

2018-2023年中国住房租赁行业市场发展动向调查 与投资发展趋势研究报告

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《2018-2023年中国住房租赁行业市场发展动向调查与投资发展趋势研究报告》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/297141297141.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

利好住房租赁政策频出，土地供应逐渐落实

构建购租并举住房体系为今后住房市场主要发展方向。2015 年至今，租赁行业的政策推出在持续加快，2016 年 6 月份，国务院出台顶层设计《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》，将整个行业的战略地位提升到新高度；2017 年初，中央经济工作会议对租赁行业再次定调，构建购租并举住房体系将成为未来发展的主要方向。在核心城市房价高企、整体购房压力较大的行业背景下，通过租赁解决住房问题成为了保障居民居住需求的重要手段。

多地纷纷出台细则，土地供应逐渐落实。7 月以来，多地频频出台细则，从改善租赁住房供给、试点租购同权、鼓励扶持租赁企业等多角度加强对租赁行业的政策扶持，激发地方租赁行业活力。其中，广州“租购同权”、13 个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点、九部委在 12 个试点城市首批开展住房租赁、国土资源部开展集体用地建设租赁住房试点的政策最为瞩目；

(1) 广州市发布加快发展住房租赁市场工作方案，赋予符合条件的承租人子女享有就近入学等公共服务权益，保障租购同权。广州出台“租购同权”政策尝试通过降低租赁及购房所享受的权益差距，鼓励部分购房需求向租房转移；

(2) 住建部联合发改委、公安部等合计九部委，选取了 12 个城市作为住房租赁试点。表明除了住建部之外，相关部门对于租赁市场的重点和支持也在加大，租赁市场行业各项配套细则有望进一步落地；

(3) 国土资源部确定在北京、上海等 13 个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。集体建设用地资源的开口，将从源头上激活具有极大规模的存量土地资源，或将从供应端重塑当前租赁市场的土地利用模式。

图：租赁市场政策逐步落地，行业地位不断上升，逐步规范行业细则

短期政策影响有限，长期影响深远 短期来看，我们预计“租购同权”政策的出台对于市场影响有限。一方面受制于核心一线城市资源的稀缺性和高收入人群对资源需求的扩张，另一方面政策仍然受到了诸多限制，使得“租购同权”受益人群有限，“同权”的程度仍需具体细则落地。

广州属于一线城市，“租购同权”无法解决资源稀缺性的矛盾，政策短期影响预计仍然有限。广州属于一线城市，学区高房价的核心矛盾仍在于优质教育资源的稀缺性和高收入人群对资源需求的扩张，如果不能从供给侧进行制度上的改革和资源上的扩大，短期的供求矛盾

无法得到改善。对于市场的影响预计将更多的表现在核心区域房产的持有价值上升，对于抑制房价影响有限。

图：2010-2015 年重点城市普通小学在校生人数仍然呈现正增长，并高于全国平均水平

政策本身的诸多限制，使得“租购同权”的受益人群有限，而后续权利的平等程度也有待政策细则落地。在政府发布的文件中，明确指出赋予“符合条件”的承租人子女享有就近入学等公共服务权益。一方面，条件包括本市户籍或绿卡持有人子女、在本市无住房、租赁房屋为唯一居住地且经备案等，具体细则仍然待定，对于符合条件的要求较为严苛；另一方面，享有就近入学的权利的范围仍有待观察，是否与本市户籍且有房产的子女具有同等优先权，仍需等待细则的落地。

从中长期来看，鼓励并立法明确租户的权利义务对于房地产市场的稳定发展具有里程碑式的意义。从政策思路而言，逐渐由“堵”开始向“疏”转变，有助于降低房地产市场的波动性；从城市层面而言，增强了城市的活力和竞争力，更加有助于保持房地产市场的活力；从市场角度而言，将规范租赁市场的发展，存量房时代加速开启。

图：重点城市公共租赁住房供应端政策以扩大供给、鼓励需求为主

从政策思路而言，调控政策的思路从“堵”向“疏”开始逐渐转变。在需求端的调控政策主要以限购、限贷、限售等方式为主，尽管初期对需求端的抑制效果显著，但在限购政策放松后往往会出现被抑制的需求集中爆发的问题，导致房价短期出现较大的波动。而政策从租赁市场着力，扩大了租赁人群比例，延长了平均租赁期限，平滑了购房需求，降低房地产市场的波动性。

