

# 2018-2023年中国长租公寓产业调查与投资规划分析报告

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《2018-2023年中国长租公寓产业调查与投资规划分析报告》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/296346296346.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

政策频频出台推动长租公寓市场发展 未来市场空间广阔

政策密集出台推动房屋租赁市场发展 去年中央经济工作会议关于“购租并举”定调，今年5月住建部下发的《住房租赁和销售管理条例（征求意见稿）》的顶层设计。随后一线城市也先后出台加快租赁住房发展的政策。从政策频度来看，7月份房屋租赁政策最为密集，从广州政府出台“租售同权”，到上海首批只租不售地块低价成交，再到杭州今年建成政府住房租赁平台，政策引导下的“租售并举”是今年房地产市场的大变化，未来一线城市房屋租赁市场将会被进一步激活，存量房的利用率也将得到提升。数据显示，中国租赁市场将进入快速发展阶段，2020年的市场体量约为1.6万亿元。

2017年以来房屋租赁政策梳理

资料来源：中国报告网整理

国内长租公寓市场空间广阔，仍是一片蓝海

从需求端来看，根据国家卫计委发布的《中国流动人口发展报告（2016）》显示，2015年我国流动人口规模达2.47亿人，占总人口的18%。按照《国家新型城镇化规划》的进程，2020年我国仍有2亿以上的流动人口，70%流动人口通过租房居住，按目前月均租金475元来测算，年租金已突破万亿。值得注意的是，中国一二线城市房价居高不下，庞大的人口流动基数有着确实的住房需求，庞大的市场需求也催热了长租公寓的发展。但中国目前品牌公寓的市占率不到2%，而一些发达国家品牌公寓的市占率接近30%，中国品牌公寓未来的发展空间非常大，国内长租公寓市场仍然是一片蓝海。

长租公寓市场参与者分布

资料来源：中国报告网整理 多方参与，国内长租公寓市场百花齐放

从市场参与者来看，目前长租公寓主要参与者包括房地产开发商、地产服务中介、“互联网+资本”平台以及酒店集团。从其商业模式来看，大多是通过包租、标准化装修和售后增值。

从盈利模式上看，长租公寓的盈利主要来源于仍是租金差、服务费、金融产品和持有物业溢价，而一些轻资产长租公寓参与者更是很难享受到持有物业溢价的收益。但无论是地产中介、互联网平台，还是酒店集团都面临盈利方面巨大的压力。

目前在国内高房价低租金回报率背景下，运营长租公寓的运营商大多数仍处在烧钱阶段，同时加上租期太短、续约率低下、融资成本高使得中国整个长租公寓行业盈利能力较差。从这个角度来看，公寓需要规模化才能分摊成本，企业要想尽快实现盈利，重点还需要强调运营，加大对成本和费用的管控。

