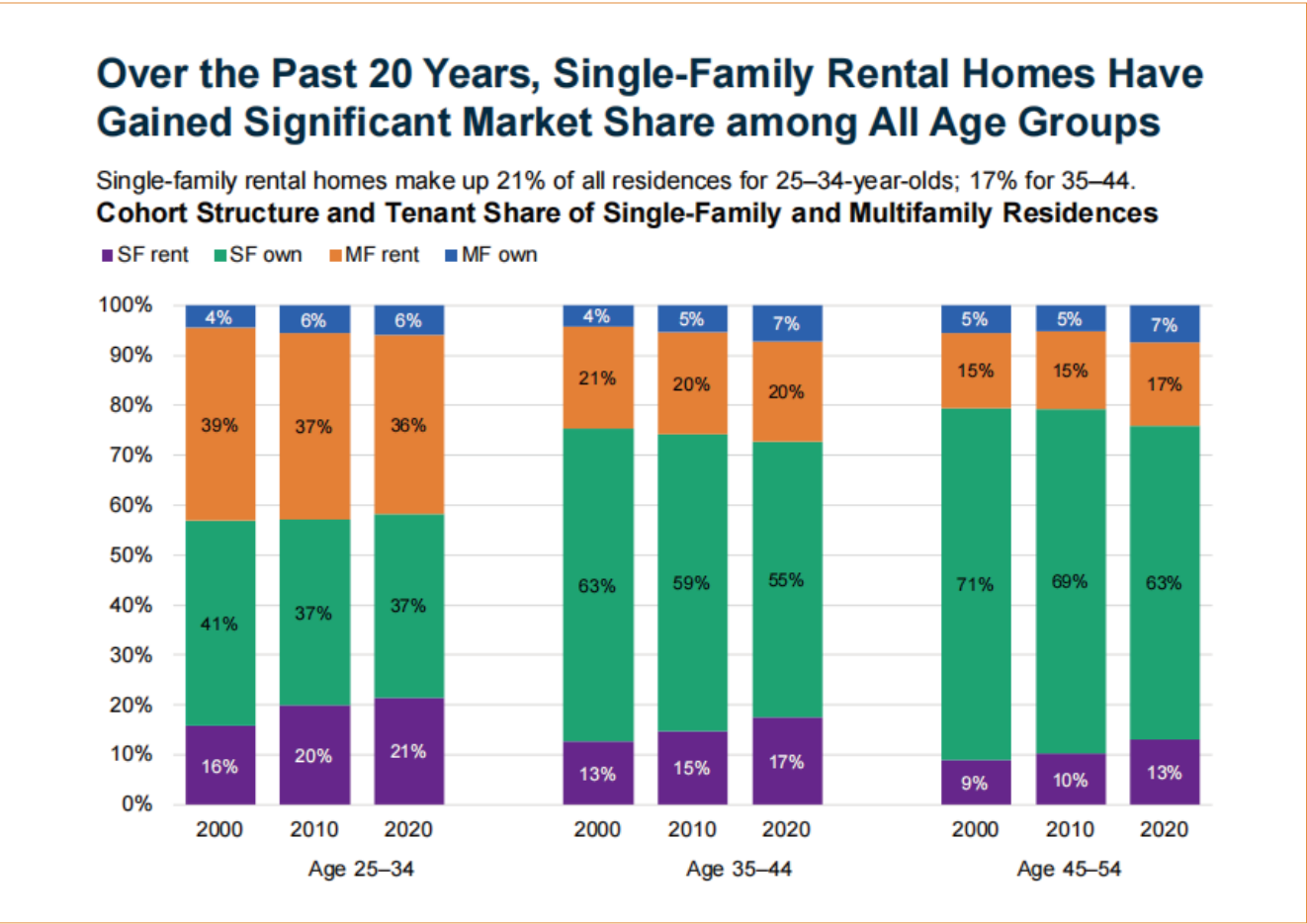
目前长租别墅市场中三家最大的三家机构运行商分别是Invitation Home (INVH) 持有房屋81,549间, American Homes 4 Rent (AMH) 持有房屋55,473间, Tricon American Homes (TAH)持有房屋27187间。排名全美前20的机构持有者总持有房产总数大约25万间，不足长租市场总体量1640万套的2%，但是相对比机构投资者在Multifamily租赁市场的占比55%，机构投资者在SFR市场的空间依旧非常大。



长租别墅市场规模升级

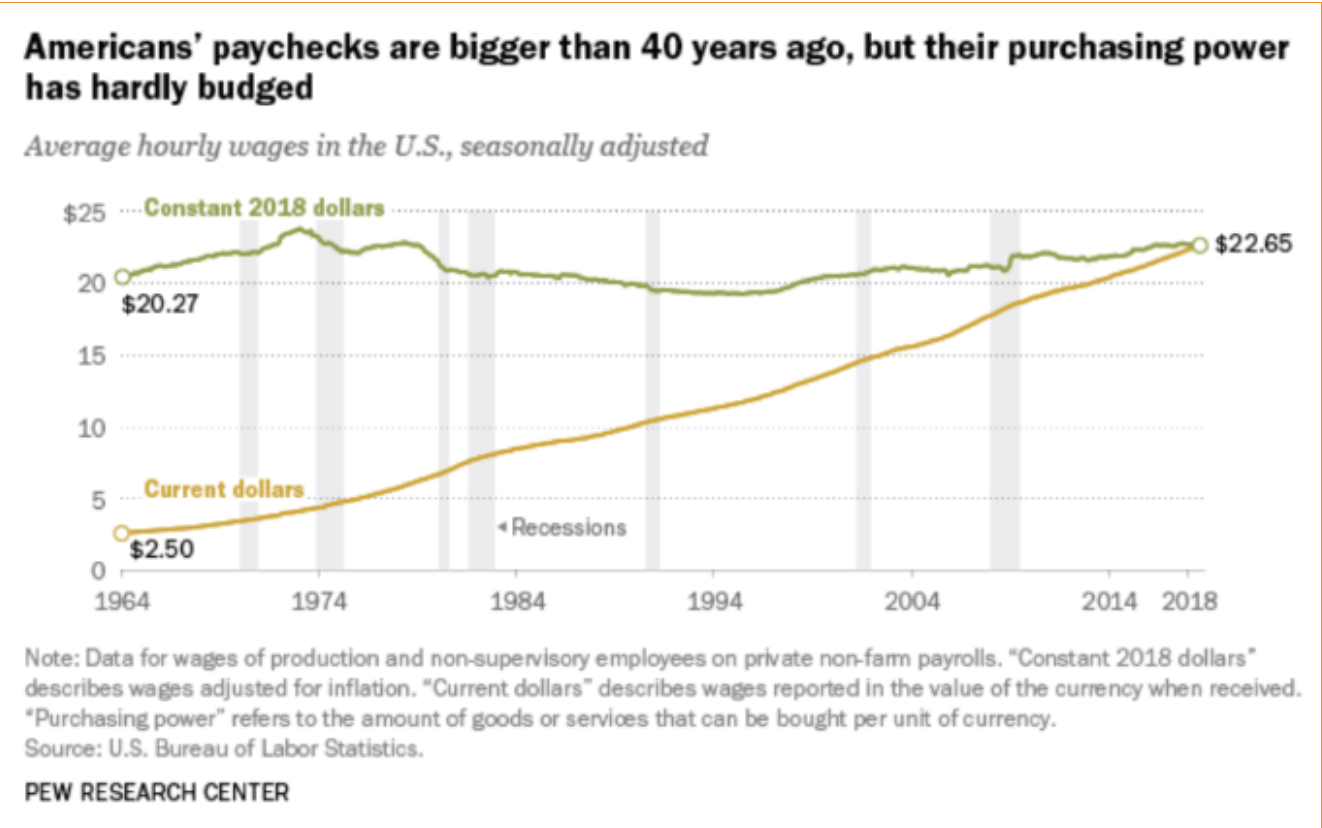
全美长租别墅市场规模的不断扩大主要来源于租赁需求的增长，一个是家庭人口数量的增长（未来10年内，美国租赁市场中占比最大的群体：35-44岁年龄层的家庭，将直接增加290万），另一个则是从购房市场中转移至租赁市场的人群数量的增长。此外在新冠疫情流行期间人口从人口密高的大城市迁徙到人口密度比较低的中小型发展城市及市郊，从市中心高密度公寓住宅迁徙到市郊独栋或联排别墅；

在过去20年间，长租别墅在所有的年龄层的市场占比均呈现上涨态势（如下图）。对于 John Burns统计的三大年龄层住房群体，长租别墅市场的占比在过去20年间的变化（下图中紫色标记）显示：25-34岁群体长租别墅市场增长5%、35-44岁群体增长4%、45-54岁群体增长4%。相对应的，购房占比均呈现下降趋势，三大群体对独立屋的购买比例（下图中绿区区域）在过去十年间分别下降4%，8%和8%。



长租别墅市场的进一步扩大的更深层原因则是这一代人的消费降级和生活方式的改变。

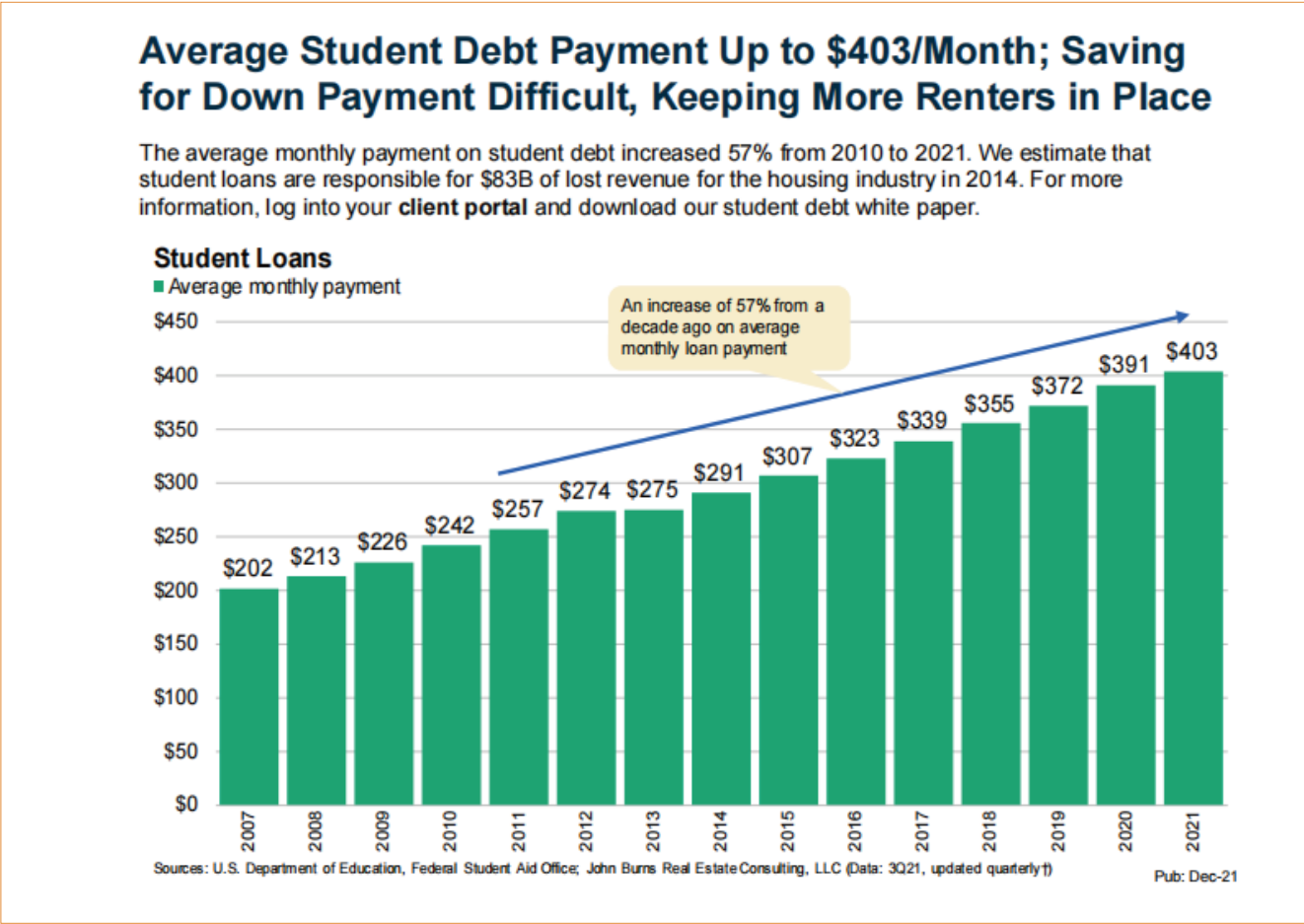
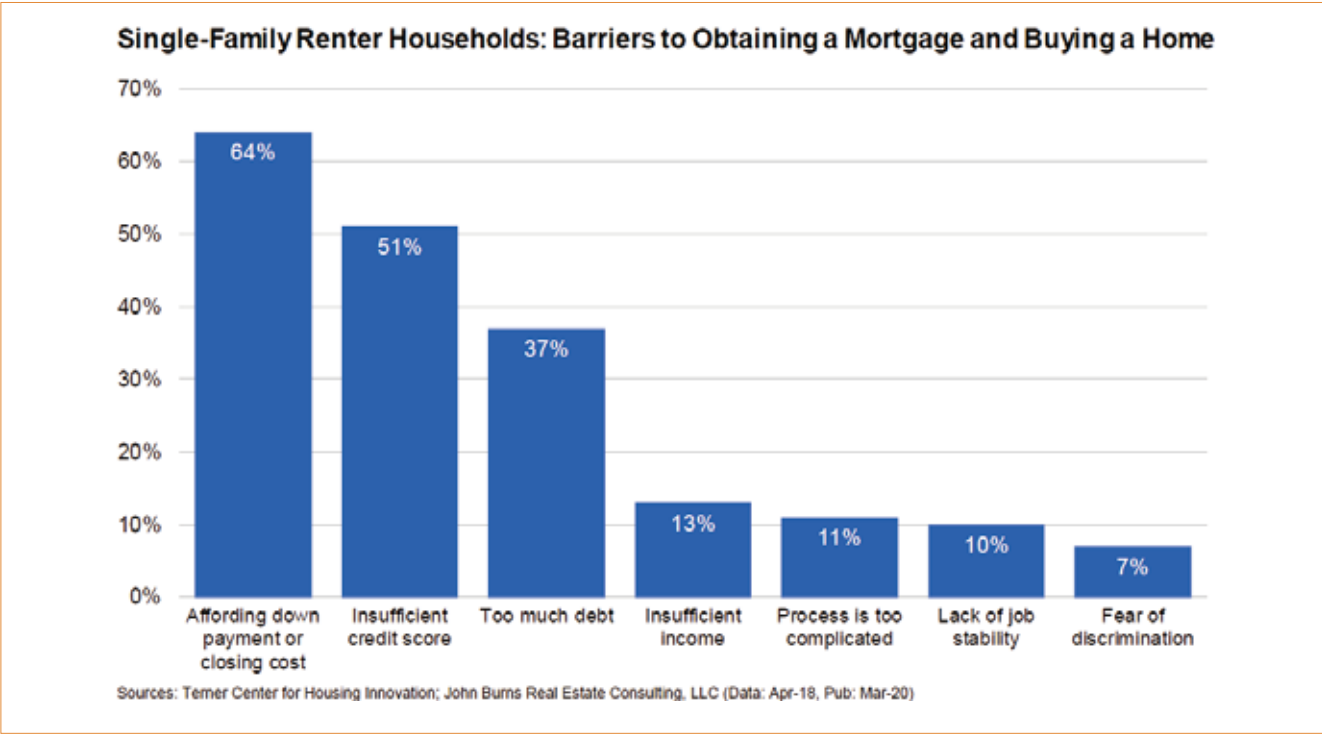
消费降级：美国千禧一代2019年家庭收入中位数\$69000美元，月均收入约\$5750美元。虽然美国人均收入近50年在不断增加，但实际购买力按2019年货币价值计算并没有增加。相对比，抛开通货膨胀影响的2020年真实房价相较于1970年的真实房价上涨62.06%。随着真实房价的增长以及实际购买力维持不变，越来越多的人放弃购房，选择消费降级，改为租房居住。



