

# 2019年中国长租公寓市场分析报告- 行业深度分析与投资前景预测

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《2019年中国长租公寓市场分析报告-行业深度分析与投资前景预测》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/374693374693.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

长租行业作为房地产行业适应新形势发展的必然方向，近年来备受资本青睐，一些房地产相关企业也将此作为转型的重要支点。但监管力度不足、行业自律缺位，以及缺乏稳定的盈利模式，是长租行业发展到现阶段的瓶颈所在。

中国的房地产市场一直以来以房产销售作为核心，随着以一二线城市为代表的核心城市从房产增量时代向存量时代倾斜，过去长期以市场自发运作为主的住房租赁领域，展现出巨大的行业调控价值。自2015年以来在“租售并举”与“租售同权”的探索与推进下，中国长租行业进入了在政策带动下的加速推进时期，但与美国等城市化充足的发达国家相比，在房产交易中的租房规模占比、房屋租赁比例、租金回报率以及长租服务体系的成熟化等多种维度上，中国的长租行业仍有较大差距。以现有行业发展现状为基础，预计在2025年之后，中国长租行业有望进入初步成熟期。

中国传统租房行业长期处于市场自发运的状态，整体缺失标准化规范系间主要展困境表现为：1) 住房空置率偏高，源多而分散在端缺乏有指导标准的管理体系和化屋规格与日渐样租人群之间长期处于匹配度不高的状态；2) 租房行业以中介服务为核心主体，缺失配套的系同时由于规范性不足，导致信息不对称、租住的撮合效率低且有哄抬房强迫交易等“黑中介”问题屡发生；3) 用户体验长期没有得到足够重视，遭遇“黑中介”往缺乏反馈通道维权效果差租房过程失有的信用评价体系；4) 本质上为信息资源出售的传统中介收费模式在互联网信息时代已日渐陈旧，需要向服务型收费模式创新转变。

中国传统租房行业的发展困境

数据来源：观研天下数据中心整理

自2015年开始，有关长租的政策红利不断释放出台文件专门扶持房赁产业链发展并明确加快机构化、规范化租赁企业的发展。从2015年《住房城乡建设部关于加快培育和发展租赁市场的指导意见》，到中国首部专门针对住房租赁和销售的法规《住房租赁和销售管理条例》的推出，政府大力发展与规范租赁市场态度十分明朗对长行业的规范化以及服务升级提出更高要求。

中国长租行业的政策发展驱动力

数据来源：观研天下数据中心整理

利好政策频发带动长租行业进入了快速发展时期，而互联网思维则开始颠覆原有租赁方式。从技术的层面促进长租领域新型商业模式的诞生与升级，长租品牌公寓的兴起、长租交易平台的产生与服务闭环创新，均是互联网赋能传统长租行业的入口，吸引互联网基因企业进军传统长租行业。在互联网+的背景下，信息精准匹配、构建交易信用、用户画像、服务痛点挖掘、房源标准化管理、支付金融、智能家居服务等各个层级前沿技术的应用，在降低运营成本的基础上，提升服务效率，创新服务模式，使链接长租上下游形成一条龙式服务闭环成为可能；在提高房源和用户的匹配效率的同时，更精确的满足用户的个性化需求。

## 中国长租行业的互联网技术驱动力

数据来源：观研天下数据中心整理

传统租房行业最大的痛点之一就是租房服务长期缺失，用户处于被动地位，租房体验处于水平以下；而在市场自发运作的时期，资源导向的特点使房源信息的垄断把持即能带来利润，多数长租市场参与者缺乏沉淀租房服务价值的动力。但随着政策和社会环境的利好激发了行业的市场竞争局面，资源导向向用户体验导向偏移，用户端租房体验的优化在长租企业提升竞争力中的权重上升，成为打造长租口碑、提升服务价值的关键因素；同时长租用户的多样化以及消费升级趋势导致租房需求的分化与升级，也为新时期长租企业的服务创新提供更多切入点。