## 【报告目录】

### 第一章：长租公寓行业发展背景

#### 1.1 长租公寓行业相关概述

##### 1.1.1 行业定义与研究范围界定

##### 1.1.2 长租公寓的发展历程分析

###### (1) 长租公寓的发展历程

###### (2) 长租公寓产业链分析

##### 1.1.3 长租公寓行业的发展特点

###### (1) 集中式公寓发展特点

###### 1) 集中式公寓运行情况

###### 2) 集中式公寓发展特点

###### (2) 分布式公寓发展特点

###### 1) 分布式公寓运行情况

###### 2) 分布式公寓发展特点

#### 1.2 长租公寓行业发展背景

##### 1.2.1 房地产行业发展状况分析

###### (1) 2011-2017年中国房地产市场总体情况分析

###### 1) 国房景气指数

###### 2) 我国房地产开发投资

###### 3) 我国房地产开发投资结构

###### (2) 房地产行业对住房租赁行业的影响分析

##### 1.2.2 中国租房市场环境分析

###### (1) 中国租房市场供给分析

###### 1) 房地产新开工情况

###### 2) 商品房销售面积情况

###### 3) 商品房销售面积结构情况

###### (2) 中国租房市场需求分析

###### 1) 中国人口总体情况

###### 2) 中国城市人口排名情况

###### 3) 全国城市租房情况

###### (3) 中国租房市场痛点分析

##### 1.2.3 中国大学毕业生就业现状分析

###### (1) 中国大学毕业生总体就业情况分析

###### (2) 中国大学毕业生就业结构现状分析

- 1) 全国高校毕业生就业分布情况
- 2) 全国高校毕业生就业薪酬情况
- (3) 中国未来五年就业形式预测
- 1.2.4 互联网对租房市场的影响
  - (1) 互联网行业的现状与趋势
- 1) 移动互联网行业市场规模分析
- 2) 年龄分布
- 3) 移动互联网网民职业分布
- 4) 收入结构分布
  - (2) 互联网对房地产行业的影响
  - (3) 互联网对长租公寓行业的影响
- 1.2.5 行业发展环境影响综述

## 第二章：国外长租公寓发展模式与经验借鉴

- 2.1 国外租房市场分析
  - 2.1.1 国外租房平台分析
    - (1) 国外租房平台的分类
    - (2) 国内外租房平台比较
  - 2.1.2 国外假日长租市场分析
    - (1) 国外假日长租市场的特点分析
    - (2) 国外假日长租市场需求分析
  - 2.1.3 国外长租公寓市场分析
    - (1) 国外长租公寓市场的特点分析
    - (2) 国外长租公寓市场需求分析
  - 2.1.4 国外长租公寓市场案例分析
    - (1) 综合信息分类导航平台分析
    - (2) 房产信息搜索平台案例分析
      - 1) Zillow
      - 2) Trulia
      - 3) Stree Easy
      - 4) Home's
    - (3) 房产信息点评平台案例分析
    - (4) 公寓租赁平台案例分析
      - 1) Rent
      - 2) Apartments

## 2.1.5 国外租房市场发展的经验借鉴

- (1) 综合信息分类导航平台分析
- (2) 房产信息搜索平台案例分析

## 2.2 留学生海外租房市场分析

### 2.2.1 留学生海外租房的市场空间分析

- (1) 中国出国留学生人数统计分析
- (2) 中国出国留学生住房统计分析

### 2.2.2 留学生海外租房主要途径分析

### 2.2.3 主要留学租房平台发展分析

- (1) 主要留学租房平台发展介绍

- 1) B2C留学租房平台——6apt
- 2) 留学租房信息平台——留学生公寓网
- 3) 留学生租房平台——Moveha
- 4) C2C留学租房平台——乐窝
- 5) 出国短租平台——住百家