相比较租房支付每月固定的租金,购房者每月除了固定的贷款和利息,还有较高的房产持有支出包括地税、物业费、房产保险、维护维修费等。购买房产和持有房产每月产生的费用在过去几年间上涨了14%,超过租金上涨速度的3倍(租金上涨的幅度仅为4%)。

生活方式的改变:美国人一生中平均要搬家7次,租赁房屋的形式对于美国家庭来说更为灵活。美国家庭比较独立,上一代的父母一般从大学开始就不再提供除学费意外的资金给小孩,所以年轻人没有上一辈的资产累积。并且,享受生活和活在当下的西方思想观念根深蒂固,美国家庭更愿意讲剩余可支配的收入去旅行和度假,提前消费的理念更是使得美国人很难积攒下房屋的首付。

John Burns对租户群体做的市场调研,统计结果发现64%的人选择租房而不选择购买房产的最主要障碍是由于支付不起首付款和过户费。所以更多的人选择支出比较可控的租房形式。



疫情改变生活方式及商业逻辑:新冠疫情流行期间出于保持安全的社交距离考虑,大量IT企业如微软、Facebook、Dropbox及Zillow等允许员工永久远程居家办公,以上几点因素综合不断的改变这人们的生活方式及房地产的商业逻辑,也促使更多人迁徙到市郊独栋或联排别墅。

此外在疫情期间虽然说政府出台了数论天量新冠疫情救助计划,直接为个人和企业提供资金援助,以及出台抵押贷款延期付款政策,但很难改变疫情对就业和经济的影响。疫情期间丧失抵押品赎回权的房屋数量有明显上升,虽然说此次的情形与2008年大有不同,但这也为房屋租赁市场带来数量可观潜在客户。Black Knight Financial 的数据显示,延期付款但没有丧失抵押品赎回权的房屋数量上涨了81%,达3,381,000套。其中220万笔贷款严重逾期,逾期达90天以上到期。需要说明的是这一数字在可承受范围内增长,我们不认为会对市场造成沉重负担。问题贷款不像在房地产泡沫时期那样集中,且目前住房市场供应不足。但在经济增长缓慢的州可能会有一些问题,如密西西比州和路易斯安那,这些州受到了重大冲击。严重依赖旅游业的州也陷入困境,最明显的是内华达州和夏威夷。

WAN
BRIDGE



SINGLE FAMILY RENTAL
CHARACTERISTICS

SFR 行业特点



SFR规模效应

长租别墅以长期相对稳定的现金流和逐年稳健增长的资产价格吸引了大量的机构投资者,其于2012年开始先后进入长租别墅市场。起步阶段以收购零散的已建成的独立屋为主,加以翻新出租,但此分散独立屋不利于集中规模化管理成本较高。随着市场逐渐成熟,机构投资者更加青睐具有规模效应(通过规模效应降低运营成本、提升产品设计竞争力、更精准的选择地块和市场,以获取更高的投资回报)的定制型长租别墅社区(Build to Rent)。同时,互联网及移动技术的发展与应用,使得机构可以实现网络平台化管理批量别墅,降低成本,提高管理效益。

在大型机构的领导下,长租别墅市场的发展和收益表现:强大的现金流产生,升值,低波动性以及通过利用杠杆作用而获得最大回报,这为小型和个人投资者提供了进入该领域并利用这种投资类别的吸引力的机会。

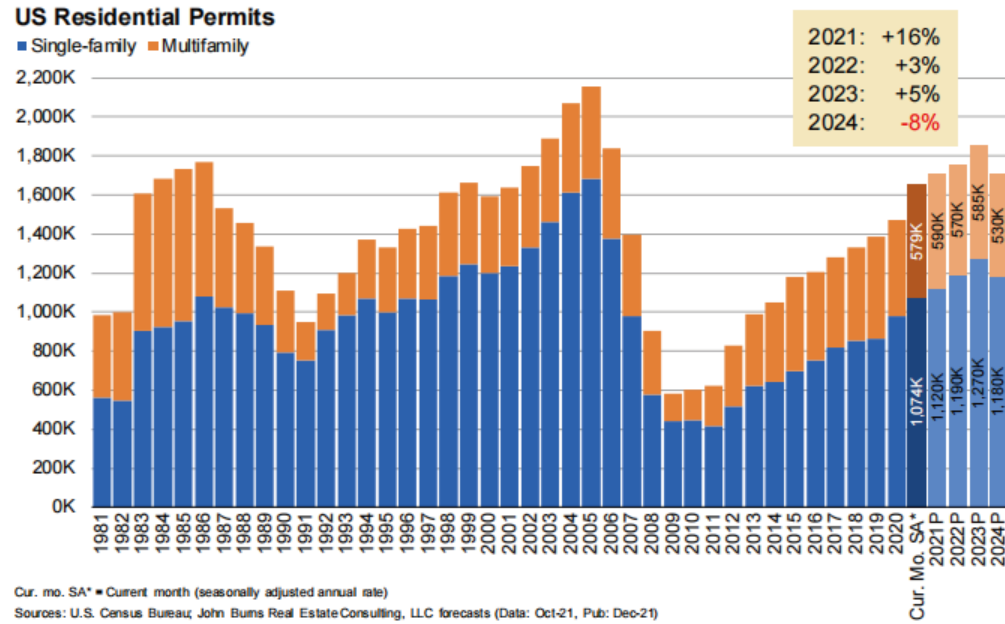


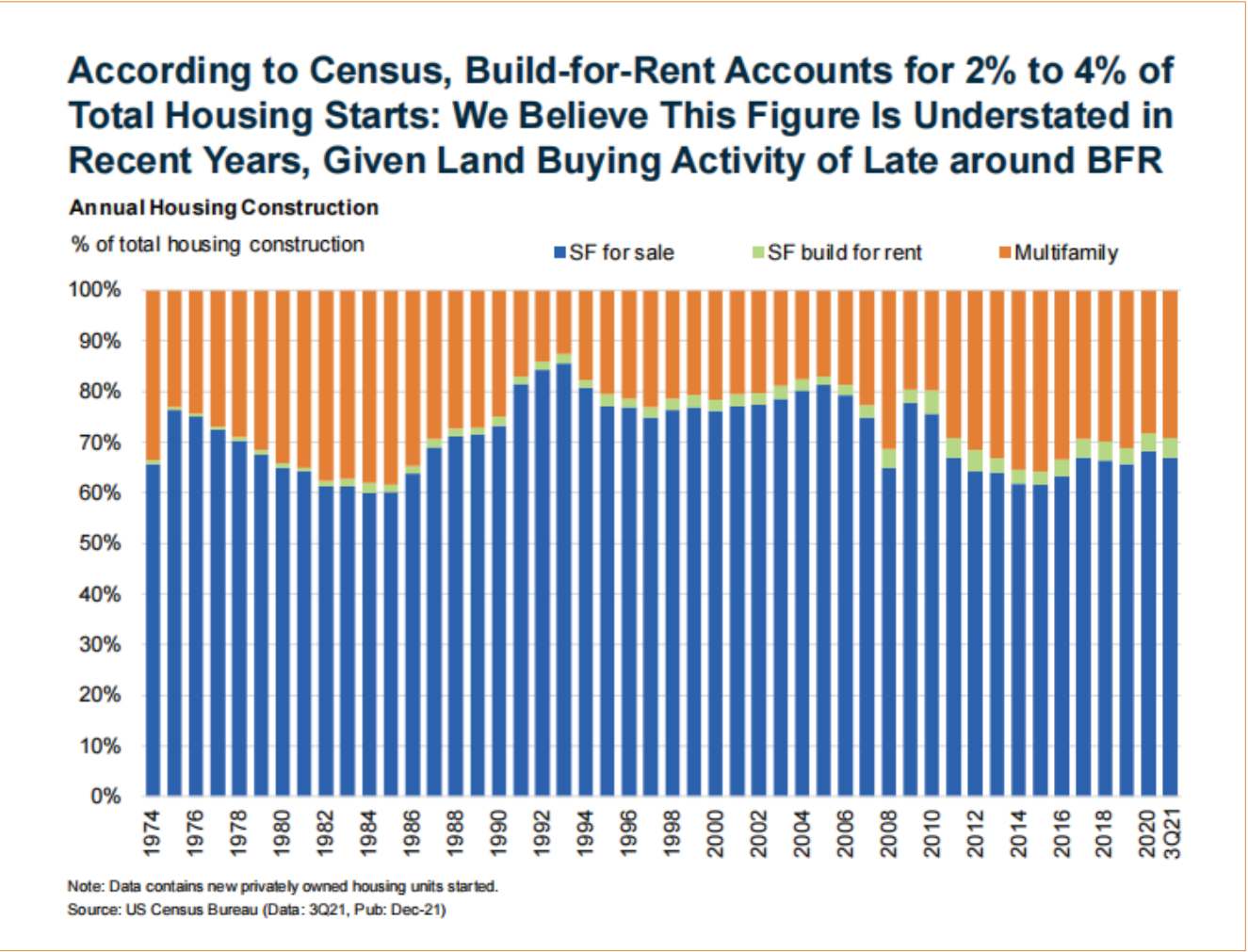
SFR市场供给不足

长租别墅社区的供给严重不足。2008年金融危机后,新增房屋建造数量一直处于较低水平。2015至2019年间,在调整人口增长率之后,美国的房屋建造率不到1960年后平均水平的50%。2019年新建长租别墅的数量仅占有新建别墅总数量的4.2%,实际新建长租别墅年增长率为-0.82%。由于一个别墅社区从土地获取到建成交付至少需要两年以上的时间,长租别墅社区在资本市场上处于严重的供不应求状态,且在短期内这种情况无法改变。

Residential Construction (Multifamily + Single-Family)
Forecast to Rise Steadily, Reaching 1.7M in 2024

Single-family permits are currently at 1.07M (SAAR), and multifamily permits are currently at 579K.