## 中国长租行业的用户需求驱动力

数据来源：观研天下数据中心整理

自2015年开始，资本的热情关注也是推动长租服务行业在近3年里快速崛起的推动力之一，许多长租公寓、互联网长租平台以及其他业态陆续出现，长租商业模式进入了创新升级阶段；但在这一时期，长租作为偏重资产并高度依赖于资金与地产资源的行业，资本的大量涌入在助推长租成为风口的同时，在对物业资源、人才资源的抢夺过程中也引发了局部过热的现象；再加上初期长租领域的盈利模式仍不甚清晰，2017年以来已出现多家长租公寓因为资金链断裂而宣布倒闭的情况。进入2018年，如何建立完善稳定的商业模式在部分优势企业当中已开始逐渐清晰，而资本市场保持热度同时，目光也向产品趋于成熟、更有盈利可能的企业倾斜。

## 2011-2018年中国长租行业融资数量

数据来源：观研天下数据中心整理

## 中国长租行业的获投典型企业

数据来源：观研天下数据中心整理

2018年中国长租行业市场规模预计达1.57万亿元水平，同比增长9.6%。未来几年中国长租行业的市场规模将保持持续增长的势头，预计在2020年其市场规模或将达1.90万亿元，2025年将达3.01万亿。中国长租行业增长主要原因如下：1、全国流动人口的规模在2017年约2.44亿人，随着城市化进程的继续以及重点城市人才吸引政策红利的激励，在未来几年人口流动性将大概率被激活，呈现上升趋势；2、2013年《中国流动人口发展报告》显示流动人口家庭中租住私房的比例平均为67.3%，在长租政策利好的带动下，这一比例将持续扩大；3、随着可支配收入的提升，城市人口对居住体验和租房服务提出更高的要求，长租行业参与者也将拓展更加多样化、高质量的长租产品，平均租金收入也将随之持续上升。

## 2016 -20 25 年中国 长租市场规模预估

数据来源：观研天下数据中心整理

长租行业进入快速发展期后，细分领域也逐渐涌现诸多创新商业模式。除了传统房产中介之外目前主要包括三个方面的细分领域，别是机构化房源供应服务长租公寓、互联网长

租信息站或服务平台 以及与长租行业相关的 支持类服务：1) 长租公寓是房源的机构化供应、管理和运营服务，从模式来看分为集中散；2) 互联网长租信息站或服务平台 则承载着信息交互、供需撮合创新服务模式等职能，是链接房源端与用户的重要体在长租行业中正发挥越来越重要的作用，从属性看可分为综合类信息网站房版块、产介房产信息网站租版块以及个人和机构房东直租平台 四类；辅助服务主要体现在支付、租赁金融智能硬件供应 支持等几个方面。

中国长租行业主要细分领域

数据来源：观研天下数据中心整理

从中国长租房源性质结构的角度来看，房屋租赁市场房源供给呈现大而散的格局，一般业主出租的C2C模式居多，机构房东的B2C模式快速增长。2018年预计全国出租房屋整体在7500万间规模水平，其中B2C模式机构房东房屋持有量总共约在2500万间左右水平，占比约在1/3，其中头部规模型品牌公寓的占比约2%，其余为长尾分布的中小型机构房东。相比发达国家成熟租住市场中机构房源占比约70%以上的量级，我国机构房东租赁市场有待继续开发。

中国长租房源结构

数据来源：观研天下数据中心整理（GYZPP）

观研天下发布的《2019年中国长租公寓市场分析报告-行业深度分析与投资前景预测》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、中国长租公寓行业产业链环节分析
  - 1、上游产业
  - 2、下游产业

#### 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 国中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 2016-2018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 2019-2025年世界长租公寓行业分布走势预测

第七节 2019-2025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

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 2016-2018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

## 第七章 2016-2018年中国长租公寓行业需求特点与价格走势分析

### 第一节 中国长租公寓行业消费特点

### 第二节 中国长租公寓行业消费偏好分析

#### 一、需求偏好

二、价格偏好

三、品牌偏好

四、其他偏好

第三节 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、渠道因素

四、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 2016-2018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、华中地区长租公寓市场规模分析

四、华中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

第九章 2016-2018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 2019-2025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 2019-2025年中国长租公寓行业投资风险与营销分析

#### 第一节 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

#### 第二节 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

#### 第三节 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2019-2025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 2019-2025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 . . . . .

详细请访问：<http://baogao.chinabaogao.com/fangdichang/374693374693.html>