从城市层面而言，“租购同权”扩大了吸引人才的范围，增加了城市的竞争力，让城市更具备活力。国内户籍和住房普遍绑定，而诸多社会权利又与户籍密切相关，所以在城市拥有房产显得举足轻重，而购置房产一次性需要支付较多资金，对于中低收入人群而言负担较大。“租购同权”的方向将强化租户享有的社会权利，扩大了城市对人才的吸引力，有助于增强城市的活力和竞争力。从市场角度而言，“租购同权”直击住房租赁市场的痛点所在，对于规范租赁市场发展具有重要意义，存量房时代加速开启。租户权利的行使须建立在完善的租房交易服务平台基础上，而个人出租者和承租者也将面临更加复杂的租赁备案程序，因此专业化的租赁中介或者机构化租赁企业将愈发重要，存量房时代加速开启。

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。

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。

【报告目录】

第一章 中国住房租赁行业发展概述

1.1 住房租赁行业定义及分类

1.1.1 行业定义

1.1.2 主要产品/服务分类

1.1.3 行业特性及在国民经济中的地位

1.2 住房租赁行业统计标准

1.2.1 统计部门和统计口径

1.2.2 主要统计方法介绍

1.2.3 行业涵盖数据种类介绍

1.3 最近3-5年中国住房租赁行业经济指标分析

1.3.1 赢利性

1.3.2 成长速度

1.3.3 附加值的提升空间

1.3.4 进入壁垒 / 退出机制

1.3.5 风险性

1.3.6 行业周期

1.3.7 竞争激烈程度指标

1.3.8 行业及其主要子行业成熟度分析

1.4 住房租赁行业产业链分析

1.4.1 产业链结构分析

1.4.2 主要环节的增值空间

1.4.3 与上下游行业之间的关联性

1.4.4 行业产业链上游相关行业分析

1.4.5 行业下游产业链相关行业分析

1.4.6 上下游行业影响及风险提示

第二章 中国住房租赁行业的国际比较分析

2.1 中国住房租赁行业的国际比较分析

2.1.1 中国住房租赁行业竞争力指标分析

2.1.2 中国住房租赁行业经济指标国际比较分析

2.1.3 住房租赁行业国际竞争力比较

(1) 生产要素

(2) 需求条件

(3) 支援与相关产业

(4) 企业战略、结构与竞争状态

(5) 政府的作用

2.2 全球住房租赁行业市场需求分析

2.2.1 市场规模现状

2.2.2 需求结构分析

2.2.3 重点需求客户

2.2.4 市场前景展望

2.3 全球住房租赁行业市场供给分析

2.3.1 生产规模现状

2.3.2 产能规模分布

2.3.3 市场价格走势

2.3.4 重点厂商分布

第二部分 市场需求篇

第三章 应用领域及行业供需分析

3.1 需求分析

3.1.1 住房租赁行业需求市场

3.1.2 住房租赁行业客户结构

3.1.3 住房租赁行业需求的地区差异

3.2 供给分析

3.3 供求平衡分析及未来发展趋势

3.3.1 住房租赁行业的需求预测

3.3.2 住房租赁行业的供应预测

3.3.3 供求平衡分析

3.3.4 供求平衡预测

3.4 市场价格走势分析

第四章 住房租赁产业链的分析

4.1 行业集中度

4.2 主要环节的增值空间

4.3 行业进入壁垒和驱动因素

4.4 上下游行业影响及趋势分析

第五章 区域市场情况深度研究

5.1 长三角区域市场情况分析

5.2 珠三角区域市场情况分析

5.3 环渤海区域市场情况分析

5.4 住房租赁行业主要市场大区发展状况及竞争力研究

5.4.1 华北大区市场分析

5.4.2 华中大区市场分析

5.4.3 华南大区市场分析

5.4.4 华东大区市场分析

5.4.5 东北大区市场分析

5.4.6 西南大区市场分析

5.4.7 西北大区市场分析

5.5 主要省市集中度及竞争力模式分析

第六章 2018-2023年需求预测分析

6.1 住房租赁行业领域2018-2023年需求量预测

6.2 2018-2023年住房租赁行业领域需求产品/服务功能预测

6.3 2018-2023年住房租赁行业领域需求产品/服务市场格局预测

第三部分 竞争策略篇

第七章 住房租赁市场竞争格局分析

7.1 行业总体市场竞争状况分析

7.1.1 住房租赁行业竞争结构分析

- (1) 现有企业间竞争
- (2) 潜在进入者分析
- (3) 替代品威胁分析
- (4) 供应商议价能力
- (5) 客户议价能力
- (6) 竞争结构特点总结