独立屋投资市场中散户投资者拥有约1600万套长租别墅资产，占据98%以上的长租别墅市场，然而绝大部分散户投资者持有的是

零散的独立屋。随着维修、管理成本的增加以及租客对于服务水平更高的成规模的长租别墅社区的向往，其独立屋的投资回报率

将很难维持在较高的水平，因此这98%的散户很难进入新建别墅出租市场，不会对长租别墅的供给规模产生推动作用。

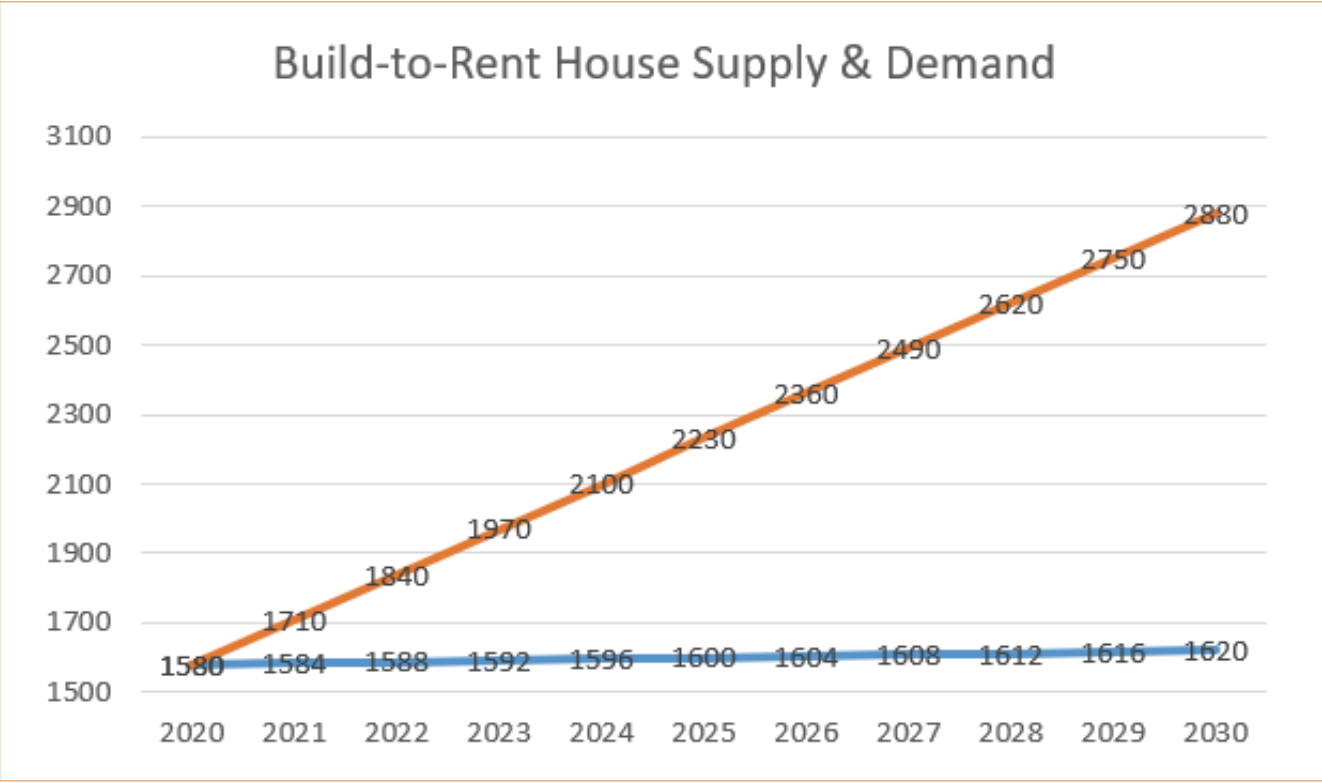
根据John Burns房地产咨询公司的数据，截止2021年第三季度的过去12个月内，建商建造了49000余套专门用于出租的各类房

屋。该数字远高于过去四十年的平均值：32,000套。按年均新建长租别墅数量约4万间的速度计算，至2030年长租别墅数量共计约

1680万间。而根据福布斯预测2030年长租别墅租赁需求将达到2880万间，因此到2030年约产生1200万间缺口，巨大的供需差将

使得很多美国家庭的长租别墅租赁需求无法得到满足。产生的1200万间缺口按2021年11月美国成屋中位价35万美元计算，货值

缺口达4.2万亿美元，占美国2020年GDP总量21万亿美元的20%。



市场需求不断增加

千禧一代是美国人口数量最多的一代人，在未来五年内，30至40岁年龄区间的人口将每年增长2%。调查数据显示，美国千禧一代

人口数量众多，由于房价过高、房价增长过快以及自身没有强烈的购置房产的意愿，更趋向于在组建家庭后租赁别墅。2019年共有

1580万美国家庭租赁长租别墅，福布斯杂志预测截至2030年将新增1300万租赁长租别墅的美国家庭，即10年后将达到2880万。

按此估算，长租别墅租赁需求年平均增长率6.19%。

投资收益稳健

长租别墅作为新兴资产类别，在疫情期间表现卓越，空置率远低于其他物业类别，租金水平在疫情期间没有收到任何影响，不降反

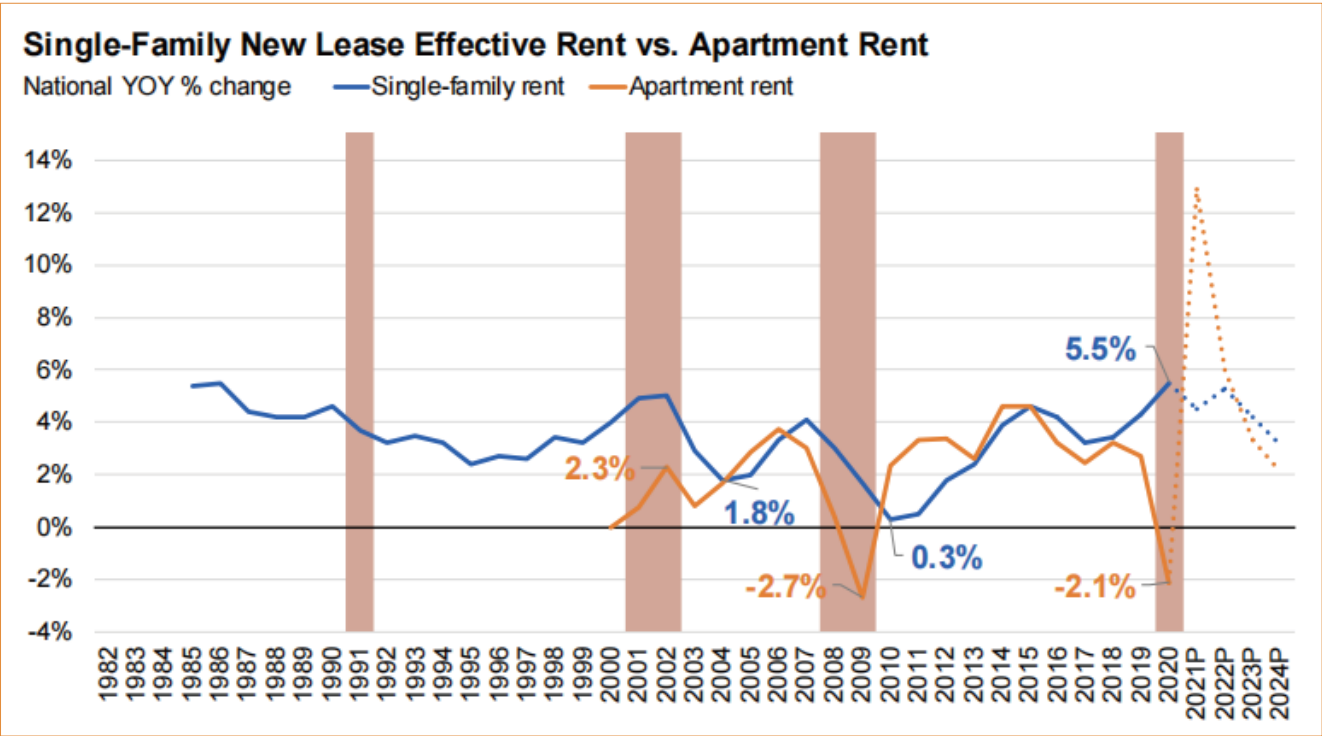
升。根据美国专业地产咨询机构John Burns 长租别墅市场分析报告，长租别墅市场在疫情期间表现优异，租金不降反升，2020年

长租别墅租金涨幅达5.5%，而公寓租金反而下跌2.1%。在2021年长租别墅租金上涨更是超出预期，截至2021年7月新租约的年租

金增长率高达 17.1%，对于续租租金在7月份达到创纪录的年化6.9%涨幅。自今年 2 月以来，长租续租租金增长率连续6个月上涨

超过5.0%。分区域来看，南部阳光地带在过去一年中主导了租金增长。根据美国人口普查局数据，所有长租别墅的入住率在 2021

年第三季度平均为 95.0%, 较二季度的历史最高水平95.3%略有下降, 但该行业仍处于或接近满负荷运营状态。行业上市机构入住率平均达到98%。



从对以上数据的分析, 长租别墅供需的不平衡直接体现在房租的增长上, 因此长租别墅的租金回报率也相当可观。

🏠 新冠疫情期间迁徙模式的改变及大都会人口迁出持续利好长租别墅运营商

- 在三季度所有REITs都出现公寓租户向长租别墅转移的激增, 以及新租约中明显的城市租户迁徙到郊区趋势;
- 根据John Burns三季度长租别墅市场指数(SFRMI), 对公共和私人长租别墅运营商的调查结果, 与这一趋势不谋而合。具体来说, 在三季度45%的新租约租户是从城市迁徙而来, 与此同时55%的租户来自市郊; 47%的新组户从公寓中搬迁而来,



SINGLE FAMILY RENTAL
BUILD-TO-RENT

定制型长租别墅

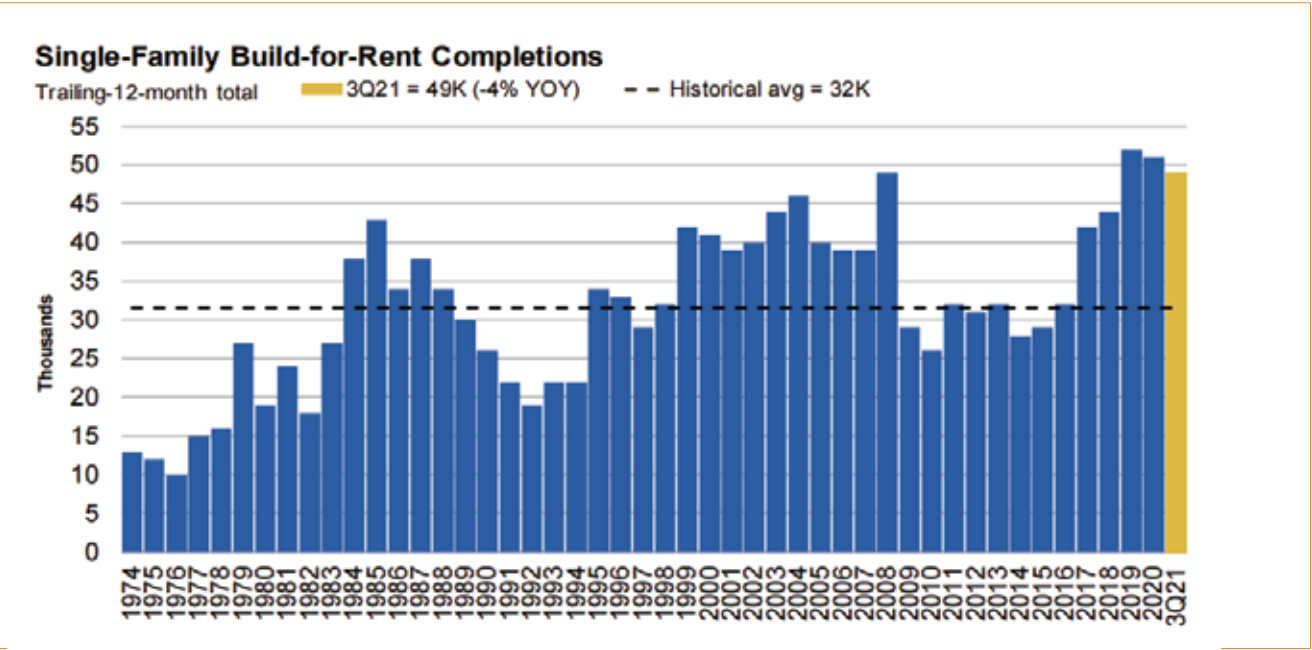
5

定制型长租别墅起源

长租别墅最初源于次贷危机之后机构收购、翻新及出租独立屋。随着经济的逐渐恢复，市场资产价格的回升，收购翻新房屋的价格优势已经不复存在。加之收购翻新长租别墅存在一定运营弊端，诸如1) 物业分散，不利于集中管理，提高费效比；2) 房龄较大旧屋存在一定涉及缺陷，如层高较低等。针对上述问题，长租别墅行业在16年前后兴起了一种新的商业模式：Build-to-Rent，即定制型长租别墅，可以根据租户需求偏好进行选址，对房屋设计进行升级改造，从而提高租户居住舒适度，管理费效比。

