

2020年中国长租公寓行业分析报告- 市场深度分析与投资商机研究

报告大纲

观研报告网

www.chinabaogao.com

一、报告简介

观研报告网发布的《2020年中国长租公寓行业分析报告-市场深度分析与投资商机研究》涵盖行业最新数据，市场热点，政策规划，竞争情报，市场前景预测，投资策略等内容。更辅以大量直观的图表帮助本行业企业准确把握行业发展态势、市场商机动向、正确制定企业竞争战略和投资策略。本报告依据国家统计局、海关总署和国家信息中心等渠道发布的权威数据，以及我中心对本行业的实地调研，结合了行业所处的环境，从理论到实践、从宏观到微观等多个角度进行市场调研分析。

官网地址：<http://baogao.chinabaogao.com/fangdichang/520164520164.html>

报告价格：电子版: 8200元 纸介版：8200元 电子和纸介版: 8500

订购电话: 400-007-6266 010-86223221

电子邮箱: sale@chinabaogao.com

联系人: 客服

特别说明：本PDF目录为计算机程序生成，格式美观性可能有欠缺；实际报告排版规则、美观。

二、报告目录及图表目录

自改革开放以来，随着我国城市化进程的不断加快，为了更好的生活质量，大量农村剩余劳动力进入城市，人口从低效率产业向高效率产业、从低工资就业岗位向更高工资就业岗位转移，人口流动规模不断扩大。

虽然自2015年以来，我国流动人口规模有所下降，但基数仍相对较大，并维持在2.3亿人以上。根据数据显示，截止到，2019年我国流动人口总量为2.36亿人。

2015-2019年我国流动迁移人口情况

数据来源：公开数据整理

在流动人口不断增长的同时，由于是在异地，因此相对的住房需求也在不断扩大。而预计在国家政策及多重因素的催促下，未来的住房需求市场还将持续增长。有数据显示，2019年我国租赁人口为2.18亿人，租赁总面积为70.7亿平方米；预计到2022年，我国租赁人口达到2.42亿人，房屋租赁总面积将达到80.62亿平方米。在此背景下，我国长租公寓得到了快速发展。

2017-2022年我国租赁人口预测情况

数据来源：公开数据整理

2017-2022年我国租赁总面积预测情况

数据来源：公开数据整理

虽然进入2020年初，受疫情的影响，我国长租公寓市场表现不佳；但随着国内疫情得到基本有效控制，经济增长复苏回暖，市场也开始呈现一定的结构性增长。数据显示，2020年三季度，我国长租公寓新增供应整体小幅回升，超上半年均值约8%；管理规模环比增长5.6%；新开业规模环比增长6.2%。截止到2020年三季度，我国TOP20企业开业规模达到约37.9万间。

2019年三季度-2020年三季度我国长租公寓管理与新开业规模环比增速情况（单位：%）

数据来源：公开数据整理

目前我国长租公寓运营模式主要有分散式和集中式和其他三种。其中分散式是我国长租公寓的主要运营模式，占比达到了75%；而集中式只占了17%的市场份额。

长租公寓运营模式结构情况

数据来源：公开数据整理

从长租公寓市场的全国布局来看，主要集中在上海、北京、广东、浙江、四川等地区，其中更在上海、北京、广东占据前三，分别达到了9%、28%、13%。

长租公寓市场全国布局情况

数据来源：公开数据整理

从企业竞争情况来看，在市场前景可观的环境下，也吸引了众多的资本。特别是从2015年在国家贯彻“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实房地产长效机制，不

将房地产作为短期刺激经济的手段”方针下，越来越多的房地产开发商开始布局我国长租公寓市场。根据数据显示，截止到目前我国共有900余家长租公寓相关企业。其中2020年1-9月新增长租公寓相关企业超过110家。