- (2) 留学租房平台竞争格局分析

## 2.3 美国租房市场发展状况与长租公寓发展模式分析

### 2.3.1 美国租房市场发展概况

- (1) 美国房地产市场发展状况
- (2) 美国租房市场发展现状分析

### 2.3.2 美国租房市场需求分析

- (1) 美国租房人群与消费分析
- (2) 美国租房市场需求特点分析

### 2.3.3 美国长租公寓发展状况分析

- (1) 美国长租公寓的发展模式分析
- (2) 美国长租公寓企业典型案例分析

#### 1) EQR公司发展情况分析

#### 2) MAA公寓发展情况分析

### 2.3.4 美国长租公寓发展的启示

- (1) 美中长租公寓行业发展的比较
- (2) 美国长租公寓行业发展的经验借鉴

## 第三章：中国长租公寓的发展模式与创新建议

### 3.1 长租公寓行业的产业链和运营体系分析

#### 3.1.1 长租公寓行业的产业链分析

- (1) 长租公寓行业的产业链介绍
- (2) 长租公寓行业的产业链整合
- 3.1.2 长租公寓企业的运营体系分析
  - (1) 长租公寓企业的运营体系介绍
  - (2) 长租公寓企业的运营体系管理策略
    - 1) 房源选择策略
    - 2) 房屋装修策略
    - 3) 房屋出租策略
- 3.2 长租公寓的基本运作模式分析
  - 3.2.1 集中式长租公寓运作模式分析
    - (1) 集中式长租公寓的业态分析
    - (2) 集中式长租公寓的成本分析
    - (3) 集中式长租公寓的融资问题
    - (4) 集中式长租公寓的发展前景
  - 3.2.2 分布式长租公寓运作模式分析
    - (1) 分布式长租公寓的业态分析
    - (2) 分布式长租公寓的成本分析
    - (3) 分布式长租公寓的拿房问题
      - 1) 房源标准
      - 2) 房源获取
      - 3) 房源成本
      - 4) 拿房策略
    - 5) 包租与委托管理
      - (4) 分布式长租公寓的系统问题
  - 3.2.3 集中式与分布式长租公寓比较分析
- 3.3 长租公寓的轻资产运作模式分析
  - 3.3.1 长租公寓的托管模式
    - (1) 托管模式的基本原理
    - (2) 托管模式的风险分析
    - (3) 托管模式的优缺点分析
    - (4) 长租公寓托管模式案例
  - 3.3.2 长租公寓的加盟模式
    - (1) 加盟模式的基本原理
    - (2) 加盟模式的风险分析
    - (3) 加盟模式的优缺点分析

- (4) 长租公寓加盟模式案例
- 3.3.3 长租公寓的类REITs模式
  - (1) 类REITs模式的基本原理
  - (2) 类REITs模式的风险分析
  - (3) 类REITs模式的优缺点分析
  - (4) 长租公寓类REITs模式案例
- 3.4 长租公寓发展模式分析
  - 3.4.1 互联网与长租公寓的结合点分析
    - (1) 管理工具互联网+
    - (2) 营销服务互联网+
    - (3) 租后社群互联网+
  - 3.4.2 长租公寓的形态分析
  - 3.4.3 长租公寓的O2O模式分析
  - 3.4.4 长租公寓的发展趋势分析

#### 第四章：中国重点城市长租公寓发展状况与市场分析

- 4.1 中国各大城市租房市场排名情况及市场空间分析
  - 4.1.1 各大城市租房市场相关数据排名分析
    - (1) 各大城市租房人数排名
    - (2) 各大城市房源供应量排名
    - (3) 各大城市租房租金排名
    - (4) 各大城市平均收入排名
    - (5) 住房租赁中介发展状况分析
  - 4.1.2 各大城市长租公寓布局情况分析
    - (1) 各大城市长租公寓布局分析
    - (2) 各大城市长租公寓市场空间分析
  - 4.1.3 全国主要城市长租公寓行业发展状况分析
    - (1) 全国主要城市长租公寓的规模分析
    - (2) 全国主要城市长租公寓的发展特点
    - (3) 全国主要城市长租公寓的竞争状况
    - (4) 全国主要城市租房政策分析
    - (5) 全国主要城市（主要一二线城市）长租公寓的发展的SWOT分析
- 1) 长租公寓行业发展的优势
- 2) 长租公寓行业发展的劣势
- 3) 长租公寓行业发展的机遇



#### 4) 长租公寓行业发展的挑战

#### 4.2 北京市长租公寓行业发展状况与投资机会分析

##### 4.2.1 北京市长租公寓行业发展环境分析

- (1) 北京市经济基础与城市化水平分析
- (2) 北京市房地产行业发展情况分析
- (3) 北京市青年收入水平与消费分析
- (4) 北京市租房市场相关政策分析