定制型长租别墅规模

在截至2021年三季度的过去12个月中，建商共建设了4.9万套定制型长租别墅，较去年同期略低4%，但远高于3.2万套的历史平均水平。实际数字可能要高于此数字，因为并不包含建商将项目整售给投资者，这一模式已成为新屋销售新的增长点。此外在2021年三季度定制型长租别墅运营商购买地块和土地的规模约占全美总量的6-7%。



SINGLE FAMILY RENTAL

MARKET PERFORMANCE

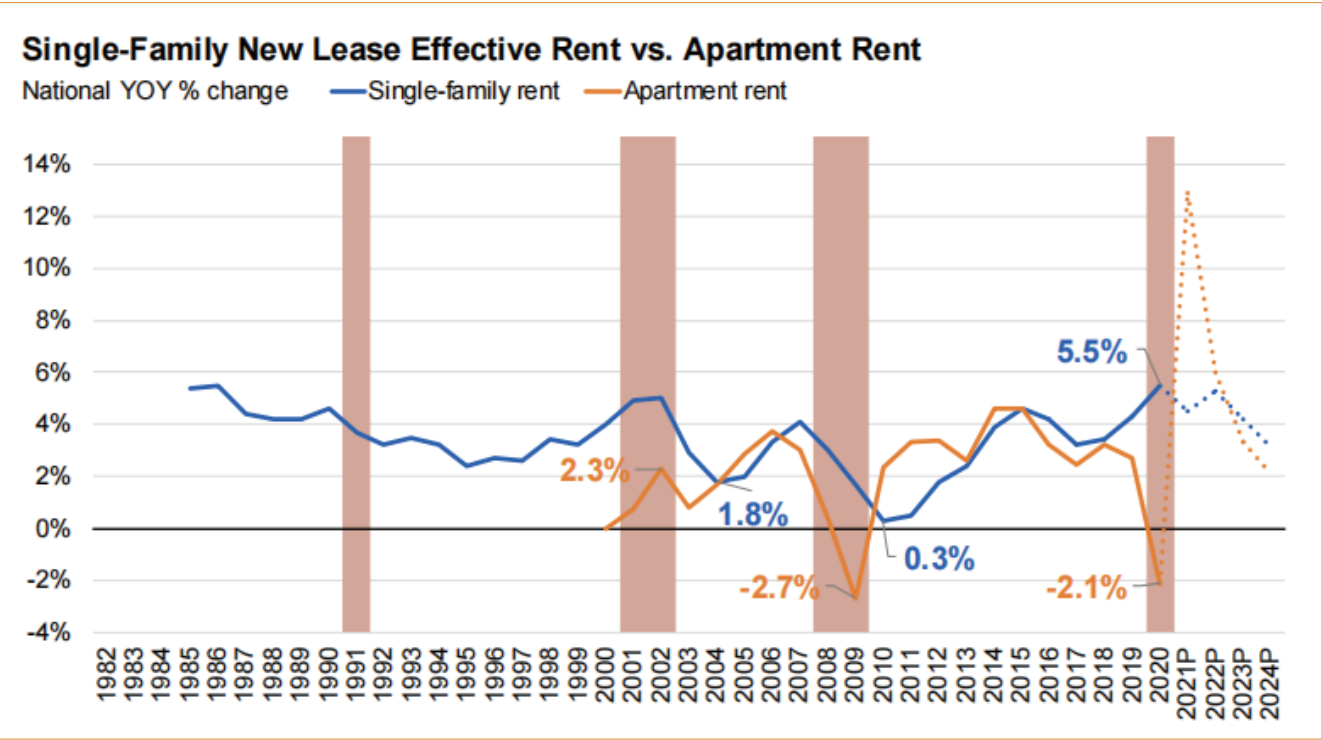
长租别墅市场表现

6

历史长期表现

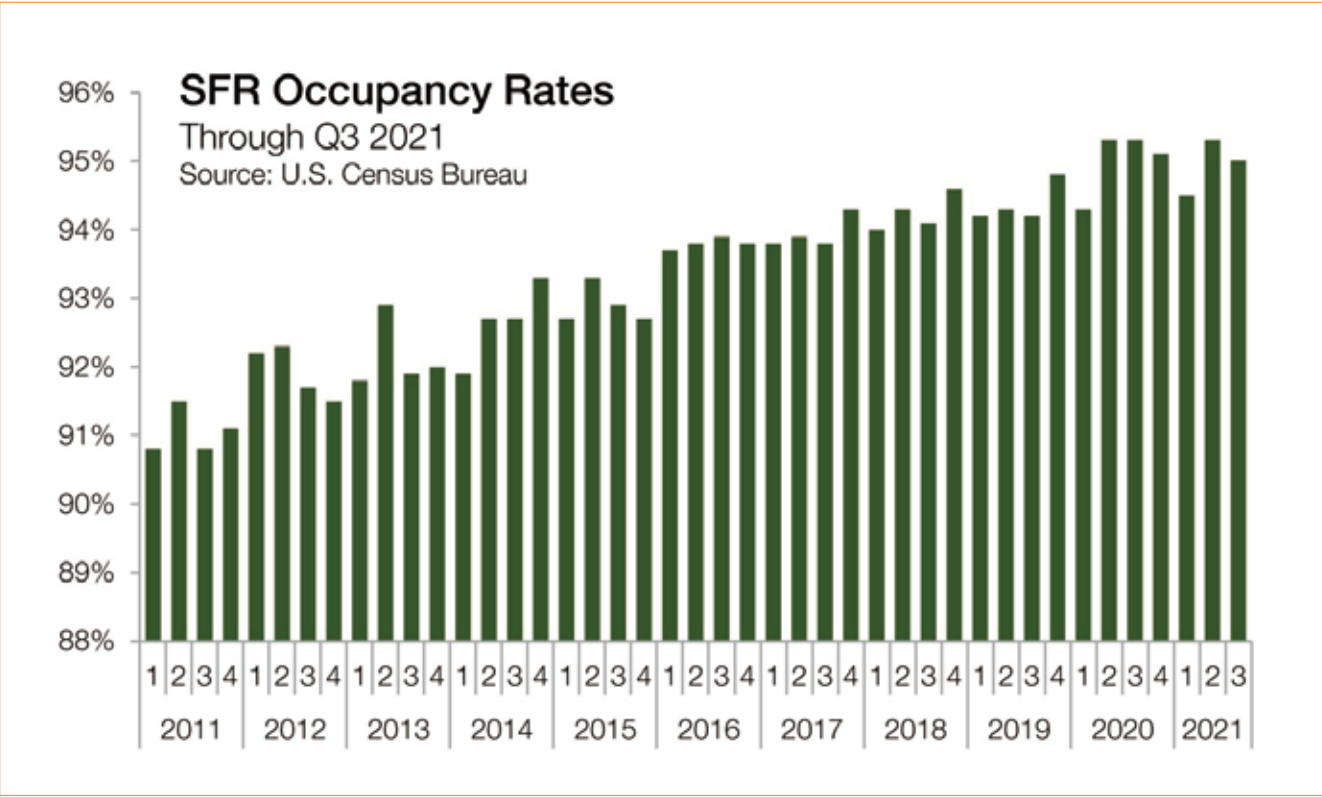
长租别墅市场是在此次疫情中需求增长的少数资产类别之一。与其他商业房地产，标准普尔500指数，国债和股票市场相比，长租别墅投资通常更稳定，也更有利可图。正如几十年来所看到的那样，长租别墅投资通常在经济不景气期间增长。

长租别墅市场是在此次疫情中需求增长的少数资产类别之一。根据美国专业地产咨询机构John Burns 长租别墅市场分析报告，长租别墅市场在疫情期间表现优异，租金不降反升，在疫情初期且影响最为严重的2020年长租别墅租金涨幅达5.5%，而公寓租金反而下跌2.1%



入住率：根据美国人口普查局数据，所有长租别墅的入住率在 2021 年第三季度平均为 95.0%，较二季度的历史最高水平

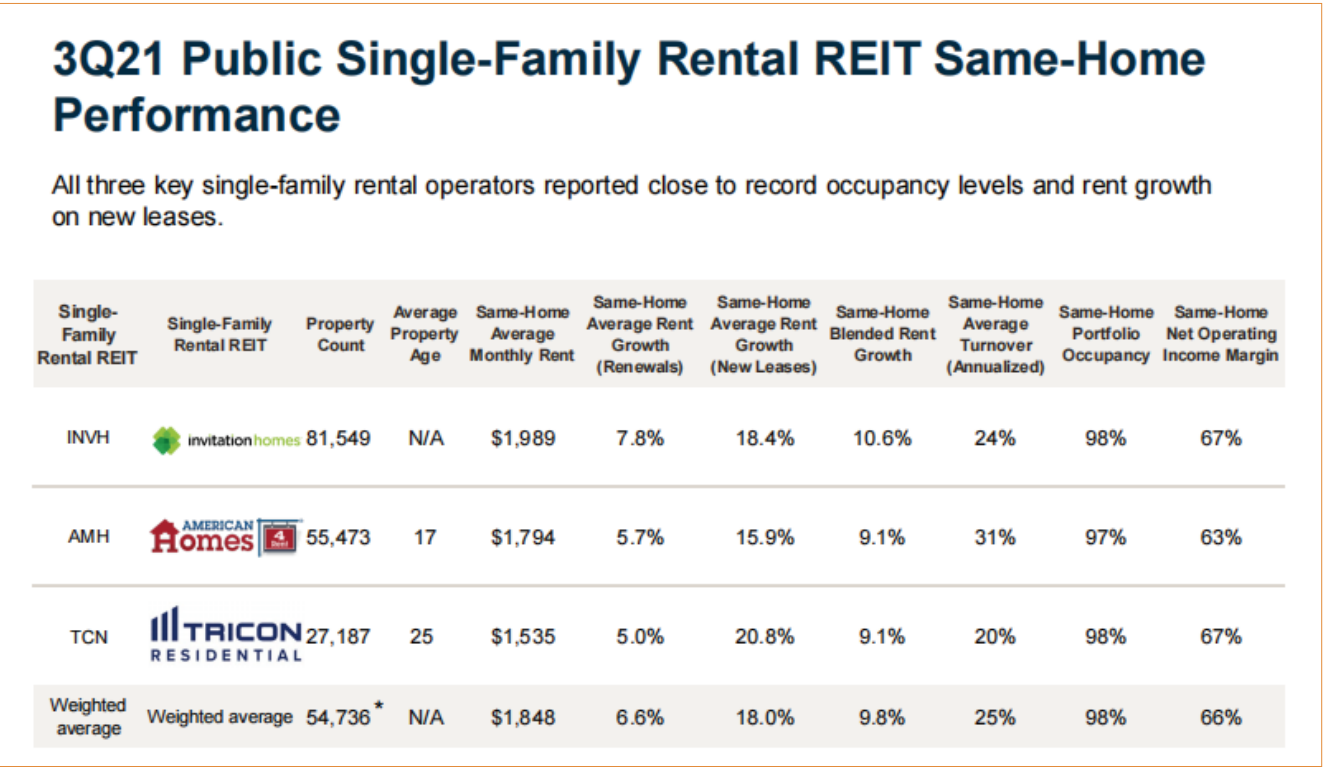
95.3%略有下降，但该行业仍处于或接近满负荷运营状态。



WAN
BRIDGE

🏡 机构长租别墅入住率

长租别墅行业目前主要以个人投资者居多,因此在管理运营的规模化效应上还有很大的提升空间,行业整体空置率虽然很高但还不能反映大型专业机构运营商的出租水平,以三大上市长租别墅运营商为例,其入住率平均达98%,高于行业整体95%,也侧面反映了专业管理服务为项目带来的增值。

