

# 2018年中国住房租赁行业分析报告- 市场运营态势与发展前景预测

报告大纲

观研报告网

[www.chinabaogao.com](http://www.chinabaogao.com)

## 一、报告简介

观研报告网发布的《2018年中国住房租赁行业分析报告-市场运营态势与发展前景预测》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/342257342257.html>

报告价格：电子版: 7200元 纸介版：7200元 电子和纸介版: 7500

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

### （一）供给结构不合理

1. 适租房屋供给不足。当前，住房租赁市场上供给端与需求端在住房的户型、面积等方面不匹配，能匹配租住需求的适租房屋在供给上严重不足。

从需求端侧看，租客的主体农民工和大学毕业生的居住诉求较为简单，对一居室、小户型的房屋有较大需求。《58集团2017租赁蓝皮书》显示，当前29%的租客处于独居状态，39%以伴侣或年轻夫妇形式居住，仅有27%是以家庭形式与老人、小孩共同居住。2015年，住建部对16个外来人口集中的大城市进行了专项调查，结果显示，75%以上的租客需求50平方米以下的中小户型房屋。

资料来源：公开资料整理

从供给端看，当前住房租赁市场的房源供给主要来自居民个人拥有的富余存量住房，主要是多居室大户型的房屋。房地产开发商的初衷并不是出租而是销售，房屋的设计和建造是为了迎合以家庭为单位的主力购房客户的偏好，即建筑面积80平方米以上、两居室以上中大户型的房屋。

可见，当前市场存在供给端与需求端不匹配的结构性问题，适租房屋的供给严重不足。其结果，一方面，大户型民宅出租困难，导致大量存量住房空置，房屋资源浪费严重；另一方面，中低端租客租房困难，难以找到理想户型的房源，不得不采取“合租”“转租”的形式租赁住房。

### 2. 租赁市场层次化不足。

在我国的住房租赁市场上，“群租”“打隔断”“胶囊房”等租赁乱象普遍存在，且愈演愈烈。

这些房屋内的租住人员鱼龙混杂，扰民事件时有发生，损害了整个社区的居住环境，并伴有治安、消防等重大安全隐患。其根源是我国当前住房租赁市场的层次化不足，特别是缺乏最基本的租赁住房供给。以“群租”为例，它是把房子分割成若干个小间租给多人，以提高整间房屋的租金额并降低单个租户的租房支出。

我国现行房屋租赁管理办法并不支持此种做法，但部分租客为了节省租金或追求更短的通勤时间，对此类租赁并不抵触。特别是在人口密集、房屋供给紧张的一二线重点城市，一部分租客会舍弃住房质量、居住舒适度甚至是居住安全，选择“群租”屋。

3. 供给主体结构不合理。当前，政府保障性租赁房屋和专业租赁机构房屋所占的比例过小，房源供给主要来自居民余房。而个人房屋出租者，基数庞大，素质良莠不齐，甚至部分出租者缺乏法律意识和契约精神，即私自转售、违约或者欺压租客的“黑房东”。在个体居民占主导的租赁供给结构下，房屋租赁流程难以得到有效规范，住房租赁市场的管理难度增加。

此外，个体居民虽然能为租赁市场供给房源，却没有时间、精力和专业技能为房屋租赁提供建筑装修改造、家具电器维护、保洁管理等各类日常运营的配套服务。与发达国家的租赁市场相比，我国缺乏既能为租客提供相关配套服务又能为个人房东提供房屋托管服务的专业化租赁托管中介机构。这可能导致个人房东在出租时面临着租金滞纳、房屋损坏等风险，出租意愿受到抑制，存在效率上的无谓损失。在当前住房租赁供给主体结构下，亟须培育专业化的租赁配套管理服务中介机构。