##### 4.2.2 北京市住房租赁市场调研分析

###### (1) 北京市租房市场需求调研分析

###### 1) 租房需求量分析与预测

###### 2) 租房需求特点分析

- (2) 北京市租房市场供给调研分析

###### 1) 房源供应量分析

###### 2) 房源结构分析

###### 3) 租房价格分析

#### 4.3 上海市长租公寓行业发展状况与投资机会分析

##### 4.3.1 上海市长租公寓行业发展环境分析

- (1) 上海市经济基础与城市化水平分析
- (2) 上海市房地产行业发展情况分析
- (3) 上海市青年收入水平与消费分析

##### 4.3.2 上海市住房租赁市场调研分析

###### (1) 上海市租房市场需求调研分析

###### 1) 租房需求量分析与预测

###### 2) 租房需求特点分析

- (2) 上海市租房市场供给调研分析

###### 1) 房源供应量分析

###### 2) 房源结构分析

###### 3) 租房价格分析

#### 4.4 广州市长租公寓行业发展状况与投资机会分析

##### 4.4.1 广州市长租公寓行业发展环境分析

- (1) 广州市经济基础与城市化水平分析
- (2) 广州市房地产行业发展情况分析
- (3) 广州市青年收入水平与消费分析

##### 4.4.2 广州市住房租赁市场调研分析

###### (1) 广州市租房市场需求调研分析

- 1) 租房需求量分析与预测
- 2) 租房需求特点分析
  - (2) 广州市租房市场供给调研分析
- 1) 房源供应量分析
- 2) 房源结构分析
- 3) 租房价格分析
- 4.5 深圳市长租公寓行业发展状况与投资机会分析
  - 4.5.1 深圳市长租公寓行业发展环境分析
    - (1) 深圳市经济基础与城市化水平分析
    - (2) 深圳市房地产行业发展情况分析
    - (3) 深圳市青年收入水平与消费分析
  - 4.5.2 深圳市住房租赁市场调研分析
    - (1) 深圳市租房市场需求调研分析
- 1) 租房需求量分析与预测
- 2) 租房需求特点分析
  - (2) 深圳市租房市场供给调研分析
- 1) 房源供应量分析
- 2) 房源结构分析
- 3) 租房价格分析
- 4.6 杭州市长租公寓行业发展状况与投资机会分析
  - 4.6.1 杭州市长租公寓行业发展环境分析
    - (1) 杭州市经济基础与城市化水平分析
    - (2) 杭州市房地产行业发展情况分析
    - (3) 杭州市青年收入水平与消费分析
  - 4.6.2 杭州市住房租赁市场调研分析
    - (1) 杭州市租房市场需求调研分析
- 1) 租房需求量分析与预测
- 2) 租房需求特点分析
  - (2) 杭州市租房市场供给调研分析
- 1) 房源供应量分析
- 2) 房源结构分析
- 3) 租房价格分析
- 4.7 厦门市长租公寓行业发展状况与投资机会分析
  - 4.7.1 厦门市长租公寓行业发展环境分析
    - (1) 厦门市经济基础与城市化水平分析

- (2) 厦门市房地产行业发展情况分析
- (3) 厦门市青年收入水平与消费分析
- 4.7.2 厦门市住房租赁市场调研分析
  - (1) 厦门市租房市场需求调研分析
    - 1) 租房需求量分析与预测
    - 2) 租房需求特点分析
  - (2) 厦门市租房市场供给调研分析
    - 1) 房源供应量分析
    - 2) 房源结构分析
    - 3) 租房价格分析
- 4.8 武汉市长租公寓行业发展状况与投资机会分析
  - 4.8.1 武汉市长租公寓行业发展环境分析
    - (1) 武汉市经济基础与城市化水平分析
    - (2) 武汉市房地产行业发展情况分析
    - (3) 武汉市青年收入水平与消费分析
  - 4.8.2 武汉市住房租赁市场调研分析
    - (1) 武汉市租房市场需求调研分析
      - 1) 租房需求量分析与预测
      - 2) 租房需求特点分析
    - (2) 武汉市租房市场供给调研分析
      - 1) 房源供应量分析
      - 2) 房源结构分析
      - 3) 租房价格分析
- 4.9 苏州市长租公寓行业发展状况与投资机会分析
  - 4.9.1 苏州市长租公寓行业发展环境分析
    - (1) 苏州市经济基础与城市化水平分析
    - (2) 苏州市房地产行业发展情况分析
    - (3) 苏州市青年收入水平与消费分析
  - 4.9.2 苏州市住房租赁市场调研分析
    - (1) 苏州市租房市场需求调研分析
      - 1) 租房需求量分析与预测
      - 2) 租房需求特点分析
    - (2) 苏州市租房市场供给调研分析
      - 1) 房源供应量分析
      - 2) 房源结构分析