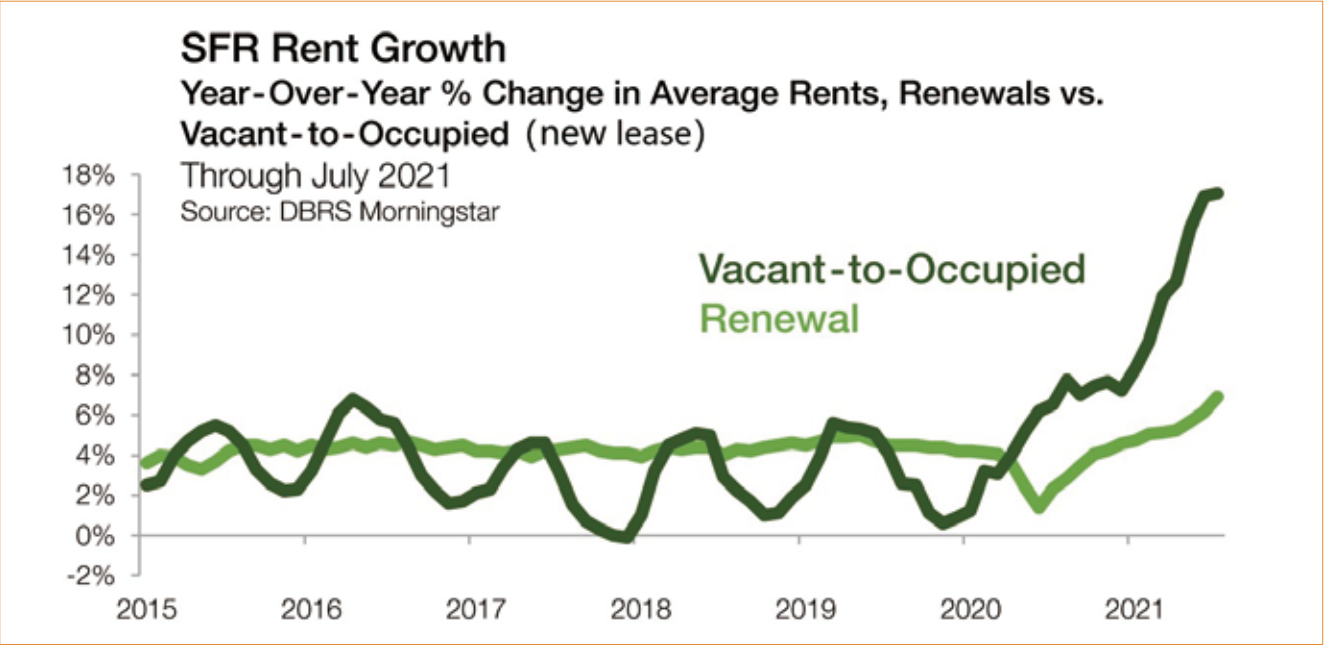


🏡 租金增长

在2021年长租别墅新租约年化租金增长率创新高。根据DBRS Morningstar 的数据,截至2021年7月新租约的年租金增长率高达17.1%。自2020 年第二季度以来,新租约租金增长持续快速上涨,主要因为疫情期间人口向市郊的迁徙与住房市场供给紧张影响叠加,给租金带来上行压力。

对于续租租金在7月份达到创纪录的年化6.9%涨幅,此为可用数据的最新月份。从2015 年到 2020 年疫情爆发期间,长租别墅续租租金增长一直维持在3.3% 和 5.0%之间。自今年 2 月以来,长租续租租金增长率连续6个月上涨超过5.0%。根据John Burns 统计数据截止至2021年第三季度末,全美长租型别墅市场租金与去年同期相比涨幅为8.8%,租金中位数达到了\$1729美金/月。

分区域来看,南部阳光地带在过去一年中主导了租金增长。



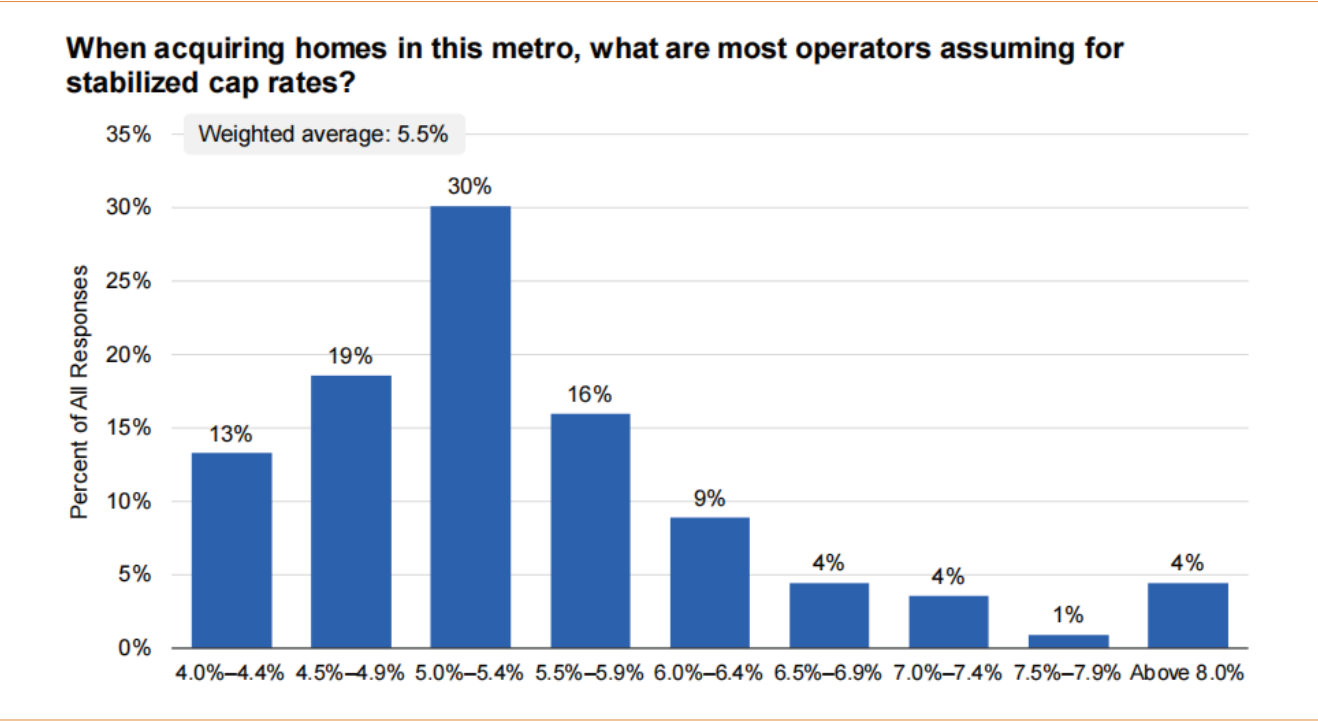
🏡 资本化率

长租别墅资产类别收益率在2021年第三季度继续压缩,反映出大量资金进入该行业、投资者需求旺盛以及资产价格稳健增长。根据Chandan Economics数据,到 2021 年第三季度长租别墅资本化率平均为 5.5%,比上一季度下降 23 个基点,比去年同期下降 77 个基点。



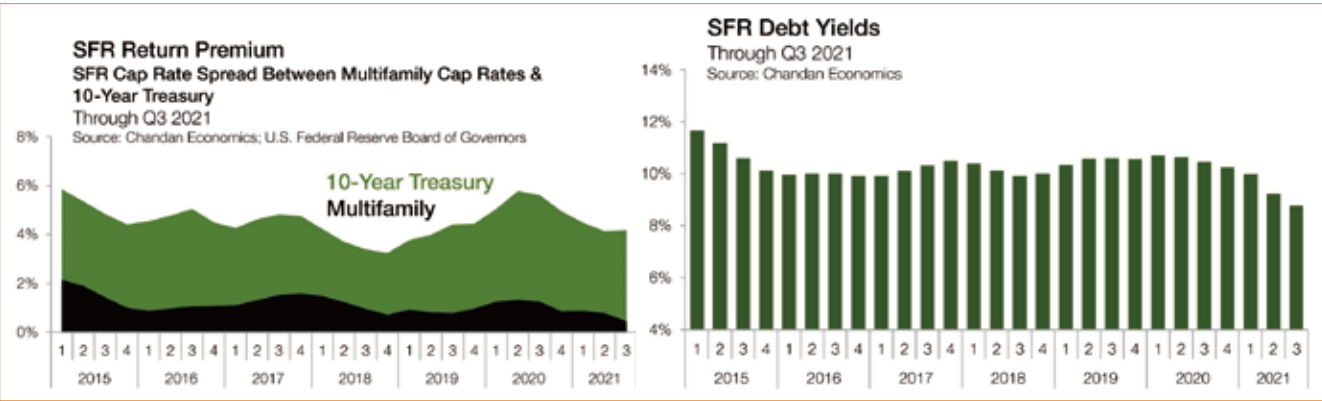
5.5%的平均资本化率与John Burns的统计数据相吻合,而John Burns则提供了更详细的细分数据,根据其统计加权平均资本化

率为5.5%,多数受访长租别墅运营商资本化率在5.0%-5.4%区间。



长租别墅和 10 年期国债之间的收益率差对长租别墅风险溢价做了估计。在第三季度,这一利差小幅上升 4 个基点至 4.2%,因为美国国债的跌幅略高于长租别墅收益率,这一数字为2019 年全年观察到的疫情大流行前水平。

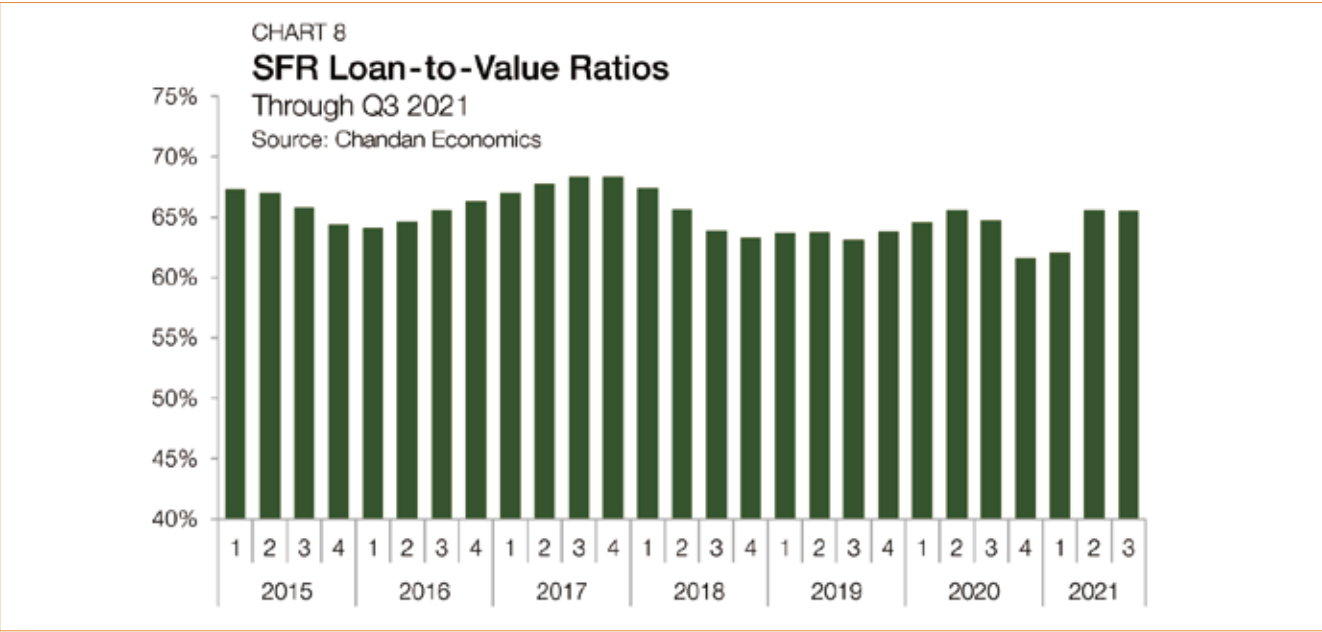
长租别墅资产和多户住宅之间的资本化率差在 2021 年第三季度降至历史新低,下降 32 个基点,收于仅 0.5%。在过去的一年里,二者之差下降了 79 个基点。此外,10年前长租别墅资本化率比多户住宅高 500 个基点,在过去十年中,随着资产价值的攀升二者之差快速收窄。长租别墅在提供可负担住房方面发挥了越来越大的作用,并且已经专业化,即使是较小的长租别墅运营商。