## （二）市场长效机制不健全

1. 房地产信息登记机制不健全。我国的住房交易市场建立了完备的信息登记制度，设立了专职的不动产交易登记中心，能比较完备地掌握每套商品房的历史交易信息。但是，住房租赁市场至今没有完备的信息登记机制，也无明确的专职管理机构。这加大了相关部门对市场的管理难度，也使租客和房东双方都缺少公开可靠的信息渠道，从而加剧了租赁市场信息的不对称，大大提高了市场的寻租空间和交易成本，使“转租”“二房东”等成为当前租赁市场上的普遍现象。

2. 市场诚信体系缺失。我国住房租赁市场上的房东和租客都以个体居民为主，有着基数庞大、素质参差不齐、流动性强的特征，整个市场尚未建立起全国统一的征信体系，使得租客的退租、转租、逃租和房东的毁约、租转售、不提供承诺服务等违背诚信行为难以得到有效的规范和约束。由于缺乏市场契约精神，还会引发劣币驱逐良币，有余房的居民会因个别租客失信而选择空置房屋，从而抑制市场房源供给，抑或提高租金价格。同时，租客的信息搜索成本和交易成本也会大大增加，只能寻求价格高昂的中介服务甚至地下的黑市租赁交易。

## （三）市场法律体系不完善

1. 住房租赁管理法规体系不健全。目前，我国尚无住房租赁的专项法律，涉及到住房租赁市场的适用法规也不多，仅有2010年12月颁布的《商品房屋租赁管理办法》、2012年7月针对公租房颁布的《公共租赁住房管理办法》以及一些地方性政策法规。现行法规主要对商品房和公租房两种来源房屋的出租行为进行了规范。近年来涌现出新型的租赁房屋来源，如厂房改造出租、农村集体用地用于租赁房屋建设以及商业用地物业改造进行租赁等，这些不同性质土地上的房屋租赁行为如何规范，亟待法律法规的明确。此外，住房租赁市场上开始推行的诸如“租售同权”等惠民新政也需要相应的立法保证。

2. 部分法规脱离房屋租赁市场实际。在“重售轻租”的大背景下，法律法规的设立也往往以满足家庭居住需求的商品房为出发点，如《住宅建筑设计规范》中规定“最小套型住宅使用面积不应小于22平方米”。随着地产开发商开始以租赁为出发点进行住房设计建设时，20平方米左右的单居室房屋已成了主力户型，这与22平方米的最小限定相违背。对此，北京市目前已经取消了该条限制，但全国尚未推广。

为了契合租赁市场发展的实际需要，亟须修订完善既有的住房租赁法律法规体系。

(GYWWJP)

观研天下发布的《2018年中国住房租赁行业分析报告-市场运营态势与发展前景预测》内容严谨、数据翔实，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动向、市场前景、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 2016-2018年中国住房租赁行业发展概述

#### 第一节 住房租赁行业发展情况概述

- 一、住房租赁行业相关定义
- 二、住房租赁行业基本情况介绍
- 三、住房租赁行业发展特点分析

#### 第二节 中国住房租赁行业上下游产业链分析

- 一、产业链模型原理介绍
- 二、住房租赁行业产业链条分析
- 三、中国住房租赁行业产业链环节分析

##### 1、上游产业

##### 2、下游产业

#### 第三节 中国住房租赁行业生命周期分析

- 一、住房租赁行业生命周期理论概述
- 二、住房租赁行业所属的生命周期分析

#### 第四节 住房租赁行业经济指标分析

- 一、住房租赁行业的赢利性分析
- 二、住房租赁行业的经济周期分析
- 三、住房租赁行业附加值的提升空间分析

#### 第五节 国内住房租赁行业进入壁垒分析

- 一、住房租赁行业资金壁垒分析
- 二、住房租赁行业技术壁垒分析
- 三、住房租赁行业人才壁垒分析
- 四、住房租赁行业品牌壁垒分析
- 五、住房租赁行业其他壁垒分析