从省份分布来看，广东是长租公寓相关企业数量最多的省份，有近250家相关企业。从城市来看，深圳、上海市、成都市、北京市是我国长租公寓相关企业分布的主要地区；其中深圳市的长租公寓相关企业数量最多，超过150家。

从具体企业来看，头部优势继续凸显。数据显示，2020年三季度，万科泊寓、龙湖冠寓、旭辉领寓等房企继续领跑增长，开业规模和管理规模依旧占据前三。其中万科泊寓稳居行业龙头，其开业规模达到了135000间，管理规模达到了188000间。

2020年三季度我国房企长租公寓开业规模TOP10

数据来源：公开数据整理

2020年三季度我国房企长租公寓管理规模开业规模TOP10

数据来源：公开数据整理

从运营商方面来看，2020年三季度，魔方、乐乎、世联红璞开业规模位居前三，分别为50281家、48335家、33971家。

2020年三季度我国运营商长租公寓管理规模开业规模TOP10

数据来源：公开数据整理

与此同时，由于2020年疫情带来的冲击，导致空置率过高和资金链紧张问题进一步加剧，长租公寓企业频现“爆雷”跑路现象，市场加速洗牌。例如在2020年8月27日，杭州长租公寓友客跑路，随后8月29日，杭州长租公寓巢客因资金链断裂、经营不善而跑路；上海岚越公寓也是人去楼空。

根据数据显示，全国约有22%的长租公寓相关企业存在过经营异常，近5%的相关企业曾受到过行政处罚或有过严重违法行为。截止到目前，我国已经注销或吊销的长租公寓相关企业约有170家，占相关企业总量的15%。

长租公寓市场“暴雷”事件背后主要原因

资料来源：公开资料整理

而长租公寓的危机频繁频发，也引来相关部门的高度重视，出台了一些列监管政策。例如在2020年9月，住建部就发布了《住房租赁条例（征求意见稿）》，明确住房租赁企业存在支付房屋权利人（房东）租金高于收取承租人（租客）租金，或是收取租客租金周期长于给付房东租金周期等高风险经营行为的，应将其列入经营异常名录，并加强对租金、押金使用等经营情况的监管。

除了国家层面，也有多个地方政府也出台了长租公寓相关监管政策。例如杭州市发布了《关于进一步落实住房租赁资金监管相关工作的通知》，指出自2020年8月31日起，住房租赁企业向房屋委托出租人支付的租金以及向房屋承租人收缴的租金、押金和利用“租金贷”获得的资金等租赁资金均应缴入租赁资金专用存款账户管理。随后西安市也发布了《西安市

住房租赁资金监督管理实施意见（试行）》，指出从2020年10月1日起，西安“托管式”住房租赁企业租赁交易资金实施专户监管。该《意见》从资金层面杜绝了“高收低租”、“长租短付”带来的资金挪用、转移风险。

综上所述，预计随着监管政策的出台，市场将加速洗牌，我国长租公寓市场将逐渐规范化，企业“爆雷”、“跑路”现象将减少。同时随着市场规范化，行业内头部企业的优势将愈发明显，资源将逐渐向头部企业集中。（WW）

中国报告网是观研天下集团旗下的业内资深行业分析报告、市场深度调研报告提供商与综合行业信息门户。《2020年中国长租公寓行业分析报告-市场深度分析与投资商机研究》涵盖行业最新数据，市场热点，政策规划，竞争情报，市场前景预测，投资策略等内容。更辅以大量直观的图表帮助本行业企业准确把握行业发展态势、市场商机动向、正确制定企业竞争战略和投资策略。本报告依据国家统计局、海关总署和国家信息中心等渠道发布的权威数据，以及我中心对本行业的实地调研，结合了行业所处的环境，从理论到实践、从宏观到微观等多个角度进行市场调研分析。