信贷趋势

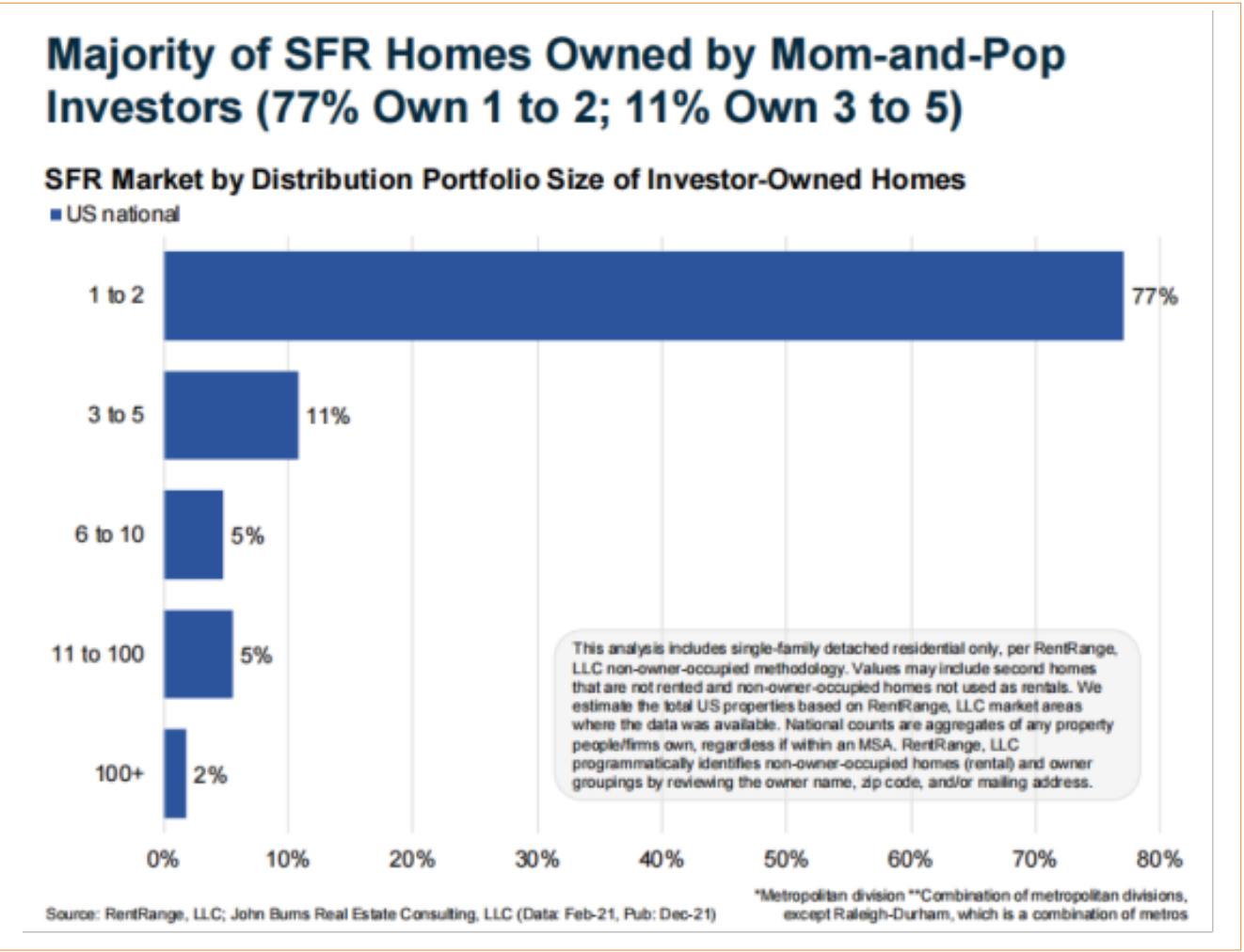
衡量信贷风险的长租别墅抵押贷款价值比率 (LTV) 在 2021 年第三季度小幅下降7个基点,降至 65.5%。第三季度的小幅下降是在第二季度飙升351 个基点之后出现的——这是自08年金融危机以来的最大季度增幅。到 2021 年第三季度,长租别墅LTV比疫情大流行开始时高98个基点。LTV 恢复到疫情大流行前的水平是一个利好信号,表明信用风险偏好已经恢复并与该行业的良好前景保持一致。

衡量信用风险的另一个关键指标——债务收益率在第三季度环比下降了46个基点,至8.8%——为有记录以来的最低水平。债务收益率的下降意味着长租别墅投资者每增加一美元的项目净运营收入 (NOI) 将可获得更多的债务资本。到 2021 年第三季度,长租别墅每1美元净运营收入的可获得债务资本增加到 11.39 美元,比上一季度增加 0.57 美元,比去年同期增加 1.82 美元。



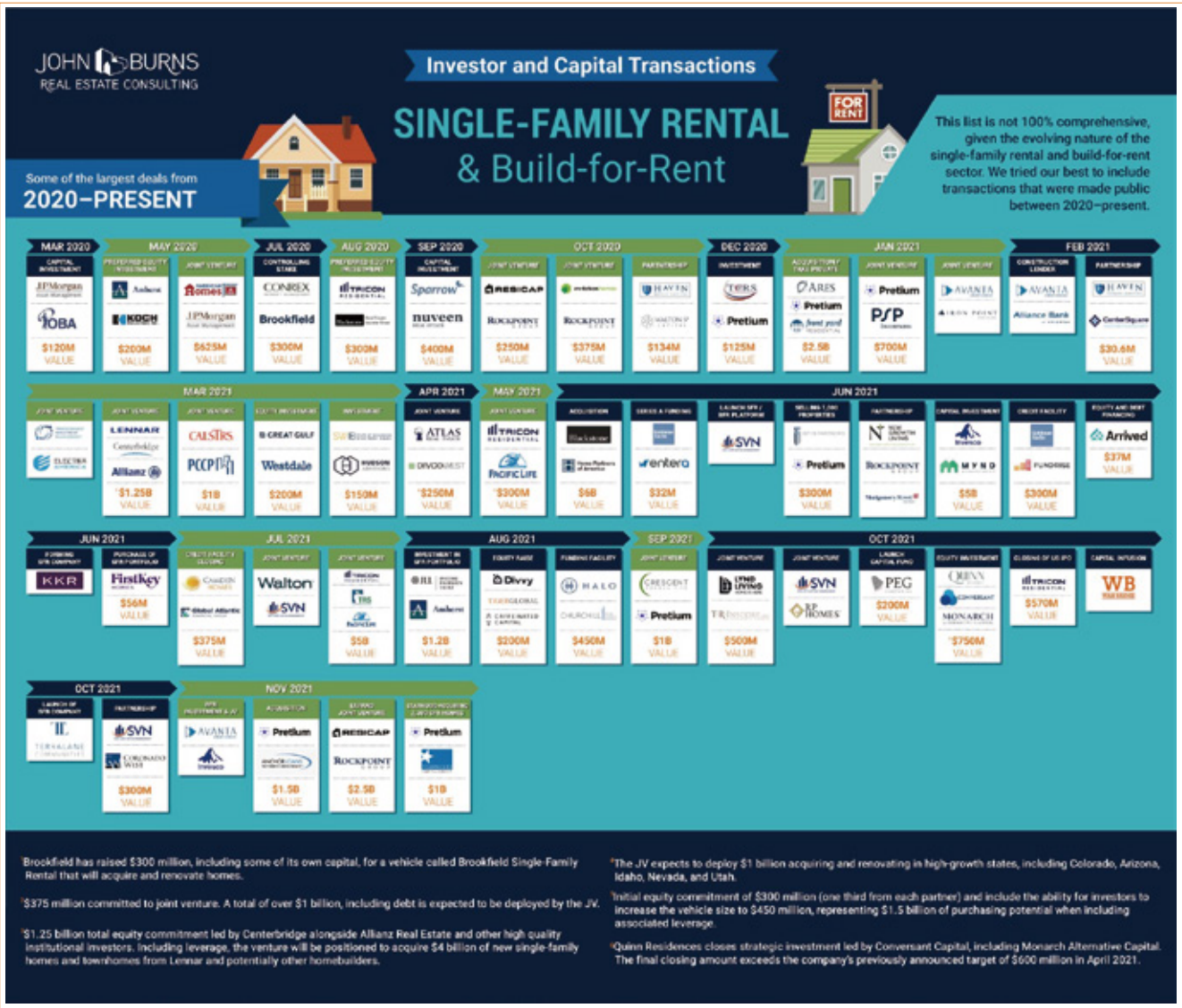
🏡 机构投资活跃

长租别墅市场作为新兴的资产类别，仍处于初期发展阶段，虽然市场规模达1640万套，但多数由个人散户投资者所持有，比较分散，在2010年之前长租别墅行业不存在机构房东。根据John Burns2021年11月份发布的统计数据，持有100套以上资产包的投资者资产规模仅占市场规模的2%。持有10套以上资产包的投资者资产规模仅占市场规模的7%。



自2020年初疫情大流行以来，长租别墅由于其稳定的现金流和疫情驱动的需求强劲增长，吸引新的投资者纷纷进入。其中包括1) 传统华尔街机构投资者，J.P.Morgan、Blackrock、Brookfield及Invesco等；2) 保险公司及养老基金，如安联保险、太平洋保险及加拿大骑警退休基金等；3) 传统大型开发商，如Lennar及D.R Horton等；4) 地产投资咨询服务机构，如JLL；据John Burns 不完全统计，自疫情爆发至2021年11月，长租别墅领域的机构投资、并购等涉及资金规模超过300亿美元。

其中WB也获得了某标普500机构20亿美元长期战略投资，为公司稳健发展奠定了基础。



🏡 疫情后的美国长租别墅市场情况

■ 针对投资者：

资本避险需求：疫情和贸易战导致市场不确定增大，资本市场对于避险投资的高度需求随着市场波动而增强。长租别墅作为避险类投资，其高于美国国债收益率的回报水平在资本市场上具有相当强的吸引力；

抵御通货膨胀需求：在美联储无上限量化宽松的大背景下，保值类资产的需求将大幅增加，相比于美国国债投资，储备黄金、不动产等具有抵御通货膨胀资产缩水属性的产品在中短期更受市场青睐；因此资本市场的供不应求将进一步加剧，推高资产价值。

■ 针对租户：

消费降级租赁需求：受疫情影响，失业率大幅攀升，购置别墅需求延后，降级为租赁别墅。考虑到本次经济衰退对实体经济造成的打击以及影响程度之深，经济复苏需要较长的周期，因此长租别墅市场将在短期和中期内保持较低的低空置率；

保持社交距离属性：由于美国人民大多拒绝佩戴口罩，美国推行保持社交距离的方式减少病毒传播。为此，大量租户从公寓搬离，选择长租别墅居住，而这种居住习惯的改变（更好的保持社交距离、更大的居住空间、更好的私密性等）在短期内基本是不可逆的；

中产缴租率高：相较于公寓，长租别墅的租户多为收入高于平均水平的中产家庭，其就业和收入来源的稳定性能够为缴租率提供保障。

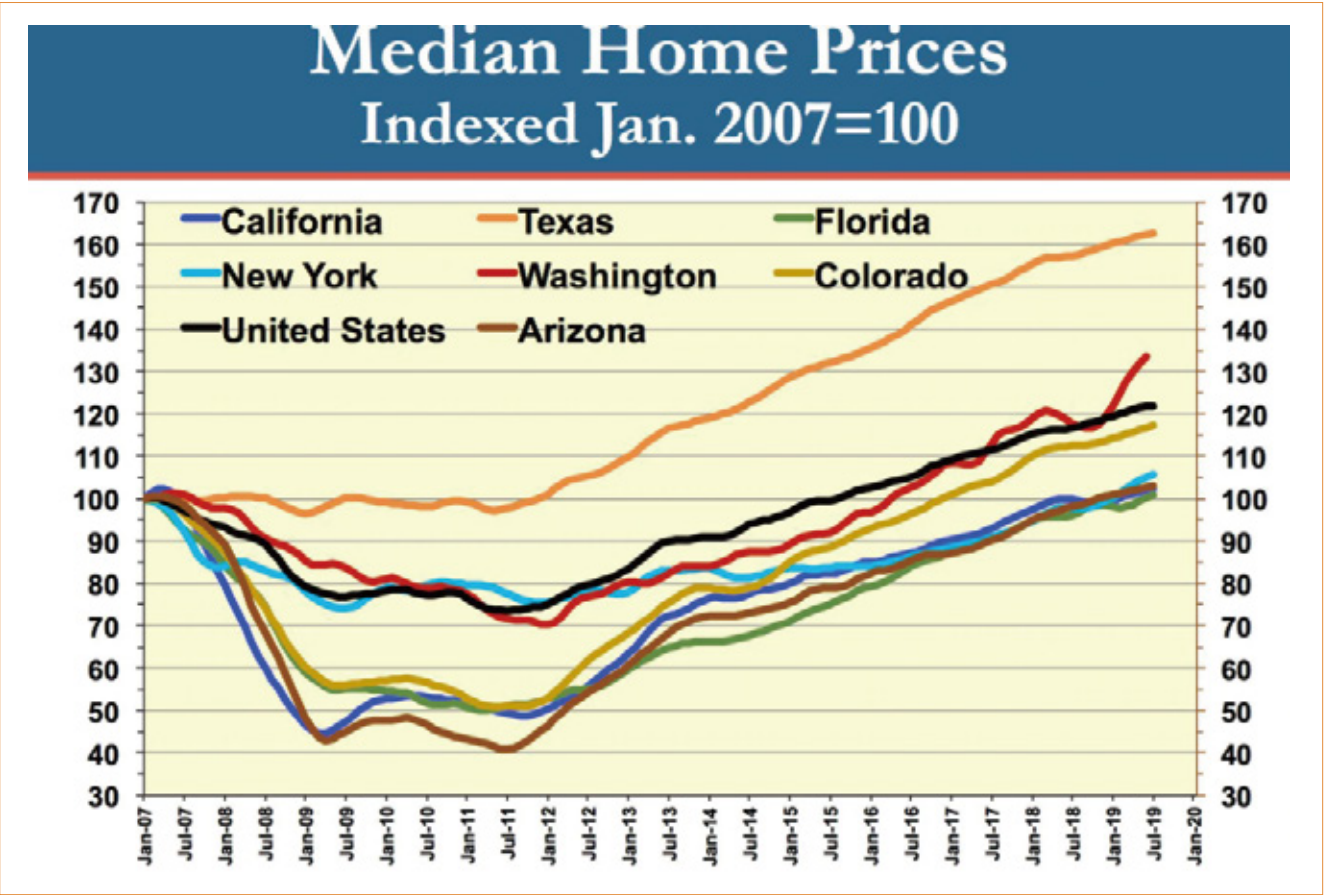
租赁市场上的供不应求将进一步提升长租别墅的租金，而房屋建造数量的收缩和经济衰退期量化宽松政策、对于不动产投资需求的升温将推高房价，中短期内投资长租别墅产品的回报率非常可观。