### 第二章 2016-2018年全球住房租赁行业市场发展现状分析

#### 第一节 全球住房租赁行业发展历程回顾

#### 第二节 全球住房租赁行业市场区域分布情况

#### 第三节 亚洲住房租赁行业地区市场分析

- 一、亚洲住房租赁行业市场现状分析
- 二、亚洲住房租赁行业市场规模与市场需求分析
- 三、亚洲住房租赁行业市场前景分析

#### 第四节 北美住房租赁行业地区市场分析

- 一、北美住房租赁行业市场现状分析

- 二、北美住房租赁行业市场规模与市场需求分析
- 三、北美住房租赁行业市场前景分析
- 第五节 欧盟住房租赁行业地区市场分析
  - 一、欧盟住房租赁行业市场现状分析
  - 二、欧盟住房租赁行业市场规模与市场需求分析
  - 三、欧盟住房租赁行业市场前景分析
- 第六节 2018-2024年世界住房租赁行业分布走势预测
- 第七节 2018-2024年全球住房租赁行业市场规模预测

### 第三章 中国住房租赁产业发展环境分析

- 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、全社会消费品住房租赁总额
  - 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 中国住房租赁行业政策环境分析
  - 一、行业监管体制现状
  - 二、行业主要政策法规
- 第三节 中国住房租赁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 中国住房租赁行业运行情况

- 第一节 中国住房租赁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
- 第二节 中国住房租赁行业市场规模分析
- 第三节 中国住房租赁行业供应情况分析

#### 第四节 中国住房租赁行业需求情况分析

#### 第五节 中国住房租赁行业供需平衡分析

#### 第六节 中国住房租赁行业发展趋势分析

### 第五章 中国住房租赁所属行业运行数据监测

#### 第一节 中国住房租赁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 中国住房租赁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 中国住房租赁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 2016-2018年中国住房租赁市场格局分析

#### 第一节 中国住房租赁行业竞争现状分析

##### 一、中国住房租赁行业竞争情况分析

##### 二、中国住房租赁行业主要品牌分析

#### 第二节 中国住房租赁行业集中度分析

##### 一、中国住房租赁行业市场集中度分析

##### 二、中国住房租赁行业企业集中度分析

#### 第三节 中国住房租赁行业存在的问题

#### 第四节 中国住房租赁行业解决问题的策略分析

#### 第五节 中国住房租赁行业竞争力分析

##### 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



## 第七章 2016-2018年中国住房租赁行业需求特点与价格走势分析

### 第一节 中国住房租赁行业消费特点

### 第二节 中国住房租赁行业消费偏好分析

#### 一、需求偏好

#### 二、价格偏好

#### 三、品牌偏好

#### 四、其他偏好

### 第三节 住房租赁行业成本分析

### 第四节 住房租赁行业价格影响因素分析

#### 一、供需因素

#### 二、成本因素

#### 三、渠道因素

#### 四、其他因素

### 第五节 中国住房租赁行业价格现状分析

### 第六节 中国住房租赁行业平均价格走势预测

#### 一、中国住房租赁行业价格影响因素

#### 二、中国住房租赁行业平均价格走势预测

#### 三、中国住房租赁行业平均价格增速预测

## 第八章 2016-2018年中国住房租赁行业区域市场现状分析

### 第一节 中国住房租赁行业区域市场规模分布

### 第二节 中国华东地区住房租赁市场分析

#### 一、华东地区概述

#### 二、华东地区经济环境分析

#### 三、华东地区住房租赁市场规模分析

#### 四、华东地区住房租赁市场规模预测

### 第三节 华中地区市场分析

#### 一、华中地区概述

#### 二、华中地区经济环境分析

#### 三、华中地区住房租赁市场规模分析

#### 四、华中地区住房租赁市场规模预测

### 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、华南地区住房租赁市场规模分析

#### 第九章 2016-2018年中国住房租赁行业竞争情况

##### 第一节 中国住房租赁行业竞争结构分析（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 中国住房租赁行业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 中国住房租赁行业竞争环境分析（PEST）