### 3) 租房价格分析

#### 4.10 成都市长租公寓行业发展状况与投资机会分析

##### 4.10.1 成都市长租公寓行业发展环境分析

###### (1) 成都市经济基础与城市化水平分析

###### (2) 成都市房地产行业发展情况分析

###### (3) 成都市青年收入水平与消费分析

##### 4.10.2 成都市住房租赁市场调研分析

###### (1) 成都市租房市场需求调研分析

###### 1) 租房需求量分析与预测

###### 2) 租房需求特点分析

###### (2) 成都市租房市场供给调研分析

###### 1) 房源供应量分析

###### 2) 房源结构分析

###### 3) 租房价格分析

#### 4.11 西安市长租公寓行业发展状况与投资机会分析

##### 4.11.1 西安市长租公寓行业发展环境分析

###### (1) 西安市经济基础与城市化水平分析

###### (2) 西安市房地产行业发展情况分析

###### (3) 西安市青年收入水平与消费分析

##### 4.11.2 西安市住房租赁市场调研分析

###### (1) 西安市租房市场需求调研分析

###### 1) 租房需求量分析与预测

###### 2) 租房需求特点分析

###### (2) 西安市租房市场供给调研分析

###### 1) 房源供应量分析

###### 2) 房源结构分析

###### 3) 租房价格分析

#### 4.12 南京市长租公寓行业发展状况与投资机会分析

##### 4.12.1 南京市长租公寓行业发展环境分析

###### (1) 南京市经济基础与城市化水平分析

###### (2) 南京市房地产行业发展情况分析

###### (3) 南京市青年收入水平与消费分析

##### 4.12.2 南京市住房租赁市场调研分析

###### (1) 南京市租房市场需求调研分析

###### 1) 租房需求量分析与预测

## 2) 租房需求特点分析

### (2) 南京市租房市场供给调研分析

#### 1) 房源供应量分析

#### 2) 房源结构分析

#### 3) 租房价格分析

## 第五章：中国长租公寓市场竞争格局与典型案例分析

### 5.1 中国长租公寓市场竞争格局分析

#### 5.1.1 长租公寓区域竞争格局分析

#### 5.1.2 长租公寓企业竞争格局分析

##### (1) 高端市场（含中高端）竞争格局

##### (2) 中端市场竞争格局

##### (3) 低端市场竞争格局

### 5.2 长租公寓行业典型案例分析

#### 5.2.1 新派白领公寓

##### (1) 基本情况介绍

1) 企业管理有限公司是国内首家致力于投资和管理连锁白领公寓的公司。运用私募REITs模式进行新派公寓的规模化拓展，打造了新派公寓的金融+品牌+模块化复制连锁的发展模式。