它是业内企业、相关投资公司及政府部门准确把握行业发展趋势，洞悉行业竞争格局，规避经营和投资风险，制定正确竞争和投资战略决策的重要决策依据之一。本报告是全面了解行业以及对本行业进行投资不可或缺的重要工具。观研天下是国内知名的行业信息咨询机构，拥有资深的专家团队，多年来已经为上万家企业单位、咨询机构、金融机构、行业协会、个人投资者等提供了专业的行业分析报告，客户涵盖了华为、中国石油、中国电信、中国建筑、惠普、迪士尼等国内外行业领先企业，并得到了客户的广泛认可。

本研究报告数据主要采用国家统计局数据，海关总署，问卷调查数据，商务部采集数据等数据库。其中宏观经济数据主要来自国家统计局，部分行业统计数据主要来自国家统计局及市场调研数据，企业数据主要来自于国家统计局规模企业统计数据库及证券交易所等，价格数据主要来自于各类市场监测数据库。本研究报告采用的行业分析方法包括波特五力模型分析法、SWOT分析法、PEST分析法，对行业进行全面的内外部环境分析，同时通过资深分析师对目前国家经济形势的走势以及市场发展趋势和当前行业热点分析，预测行业未来的发展方向、新兴热点、市场空间、技术趋势以及未来发展战略等。

【报告大纲】

第一章 2017-2020年中国长租公寓行业发展概述

第一节 长租公寓行业发展情况概述

一、长租公寓行业相关定义

二、长租公寓行业基本情况介绍

三、长租公寓行业发展特点分析

第二节 中国长租公寓行业上下游产业链分析

一、产业链模型原理介绍

二、长租公寓行业产业链条分析

三、中国长租公寓行业上游环节分析

四、中国长租公寓行业下游环节分析

第三节 中国长租公寓行业生命周期分析

一、长租公寓行业生命周期理论概述

二、长租公寓行业所属的生命周期分析

第四节 长租公寓行业经济指标分析

一、长租公寓行业的赢利性分析

二、长租公寓行业的经济周期分析

三、长租公寓行业附加值的提升空间分析

第五节 中国长租公寓行业进入壁垒分析

一、长租公寓行业资金壁垒分析

二、长租公寓行业技术壁垒分析

三、长租公寓行业人才壁垒分析

四、长租公寓行业品牌壁垒分析

五、长租公寓行业其他壁垒分析

第二章 2017-2020年全球长租公寓行业市场发展现状分析

第一节 全球长租公寓行业发展历程回顾

第二节 全球长租公寓行业市场区域分布情况

第三节 亚洲长租公寓行业地区市场分析

一、亚洲长租公寓行业市场现状分析

二、亚洲长租公寓行业市场规模与市场需求分析

三、亚洲长租公寓行业市场前景分析

第四节 北美长租公寓行业地区市场分析

一、北美长租公寓行业市场现状分析

二、北美长租公寓行业市场规模与市场需求分析

三、北美长租公寓行业市场前景分析

第五节 欧盟长租公寓行业地区市场分析

一、欧盟长租公寓行业市场现状分析

二、欧盟长租公寓行业市场规模与市场需求分析

三、欧盟长租公寓行业市场前景分析

第六节 2021-2026年世界长租公寓行业分布走势预测

第七节 2021-2026年全球长租公寓行业市场规模预测

第三章 中国长租公寓产业发展环境分析

第一节 我国宏观经济环境分析

- 一、中国GDP增长情况分析
- 二、工业经济发展形势分析
- 三、社会固定资产投资分析
- 四、全社会消费品长租公寓总额
- 五、城乡居民收入增长分析
- 六、居民消费价格变化分析
- 七、对外贸易发展形势分析