7.1.2 住房租赁行业企业间竞争格局分析

7.1.3 住房租赁行业集中度分析

7.1.4 住房租赁行业SWOT分析

- (1) 住房租赁行业优势分析
- (2) 住房租赁行业劣势分析
- (3) 住房租赁行业机会分析
- (4) 住房租赁行业威胁分析

7.2 中国住房租赁行业竞争格局综述

7.2.1 住房租赁行业竞争概况

- (1) 中国住房租赁行业品牌竞争格局
- (2) 住房租赁业未来竞争格局和特点
- (3) 住房租赁市场进入及竞争对手分析

7.2.2 中国住房租赁行业竞争力分析

- (1) 我国住房租赁行业竞争力剖析
- (2) 我国住房租赁企业市场竞争的优势
- (3) 民企、国企、外企比较分析
- (4) 住房租赁企业竞争能力提升途径

7.2.3 中国住房租赁产品竞争力优势分析

- (1) 整体产品竞争力评价
- (2) 产品竞争力评价结果分析
- (3) 竞争优势评价及构建建议

7.2.4 住房租赁行业主要企业竞争力分析

7.3 住房租赁行业竞争格局分析

7.3.1 国内外住房租赁竞争分析

7.3.2 我国住房租赁市场竞争分析

7.3.3 我国住房租赁市场集中度分析

7.3.4 国内主要住房租赁企业动向

7.3.5 国内住房租赁企业拟在建项目分析

7.4 住房租赁行业并购重组分析

7.4.1 跨国公司在华投资兼并与重组分析

7.4.2 本土企业投资兼并与重组分析

7.4.3 行业投资兼并与重组趋势分析

7.5 住房租赁市场竞争策略分析

7.5.1 产品策略

7.5.2 技术策略

7.5.3 服务策略

7.5.4 品牌策略

第八章 主要生产企业的排名与产业结构分析

8.1 行业企业排名分析

8.2 产业结构分析

8.2.1 市场细分充分程度的分析

8.2.2 各细分市场领先企业排名

8.2.3 各细分市场占总市场的结构比例

8.2.4 领先企业的结构分析（所有制结构）

8.3 产业价值链的结构分析及产业链条的整体竞争优势分析

8.3.1 产业价值链的构成

8.3.2 产业链条的竞争优势与劣势分析

8.4 产业结构发展预测

8.4.1 产业结构调整的方向政府产业指导政策分析（投资政策、外资政策、限制性政策）

8.4.2 产业结构调整中消费者需求的引导因素

8.4.3 中国住房租赁行业参与国际竞争的战略市场定位

第九章 前十大领先企业分析

9.1 中国住房租赁企业总体发展状况分析

9.1.1 住房租赁企业主要类型

9.1.2 住房租赁企业资本运作分析

9.1.3 住房租赁企业创新及品牌建设

9.1.4 住房租赁企业国际竞争力分析

9.1.5 2015年住房租赁行业企业排名分析

9.2 中国领先住房租赁企业经营形势分析

第十一章 2018-2023年住房租赁行业前景及趋势预测

11.1 住房租赁行业五年规划现状及未来预测

11.1.1 “十二五”期间住房租赁行业运行情况

11.1.2 “十二五”规划对行业发展的影响

11.1.3 住房租赁行业“十三五”发展方向预测

(1) 住房租赁行业“十三五”规划制定进展

(2) 住房租赁行业“十三五”规划重点指导

(3) 住房租赁行业在“十三五”规划中重点部署

(4) “十三五”时期住房租赁行业发展方向及热点

11.2 2018-2023年住房租赁市场发展前景

11.2.1 2018-2023年住房租赁市场发展潜力

11.2.2 2018-2023年住房租赁市场发展前景展望

11.2.3 2018-2023年住房租赁细分行业发展前景分析

11.3 2018-2023年住房租赁市场发展趋势预测

11.3.1 2018-2023年住房租赁行业发展趋势

11.3.2 2018-2023年住房租赁市场规模预测

(1) 住房租赁行业市场容量预测

(2) 住房租赁行业销售收入预测

11.3.3 2018-2023年住房租赁行业应用趋势预测