##### (2) 运营模式分析

##### (3) 经营情况分析

##### (4) 融资情况分析

##### (5) 竞争优势分析

#### 5.2.2 YOU+国际青年社区

##### (1) 基本情况介绍

##### (2) 运营模式分析

##### (3) 经营情况分析

##### (4) 融资情况分析

##### (5) 竞争优势分析

#### 5.2.3 优客逸家

##### (1) 基本情况介绍

##### (2) 运营模式分析

##### (3) 经营情况分析

##### (4) 融资情况分析

##### (5) 竞争优势分析

#### 5.2.4 蘑菇公寓

- (1) 基本情况介绍
- (2) 运营模式分析
- (3) 经营情况分析
- (4) 融资情况分析
- (5) 竞争优势分析

#### 5.2.5 魔方公寓

- (1) 基本情况介绍
- (2) 运营模式分析
- (3) 经营情况分析
- (4) 融资情况分析
- (5) 竞争优势分析

#### 5.2.6 御居公寓

- (1) 基本情况介绍
- (2) 运营模式分析
- (3) 经营情况分析
- (4) 融资情况分析
- (5) 竞争优势分析

#### 5.2.7 寓见城市青年公寓

- (1) 基本情况介绍
- (2) 运营模式分析
- (3) 经营情况分析
- (4) 融资情况分析
- (5) 竞争优势分析

#### 5.2.8 自如寓

- (1) 基本情况介绍
- (2) 运营模式分析
- (3) 经营情况分析
- (4) 融资情况分析
- (5) 竞争优势分析

#### 5.2.9 可遇青年公寓

- (1) 基本情况介绍
- (2) 运营模式分析
- (3) 经营情况分析
- (4) 融资情况分析

(5) 竞争优劣势分析

5.2.10 青客公寓

(1) 基本情况介绍

(2) 运营模式分析

(3) 经营情况分析

(4) 融资情况分析

(5) 竞争优劣势分析

5.2.11 优帕克商旅公寓

(1) 基本情况介绍

(2) 运营模式分析

(3) 经营情况分析

(4) 融资情况分析

(5) 竞争优劣势分析

5.2.12 晟曜行公寓

(1) 基本情况介绍

(2) 运营模式分析

(3) 经营情况分析

(4) 融资情况分析

(5) 竞争优劣势分析

5.3 公寓租赁平台经营分析

5.3.1 “九猪”网

一、企业概况

二、主营业务情况分析

三、公司运营情况分析

四、公司优劣势分析

5.3.2 Q房网

一、企业概况

二、主营业务情况分析

三、公司运营情况分析

四、公司优劣势分析

5.3.3 吉屋网

一、企业概况

二、主营业务情况分析

三、公司运营情况分析

四、公司优劣势分析

#### 5.3.4 爱屋吉屋

- 一、企业概况
- 二、主营业务情况分析
- 三、公司运营情况分析
- 四、公司优劣势分析

### 第六章：中国长租公寓行业投融资分析

#### 6.1 长租公寓行业融资分析

##### 6.1.1 长租公寓行业融资现状分析

##### 6.1.2 长租公寓融资方式分析

- (1) 股权融资
- (2) 类REITs模式
- (3) 发售理财产品、众筹模式
- (4) 通过与银行合作，提前收回应收款
- (5) 与上游供应商开展融资租赁合作

##### 6.1.3 长租公寓类REITs融资方式解析

- (1) REITs发展的国际经验比较
- (2) 我国公寓REITs现状与来源
- (3) 长租公寓REITs投资方式
- (4) 长租公寓REITs案例——新派公寓融资分析

#### 6.2 长租公寓行业投资路径分析

##### 6.2.1 长租公寓行业投资特性分析

- (1) 行业壁垒分析
- (2) 行业周期性分析
- (3) 行业地域性分析
- (4) 行业投资风险分析

##### 6.2.2 地产商投资长租公寓的路径分析

- (1) 地产商投资长租公寓的优劣势分析
- (2) 地产商投资长租公寓的方式比较分析
- (3) 地产商投资长租公寓案例

##### 6.2.3 房地产中介投资长租公寓的路径分析

- (1) 房地产中介投资长租公寓的优劣势分析
- (2) 房地产中介投资长租公寓的方式比较分析
- (3) 房地产中介投资长租公寓案例

##### 6.2.4 连锁酒店运营商投资长租公寓的路径分析



- (1) 连锁酒店运营商投资长租公寓的优劣势分析
- (2) 连锁酒店运营商投资长租公寓的方式比较分析
- (3) 连锁酒店运营商投资长租公寓案例

#### 6.2.5 互联网企业投资长租公寓的路径分析

- (1) 互联网企业投资长租公寓的优劣势分析
- (2) 互联网企业投资长租公寓的方式比较分析
- (3) 互联网企业投资长租公寓案例分析

更多图表详见正文 (GY GSL)

特别说明：中国报告网所发行报告书中的信息和数据部分会随时间变化补充更新，报告发行年份对报告质量不会有任何影响，并有助于降低企事业单位投资风险。

详细请访问：<http://baogao.chinabaogao.com/fangdichang/296346296346.html>