第二节 中国长租公寓行业政策环境分析

- 一、行业监管体制现状
- 二、行业主要政策法规

第三节 中国长租公寓产业社会环境发展分析

- 一、人口环境分析
- 二、教育环境分析
- 三、文化环境分析
- 四、生态环境分析
- 五、消费观念分析

第四章 中国长租公寓行业运行情况

第一节 中国长租公寓行业发展状况情况介绍

- 一、行业发展历程回顾
- 二、行业创新情况分析
- 三、行业发展特点分析
- 四、行业发展动态

第二节 中国长租公寓行业市场规模分析

第三节 中国长租公寓行业供应情况分析

第四节 中国长租公寓行业需求情况分析

第五节 中国长租公寓行业供需平衡分析

第六节 中国长租公寓行业发展趋势分析

第五章 中国长租公寓所属行业运行数据监测

第一节 中国长租公寓所属行业总体规模分析

一、企业数量结构分析

二、行业资产规模分析

第二节 中国长租公寓所属行业产销与费用分析

一、流动资产

二、销售收入分析

三、负债分析

四、利润规模分析

五、产值分析

第三节 中国长租公寓所属行业财务指标分析

一、行业盈利能力分析

二、行业偿债能力分析

三、行业营运能力分析

四、行业发展能力分析

第六章 2017-2020年中国长租公寓市场格局分析

第一节 中国长租公寓行业竞争现状分析

一、中国长租公寓行业竞争情况分析

二、中国长租公寓行业主要品牌分析

第二节 中国长租公寓行业集中度分析

一、中国长租公寓行业市场集中度分析

二、中国长租公寓行业企业集中度分析

第三节 中国长租公寓行业存在的问题

第四节 中国长租公寓行业解决问题的策略分析

第五节 中国长租公寓行业竞争力分析

一、生产要素

二、需求条件

三、支援与相关产业

四、企业战略、结构与竞争状态

五、政府的作用

第六节 产业结构发展预测

一、产业结构调整指导政策分析

二、产业结构调整中消费者需求的引导因素

三、中国长租公寓行业参与国际竞争的战略市场定位

四、产业结构调整方向分析

第七章 2017-2020年中国长租公寓行业需求特点与动态分析

第一节 中国长租公寓行业消费者基本情况

第二节 中国长租公寓行业消费者属性及偏好调查

第三节 长租公寓行业成本分析

第四节 长租公寓行业价格影响因素分析

一、供需因素

二、成本因素

三、其他因素

第五节 中国长租公寓行业价格现状分析

第六节 中国长租公寓行业平均价格走势预测

一、中国长租公寓行业价格影响因素

二、中国长租公寓行业平均价格走势预测

三、中国长租公寓行业平均价格增速预测

第八章 2017-2020年中国长租公寓行业区域市场现状分析

第一节 中国长租公寓行业区域市场规模分布

第二节 中国华东地区长租公寓市场分析

一、华东地区概述

二、华东地区经济环境分析

三、华东地区长租公寓市场规模分析

四、华东地区长租公寓市场规模预测

第三节 华北地区市场分析

一、华北地区概述

二、华北地区经济环境分析

三、华北地区长租公寓市场规模分析

四、华北地区长租公寓市场规模预测

第四节 华南地区市场分析

一、华南地区概述

二、华南地区经济环境分析

三、华南地区长租公寓市场规模分析

四、华南地区长租公寓市场规模预测

第九章 2017-2020年中国长租公寓行业竞争情况

第一节 中国长租公寓行业竞争结构分析（波特五力模型）

一、现有企业间竞争

二、潜在进入者分析

三、替代品威胁分析

四、供应商议价能力

五、客户议价能力

第二节 中国长租公寓行业SWOT分析

一、行业优势分析

二、行业劣势分析

三、行业机会分析

四、行业威胁分析

第三节 中国长租公寓行业竞争环境分析（PEST）

一、政策环境

二、经济环境

三、社会环境

四、技术环境

第十章 长租公寓行业企业分析（随数据更新有调整）

第一节 企业

一、企业概况

二、主营业务

三、运营情况

四、公司优劣势分析