11.3.4 2018-2023年细分市场发展趋势预测

11.4 2018-2023年中国住房租赁行业供需预测

11.4.1 2018-2023年中国住房租赁行业供给预测

11.4.2 2018-2023年中国住房租赁行业需求预测

11.4.3 2018-2023年中国住房租赁行业供需平衡预测

第十二章 我国住房租赁行业营销趋势及策略分析

12.1 住房租赁行业销售渠道分析

12.1.1 营销分析与营销模式推荐

(1) 渠道构成

(2) 销售贡献比率

(3) 覆盖率

- (4) 销售渠道效果
- (5) 价值流程结构
- (6) 渠道建设方向
- 12.1.2 住房租赁营销环境分析与评价
 - (1) 国际环境下的住房租赁
 - (2) 企事业需求下的住房租赁
 - (3) Sansheng Consulting评价
- 12.1.3 销售渠道存在的主要问题
- 12.1.4 营销渠道发展趋势与策略
- 12.2 住房租赁行业营销策略分析
 - 12.2.1 中国住房租赁营销概况
 - 12.2.2 住房租赁营销策略探讨
 - (1) 中国住房租赁产品/服务营销策略浅析
 - (2) 住房租赁新产品/服务的市场推广策略
- 12.3 住房租赁营销的发展趋势
 - 12.3.1 未来住房租赁市场营销的出路
 - 12.3.2 中国住房租赁营销的趋势预测

第十三章 影响企业生产与经营的关键趋势

- 13.1 市场整合成长趋势
- 13.2 需求变化趋势及新的商业机遇预测
- 13.3 企业区域市场拓展的趋势
- 13.4 科研开发趋势及替代技术进展
- 13.5 影响企业销售与服务方式的关键趋势

第十四章 2018-2023年住房租赁行业投资价值评估分析

- 14.1 住房租赁行业投资特性分析
 - 14.1.1 住房租赁行业进入壁垒分析
 - 14.1.2 住房租赁行业盈利因素分析
 - 14.1.3 住房租赁行业盈利模式分析
- 14.2 2018-2023年住房租赁行业发展的影响因素
 - 14.2.1 有利因素
 - 14.2.2 不利因素

14.3 2018-2023年住房租赁行业投资价值评估分析

14.3.1 行业投资效益分析

14.3.2 产业发展的空白点分析

14.3.3 投资回报率比较高的投资方向

14.3.4 新进入者应注意的障碍因素

第十五章 研究结论及发展建议

15.1 住房租赁行业研究结论及建议

15.2 住房租赁子行业研究结论及建议

15.3 观研网住房租赁行业发展建议

15.3.1 行业发展策略建议

15.3.2 行业投资方向建议

15.3.3 行业投资方式建议

图表目录

图表1：住房租赁行业生命周期

图表2：住房租赁行业产业链结构

图表3：2015-2017年全球住房租赁行业市场规模

图表4：2015-2017年中国住房租赁行业市场规模

图表5：住房租赁行业重要数据比较

图表6：中国住房租赁市场占全球份额比较

图表7：2015-2017年住房租赁行业工业总产值

图表8：2015-2017年住房租赁行业销售收入

图表9：2015-2017年住房租赁行业利润总额

图表10：2015-2017年住房租赁行业资产总计

图表11：2015-2017年住房租赁行业负债总计

图表12：2015-2017年住房租赁行业竞争力分析

图表13：2015-2017年住房租赁市场价格走势

图表14：2015-2017年住房租赁行业主营业务收入

图表15：2015-2017年住房租赁行业主营业务成本

图表16：2015-2017年住房租赁行业销售费用分析

图表17：2015-2017年住房租赁行业管理费用分析

图表18：2015-2017年住房租赁行业财务费用分析

更多图表详见正文（GSLWK）

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/297141297141.html>