一、政策环境

二、经济环境

三、社会环境

四、技术环境

#### 第十章 住房租赁行业企业分析（随数据更新有调整）

##### 第一节 企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

1、主要经济指标情况

2、企业盈利能力分析

3、企业偿债能力分析

4、企业运营能力分析

5、企业成长能力分析

四、公司优劣势分析

##### 第二节 企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

- 1、主要经济指标情况
- 2、企业盈利能力分析
- 3、企业偿债能力分析
- 4、企业运营能力分析
- 5、企业成长能力分析

#### 四、公司优劣势分析

##### 第三节 企业

- 一、企业概况
- 二、主营产品
- 三、运营情况

- 1、主要经济指标情况
- 2、企业盈利能力分析
- 3、企业偿债能力分析
- 4、企业运营能力分析
- 5、企业成长能力分析

#### 四、公司优劣势分析

##### 第四节 企业

- 一、企业概况
- 二、主营产品
- 三、运营情况

- 1、主要经济指标情况
- 2、企业盈利能力分析
- 3、企业偿债能力分析
- 4、企业运营能力分析
- 5、企业成长能力分析

#### 四、公司优劣势分析

##### 第五节 企业

- 一、企业概况
- 二、主营产品
- 三、运营情况

- 1、主要经济指标情况
- 2、企业盈利能力分析
- 3、企业偿债能力分析
- 4、企业运营能力分析
- 5、企业成长能力分析

## 四、公司优劣势分析

### 第十一章 2018-2024年中国住房租赁行业发展前景分析与预测

#### 第一节 中国住房租赁行业未来发展前景分析

##### 一、住房租赁行业国内投资环境分析

##### 二、中国住房租赁行业市场机会分析

##### 三、中国住房租赁行业投资增速预测

#### 第二节 中国住房租赁行业未来发展趋势预测

#### 第三节 中国住房租赁行业市场发展预测

##### 一、中国住房租赁行业市场规模预测

##### 二、中国住房租赁行业市场规模增速预测

##### 三、中国住房租赁行业产值规模预测

##### 四、中国住房租赁行业产值增速预测

##### 五、中国住房租赁行业供需情况预测

#### 第四节 中国住房租赁行业盈利走势预测

##### 一、中国住房租赁行业毛利润同比增速预测

##### 二、中国住房租赁行业利润总额同比增速预测

### 第十二章 2018-2024年中国住房租赁行业投资风险与营销分析

#### 第一节 住房租赁行业投资风险分析

##### 一、住房租赁行业政策风险分析

##### 二、住房租赁行业技术风险分析

##### 三、住房租赁行业竞争风险分析

##### 四、住房租赁行业其他风险分析

#### 第二节 住房租赁行业企业经营发展分析及建议

##### 一、住房租赁行业经营模式

##### 二、住房租赁行业销售模式

##### 三、住房租赁行业创新方向

#### 第三节 住房租赁行业应对策略

##### 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 2018-2024年中国住房租赁行业发展策略及投资建议

#### 第一节 中国住房租赁行业品牌战略分析

- 一、住房租赁企业品牌的重要性
- 二、住房租赁企业实施品牌战略的意义
- 三、住房租赁企业品牌的现状分析
- 四、住房租赁企业的品牌战略
- 五、住房租赁品牌战略管理的策略

## 第二节中国住房租赁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

## 第三节中国住房租赁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 2018-2024年中国住房租赁行业发展策略及投资建议

### 第一节中国住房租赁行业产品策略分析

- 一、服务产品开发策略
- 二、市场细分策略
- 三、目标市场的选择

### 第二节中国住房租赁行业定价策略分析

### 第三节中国住房租赁行业营销渠道策略

- 一、住房租赁行业渠道选择策略
- 二、住房租赁行业营销策略

### 第四节中国住房租赁行业价格策略

### 第五节 观研天下行业分析师投资建议

- 一、中国住房租赁行业重点投资区域分析
- 二、中国住房租赁行业重点投资产品分析

图表详见正文 . . . . .

详细请访问：<http://baogao.chinabaogao.com/fangdichang/342257342257.html>