第二节 企业

一、企业概况

二、主营业务

三、运营情况

四、公司优劣势分析

第三节 企业

一、企业概况

二、主营业务

三、运营情况

四、公司优劣势分析

第四节 企业

一、企业概况

二、主营业务

三、运营情况

四、公司优劣势分析

第五节 企业

一、企业概况

二、主营业务

三、运营情况

四、公司优劣势分析

第六节 企业

一、企业概况

二、主营业务

三、运营情况

四、公司优劣势分析

第七节 企业

一、企业概况

二、主营业务

三、运营情况

四、公司优劣势分析

第八节 企业

一、企业概况

二、主营业务

三、运营情况

四、公司优劣势分析

第九节 企业

一、企业概况

二、主营业务

三、运营情况

四、公司优劣势分析

第十节 企业

一、企业概况

二、主营业务

三、运营情况

四、公司优劣势分析

第十一章 2021-2026年中国长租公寓行业发展前景分析与预测

第一节 中国长租公寓行业未来发展前景分析

一、长租公寓行业国内投资环境分析

二、中国长租公寓行业市场机会分析

三、中国长租公寓行业投资增速预测

第二节 中国长租公寓行业未来发展趋势预测

第三节 中国长租公寓行业市场发展预测

一、中国长租公寓行业市场规模预测

二、中国长租公寓行业市场规模增速预测

三、中国长租公寓行业产值规模预测

四、中国长租公寓行业产值增速预测

五、中国长租公寓行业供需情况预测

第四节 中国长租公寓行业盈利走势预测

一、中国长租公寓行业毛利润同比增速预测

二、中国长租公寓行业利润总额同比增速预测

第十二章 2021-2026年中国长租公寓行业投资机遇、风险与营销分析

第一节 长租公寓产业投资面临的机遇

一、政策机遇

二、技术创新机遇

三、市场机遇

四、其他机遇

第二节 长租公寓行业投资风险分析

一、长租公寓行业政策风险分析

二、长租公寓行业技术风险分析

三、长租公寓行业竞争风险分析

四、长租公寓行业其他风险分析

第三节 长租公寓行业企业经营发展分析及建议

一、长租公寓行业经营模式

二、长租公寓行业销售模式

三、长租公寓行业创新方向

第四节 长租公寓行业应对策略

一、把握国家投资的契机

二、竞争性战略联盟的实施

三、企业自身应对策略

第十三章 2021-2026年中国长租公寓行业发展战略及规划建议

第一节 中国长租公寓行业品牌战略分析

- 一、长租公寓企业品牌的重要性
- 二、长租公寓企业实施品牌战略的意义
- 三、长租公寓企业品牌的现状分析
- 四、长租公寓企业的品牌战略
- 五、长租公寓品牌战略管理的策略

第二节 中国长租公寓行业市场重点客户战略实施

- 一、实施重点客户战略的必要性
- 二、合理确立重点客户
- 三、对重点客户的营销策略
- 四、强化重点客户的管理
- 五、实施重点客户战略要重点解决的问题

第三节 中国长租公寓行业战略综合规划分析

- 一、战略综合规划
- 二、技术开发战略
- 三、业务组合战略
- 四、区域战略规划
- 五、产业战略规划
- 六、营销品牌战略
- 七、竞争战略规划

第十四章 2021-2026年中国长租公寓行业发展策略及投资建议

第一节 中国长租公寓行业产品策略分析

- 一、服务产品开发策略
- 二、市场细分策略
- 三、目标市场的选择

第二节 中国长租公寓行业定价策略分析

第三节 中国长租公寓行业营销渠道策略

- 一、长租公寓行业渠道选择策略
- 二、长租公寓行业营销策略

第四节 中国长租公寓行业价格策略

第五节 观研天下行业分析师投资建议

- 一、中国长租公寓行业重点投资区域分析
- 二、中国长租公寓行业重点投资产品分析

图表详见正文

更多好文每日分享，欢迎关注公众号

详细请访问：<http://baogao.chinabaogao.com/fangdichang/520164520164.html>