🏡 德州的长租别墅市场表现

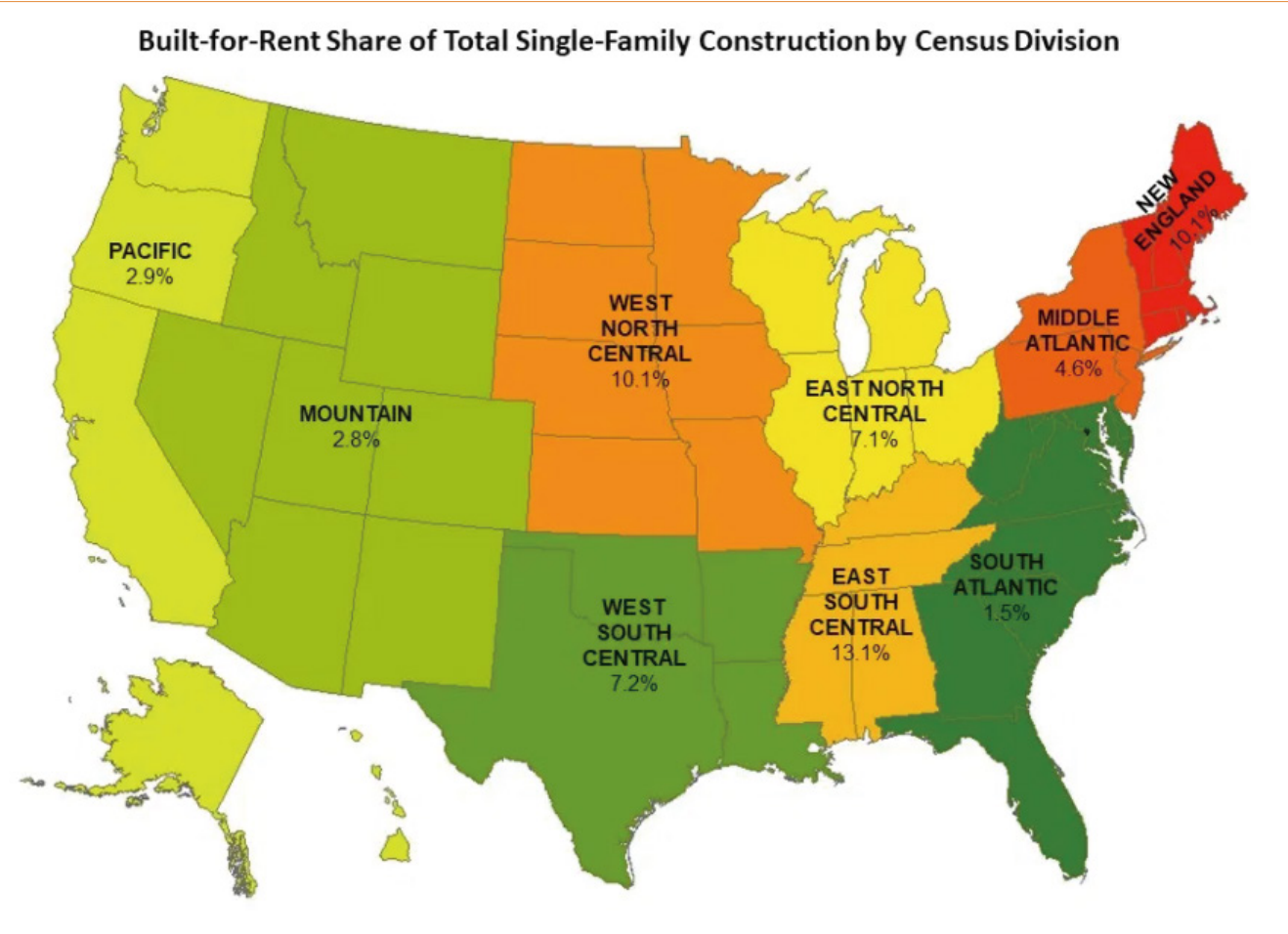
德州因其GDP的高增长率（4.4%，2019年GDP增长率全美第一）、产业结构的多元化、新增就业的快速增长、人口增长、零州税等因素吸引了大量外州人口迁徙至此，并在德州置业。2010-2020年十年期间德州人口增长15.9%，人口净增量400万，全美各州排名第一（（2020人口普查）。全州共有劳动力1400万，2010-2020就业增长全美排名第一，共增加就业198万。面积42.397万平方公里，仅次于阿拉斯加（171.78万平方公里）。2019年德州GDP1.9万亿美元，仅次于加州（3万亿美元），按单个国家来计算德州为全球第九

大经济体，经济规模超过加拿大和俄罗斯。德州没有州个人所得税及企业所得税，生活成本低，以及亲商的商业环境吸引了大量企业和就业迁入德州。

从近13年的房价走势来看，德州在2008年金融危机后房价降幅最小，且自经济复苏之后房价上涨速度全美遥遥领先。



千禧一代作为当下最具活力的一代人，也大量涌入德州，其占比达德州总人口的29.4%，约852.6万，排名全美第二，德州也因此成为全美最具年轻活力的州之一。而作为千禧一代组成家庭后最优选择的长租别墅，在德州有着旺盛的租赁需求。而德州所在的中部西南区长租别墅的建造占房屋总建造数量的比例仅为7.2%。由此可见，德州未来长租别墅市场仍然有着很大的增长空间。



本次疫情导致美国失业率大幅上升,然而德州由于其产业结构的多样性、大量州内优质企业的抗风险能力以及州政府有利地应对疫情,其失业率得到了极为有效的控制,这也为德州在复工后迅速的经济复苏打下了坚实的基础。

SINGLE FAMILY RENTAL



SINGLE FAMILY RENTAL

INVESTMENT EXIT STRATEGIES

长租别墅投资退出机制

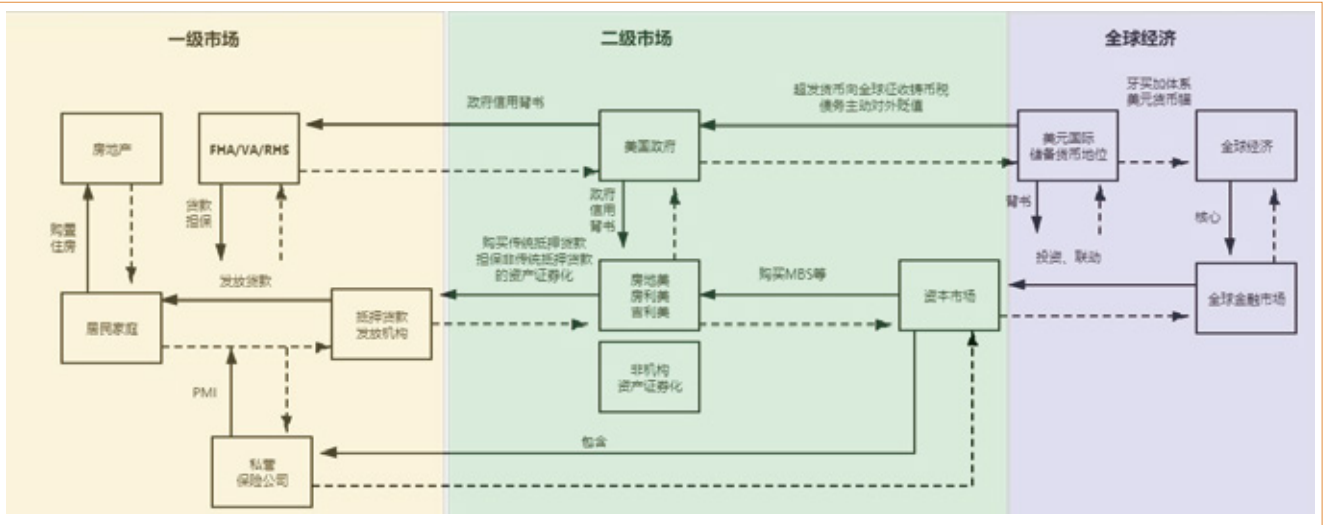


美国房地产行业经过100多年的发展,已经发展成为高度细分和金融化的行业,也是全球地产行业发展的典型代表模式之一。金融属性成为其明显特征,目前美国住宅房地产市的规模超过33万亿美元,而房地产抵押贷款支持证券的规模则近10万亿美元,达9.7万亿,其规模仅次于美国国债。

经过长期的发展美国形成了一个健全完善的金融体系,在为房地产市场提供高杠杆融资和高流动性同时,亦将房地产相关衍生金融资产销售向全世界。概况来说美国房地产金融市场分为一二级市场,一级市场提供贷款及担保,二级市场则是收购贷款及将贷款证券化,然后通过以美元为基石的金融体系将相关证券投放到国际市场,为房地产市场提供了巨大的流动性。

美国一级市场的金融主体由抵押贷款发放机构、保险担保公司(国有和私营)构成。经过保险担保公司和抵押贷款发放机构的相互配合,极大的放大居民杠杆购买力(0-20%首付)。

二级市场的通过政府信用背书的房利美、房地美和吉利美购买房地产抵押贷款并将其证券化,为住房抵押贷款市场注入流动性。最后通过美元作为基础货币的全球地位,将房地产相关资产卖向全球。



长租别墅作为新兴的资产类别,因其强劲的市场需求,优于其他资产类别的市场表现而受到华尔街机构投资者青睐,市场退出方式灵活多样。主要有以下几种方式:

1.挂牌上市

长租别墅资产类别通过规模化发展,然后挂牌上市。行业内主要机构均通过此方式使得想应投资者获得收益回报;

主要长租别墅REITS IPO	
上市时间	机构名称
2009年	Starwood Property (SWAY)
2012年	SilveryBay Realty(SBY)
2013年	Colony American(CAH)
2009年	American Homes(AMH)
2012年	Altisource/Front Yard(RESI)
2013年	American Progress(ARPI)
2016年	Raven Housing(RVEN)
2017年	Invitation Homes(INVH)

2.大型机构并购

由于长租别墅资产类别特点,此类资产吸引力大量机构投资者的兴趣,行业之间的大型并购以成为常态;

大型长租别墅行业并购案例

并购时间	案例	涉及金额
2015年	AMH收购ARPI	15亿美元
2016年	SWAY & CAH 并入SFR	77亿美元
2017年	Tricon对SBY私有化	14亿美元
2017年	INVH与SFR合并	40亿美元
2019年	KBS对RVEN私有化	5亿美元
2020年	Pretium及Ares对RESI私有化	24亿美元

3.长租别墅REITS市场资产收购

目前市场长租别墅REITS快速扩大投资组合的方式主要通过

REITS扩大资产规模渠道的80%以上。虽然说目前市场有长租别墅REITS自建房屋，但所占比重仍然很小。

长租别墅REITS获取资产渠道				
	市场二手房收购	新建社区收购	自建	平台收购 iBuyer
INVH	85%	15%	0	5%
AMH	30%	20%	50%	0
RESI	100%	0	0	0
行业总比重	72%	12%	17%	2%

4.WB长租别墅项目退出案例

目前市场长租别墅REITS快速扩大投资组合的方式主要通过

REITS扩大资产规模渠道的80%以上。虽然说目前市场有长租别墅REITS自建房屋，但所占比重仍然很小。

布鲁克林项目退出	
项目	达拉斯布鲁克林项目
投资时间	2016
退出时间	2021
退出方式	机构投资者收购
优先收益/年	7%
超额收益/年	6.18%
年化净收益	12.04%
投资期净收益合计	60.19%

SINGLE FAMILY RENTAL
WB PROJECTS PERFORMANCE

WB抢占长租别墅市场

8

SFR市场中的WB

Wan Bridge成立于2013年1月,是一家深耕美国德克萨斯州,专注于定制型长租别墅的开发运营商。与美国传统开发商Build to sale建成出售商业模式不同,Wan Bridge100%内部整合,提供开发——建造——租赁——物管的全流程服务。

自2013年开始通过收购翻修旧房子后提升租金出租,2016年开始独立开发定制型长租别墅社区,旗下开发运营的地产项目分布在达拉斯、休斯顿和奥斯汀三大城市。我们旨在为美国的千禧一代度身定制长租型别墅社区,“Building the Future of Single-Family Living”。

截止至今Wan Bridge已经在德州陆续推出了18个房产项目,运营管理超2000套别墅资产和上万套房屋的土地储备,资产总规模已经超过6亿美金。过去9年Wan Bridge包租服务产品给投资人累计派发3亿人民币的租金收益,从未逾期,房屋出租率达到98%以上。

截至2021年底,已在北美和中国分别设立休斯顿、达拉斯、奥斯汀、温哥华、北京、上海、广州、南京等多家分支机构。

2021年WB获得标普500机构20亿美元战略投资,为公司未来长足发展打下坚实基础,同时也为投资者提供了多元化、稳健的投资产品。

WB获得知名标普500机构\$20亿美元战略投资

RESIDENTIAL REAL ESTATE

Wan Bridge receives 'multibillion-dollar' investment to develop build-to-rent communities

Wan Bridge, a Texas-based builder and operator of build-to-rent (BTR) communities, today announced a multi-year, multi-billion dollar capital commitment from a well-

HOUSTONCHRONICLE

Investment kicks off major growth plans for Texas build-to-rent developer

Katherine Pease
Updated Oct 20, 2021 4 a.m.

The Bay Colony Private West neighborhood built by Houston-based Wan Bridge in League City. The neighborhood's houses are available for rent only.

BUSINESS / REAL ESTATE

This developer plans to put up 30,000 rental homes in Dallas, Houston, Austin suburbs

Wan Bridge says it will make a multibillion-dollar investment over the next five years.

A single-family rental home in the Brooklyn Village development in Pearland.

The Daily News

Business

Wan Bridge Announces Multi-Billion Dollar Partnership to Significantly Enhance Growth

Oct 19, 2021 | Updated Oct 19, 2021

HOUSTON--(BUSINESS WIRE)--Oct 19, 2021--

Wan Bridge, a Texas-based builder and operator of build-to-rent (BTR) communities, today announced a multi-year, multi-billion dollar capital commitment from a well-

Wan Bridge Underway on 50-Unit Build-to-Rent Community in Georgetown, Texas

REBUSINESSONLINE.COM -- (By Taylor Williams) -- WAN Bridge, a Texas-based builder, and operator is underway on the construction of Georgetown Heights, a 50-unit build-to-rent community that will be located on the northern outskirts of Austin. The community...

Read More »

休斯顿商业周刊

休斯顿纪事报

达拉斯晨报

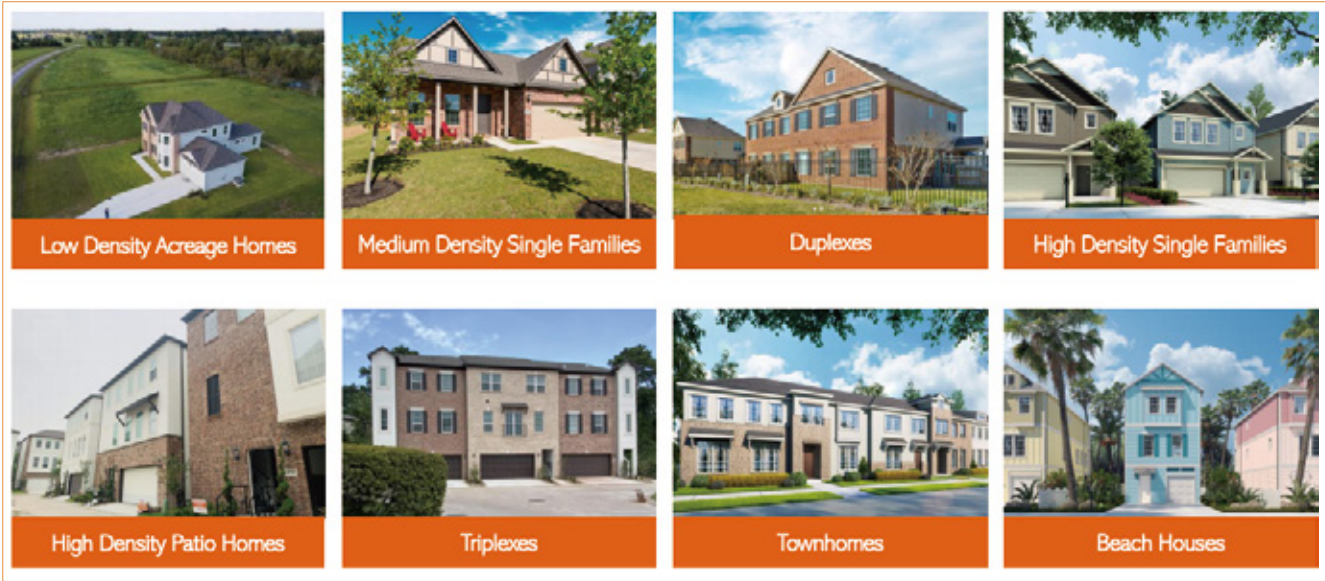
加尔维斯敦每日新闻

Rebusinessonline

WB长租别墅项目分布



WB长租别墅项目类型



WAN
BRIDGE

WB 长租别墅运营报告

项目	最高租金	最低租金	中位数租金	平均租金	周边平均租金	租金溢价
白金沙滩	\$ 2,830	\$ 2,020	\$ 2,220	\$ 2,367	\$ 2,080	\$ 287
橡树庄园	\$ 2,690	\$ 2,675	\$ 2,690	\$ 2,685	\$ 2,465	\$ 220
Villas休斯顿湖	\$ 2,880	\$ 2,000	\$ 2,200	\$ 2,266	\$ 2,120	\$ 146
海湖	\$ 2,279	\$ 1,745	\$ 2,143	\$ 2,145	\$ 2,010	\$ 135
布鲁克林	\$ 2,250	\$ 1,620	\$ 1,950	\$ 1,959	\$ 1,950	\$ 9
镜湖	\$ 2,245	\$ 1,600	\$ 1,955	\$ 2,038	\$ 1,920	\$ 118

项目	项目总体量	样板间数	可供出租数	已签约	已入住	出租率
白金沙滩	94	2	92	91	91	98.9%
橡树庄园	51	1	21	20	20	95.2%
Villas休斯顿湖	44	2	40	38	38	95.0%
海湖	173	0	173	173	173	100.0%
布鲁克林	181	1	180	180	180	100.0%
镜湖	88	0	88	88	88	100.0%
平均出租率						98.2%

项目	项目总体量	平均租赁周期	Waiting List 等待入住户数
白金沙滩	94	14个月	2
橡树庄园	51	17个月	1
Villas休斯顿湖	44	16个月	1
海湖	173	23个月	5
布鲁克林	181	20个月	1
镜湖	88	21个月	0
加权平均		19.55个月	1.67户

WB招租六道

Wan Bridge通过近9年在SFR市场的探索与开拓,通过大量的租赁大数据与经营管理经验,总结出了我们的市场优势:招租六道。

1.精准客户抓取-线上线下多层次推广

全方位线上线下多渠道精准投放,形成合力,有效抓取客户,扩大品牌知名度。

线上多层级信息发布及投放渠道,以WB门户网站为核心,垂直地产专业搜索平台为支柱,同时在Google全站进行精准搜索引擎营

销扩大受众及品牌知名度,在社交媒体矩阵SEO增强客户粘性品牌亲和力实现导流。

全方位线上线下多渠道精准投放,形成合力,有效抓取客户,扩大品牌知名度。

线下以Direct Mail 方式将各项目招租信息宣传广告投放至指定区域指定社区,实现有效精准投放,获取有效客户。同时线下定期

举办 Open House为潜在租户提供方便的样板间参观访问机会,以促成成交。



2. 线上线下多元看房及申请渠道---VR看房

线上基于VR技术的在线看房平台可以使租户足不出户如临其境,真切体验了解小区规划配套,

各户型设计及特点。减少疫情期间的外出接触感染机率,提高效率降低时间成本等。

WB每个项目均建有全装修样板间,完整展现未来房屋交付标准。在出租运营阶段可以作为样板间供租户随时看房,可以缩短房屋

出租时间周期,降低成本,提高收益。(图为镜湖标准全装修样板间)。



通过在线VR看房租赁平台了解房屋实际情况,及社区配套设施信息后,客户可以通过在线申请系统提交申请,并与在线客服人员

进行及时沟通,答疑解惑。缩短出租周期降低成本,在疫情期间也可减少租户外出接触感染风险。

休斯顿湖Villas项目招租网站: www.villasatkingsharbor.com

海湖项目招租网站:<https://baycolonywest.com>

镜湖项目招租网站:<https://pearlandmirrorlake.com>

布鲁克林项目招租网站:<https://brooklyn-village.com>

3.租户信用调查系统

WB对于入住的客户是“精挑细选”，每位申请人需要“过五关，斩六将”才能申请成功。

过往的管理经验告诉我们，选择一个优秀的租客，非常重要!!!

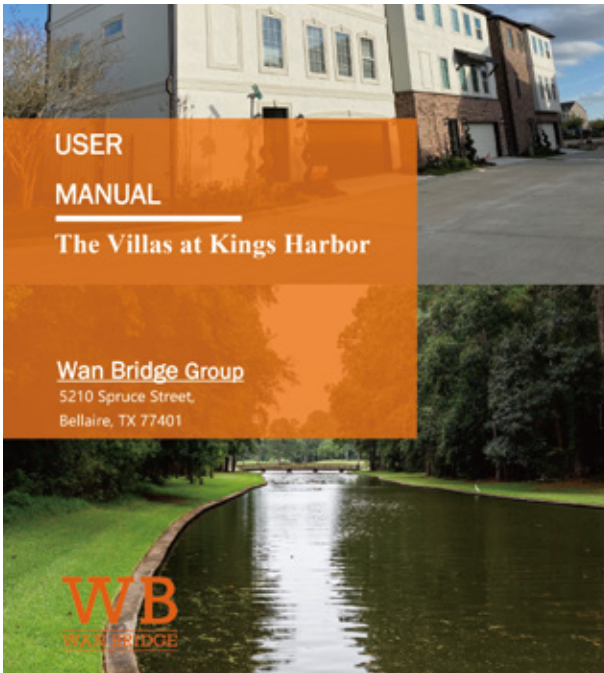


4.WB租户手册---一册在手,租房无忧

WB租户手册详细介绍了社区基本信息,入住清单,月度及年度维护清单,质保申请程序等信息。房屋各个系统日常使用维护指南,及日常使用安全指引。使租户可以方便快捷使用及正确维护房屋,提高使用满意度及降低日常维护频次及成本。

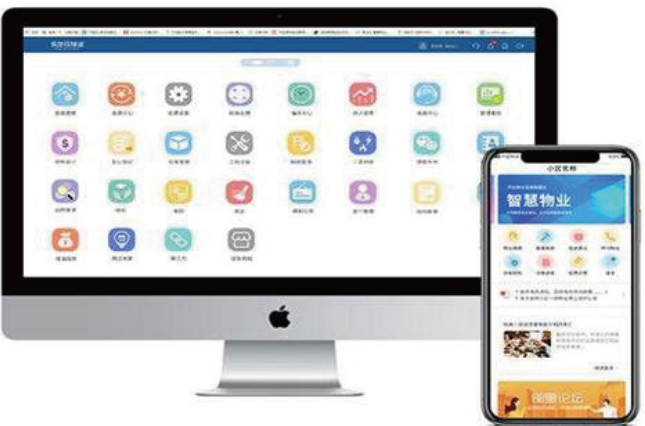
在新租户入住时我们会安排专门工作人员进行现场全流程介绍 (Orientation),以便客户清楚深入了解房屋各系统使用及日常维护。

WB租户手册详细介绍了社区基本信息,入住清单,月度及年度维护清单,质保申请程序等信息。房屋各个系统日常使用维护指南,及日常使用安全指引。使租户可以方便快捷使用及正确维护房屋,提高使用满意度及降低日常维护频次及成本。



5.WB管家热线及线上报修系统

基于WB自有物业管理团队,开通管家服务热线,为租户提供及时、专业的现场介绍及全程服务。基于移动互联网的线上报修系统,租户可以及时在线反馈各种维修事宜,WB物业管理团队在接到保修后将在第一时间排查解决问题。使租户居住体验感更强,满意度更高,同时也可提高报修管理效率及降低成本。





6. 丰富多彩社区文化建设

我们深知客户租的不仅仅是一套房子,而是一个家,一个和谐相处的社区。因此WB物业管理团队在各个社区定期开展丰富多彩的社区文化建设,如每年万圣节的房屋装扮比赛,圣诞节房屋装扮比赛等。各种社区活动可以有效的促进各个租户之间的交流沟通 , 租户与管理团队的交流沟通,提出意见,增强社区租户粘性,提高居住满意度,从而实现租户身边朋友的推荐转化。



参考资料:

<https://www.nar.realtor/blogs/economists-outlook/november-2021-existing-home-sales-increase-for-third-consecutive-month>

<https://www.realtor.com/research/new-home-sales-nov-2021/>

<https://www.bloomberg.com/news/articles/2021-12-23/u-s-new-home-sales-rose-in-november-to-a-seven-month-high>

<https://www.whitehouse.gov/cea/written-materials/2021/09/01/alleviating-supply-constraints-in-the-housing-market/>

<https://www.nar.realtor/newsroom/once-in-a-generation-response-needed-to-address-housing-supply-crisis>

<https://farmdocdaily.illinois.edu/2021/12/us-interest-rates.html>

<https://www.nytimes.com/2020/03/04/magazine/wall-street-landlords.html>

WAN
BRIDGE