

# 2019年中国住房租赁行业分析报告- 市场运营现状与发展动向预测

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年中国住房租赁行业分析报告-市场运营现状与发展动向预测》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/379213379213.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

自2015年住建部出台《住房城乡建设部关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》以来，中央及地方政府陆续出台一系列支持政策，旨在扶持住房租赁市场发展。但由于当年恰逢房地产行业新一轮小周期的起点，政府和资本市场的关注重心仍然在于新房市场和房地产调控政策的博弈之上，对住房租赁市场的关注度一般。直到2017下半年，住建部等九部委共同发布《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》，十九大强调建立“多主体供给、多渠道保障、租购并举”的住房制度，资本市场对住房租赁的关注度才重新提升。2018年，中央及各部委对住房租赁市场的表态基本延续此前框架，主要从供给侧改善入手，着重在土地和融资端发力，力求降低项目获取成本，拓宽融资渠道，提升住房租赁企业的盈利空间和规模发展速度。具体来看，土地方面，原国土部、住建部、农业农村部均强调推进利用集体建设用地建设租赁住房，住建部对租赁用地的供应占比做出要求；融资方面，证监会、住建部首次联合对住房租赁资产证券化出台支持性文件，银保监会鼓励符合条件的保险公司、保险资产管理机构参与长租市场建设。

盈利难是困扰住房租赁企业的关键问题，而租赁房源获取成本高昂是盈利难的主要原因之一（另一主要原因是租金水平偏低）。根据有关数据显示，轻资产长租公寓企业的成本结构（不考虑资金成本）中，房源获取成本占70%。轻资产长租公寓企业成本结构（%）资料来源：中国报告网整理

融资困难是阻碍住房租赁企业规模扩张的主要原因。不管是采用重资产模式还是轻资产模式，住房租赁企业在获取房源时都需要一次性付出大量现金（重资产模式下需要买断物业产权，轻资产模式下通常需要一次性向房东支付押金和部分租金），再加上装修改造的开支，初期现金流出较大。而租金收入则是长期稳定的现金流入。现金流出和流入周期的不匹配，使得住房租赁企业经常面临现金流为负的困境。若不进行融资，则规模扩张将非常缓慢。

对于住房租赁企业而言，成熟资本市场的公募REITs是相对更优的资产证券化方式，主要原因为：第一，REITs投资者间接拥有物业产权，在租金收益之外还能享受物业增值收益，从而弥补租金收益率偏低的缺陷，使得产品收益率能够达到投资者要求的水平；第二，REITs分红可抵扣所得税，进一步提高收益率；第三，REITs没有到期期限，与住房租赁企业的长运营周期更加匹配，避免产品到期退出时变卖物业的问题；第四，REITs是可在公开市场交易的公募产品，流动性较高，能够吸引较多投资者购买。我国住房租赁企业两种资产证券化融资渠道对比

资料来源：公开资料整理

部分轻资产住房租赁企业为了快速回笼现金、提升规模扩张速度，存在诱导租客使用“租金贷”产品，占用租客贷款用于拓展房源的问题。该模式实际上形成了资金池和期限错配，推高了住房租赁企业的杠杆水平。一旦住房租赁企业资金链出现问题，可能造成租客付了租金但房东未收到租金的局面，从而引发租赁合同纠纷，甚至会造成租客贷款违约影响信用

。2018年8月27日，深圳市互联网金融协会发布《关于防范“长租公寓”业态涉互联网金融的风险提示》，严禁互联网金融平台与违法违规从事长租公寓业务的中介服务商开展类似“租金贷”业务合作。8月29日，西安市住房保障和房屋管理局表示，凡是涉嫌“租金贷”违规违法的企业或个人，其行为一经查实，将严格依法处罚。考虑到“租金贷”既可能引发金融风险，还可能造成不良的社会影响，我们预计后续会有更多文件出台，限制相关业务的开展。我国住房租赁企业两种资产证券化融资渠道对比

资料来源：公开资料整理

根据有关机构的数据，2017年我国租赁人口为1.94亿人，租金水平平均为515元/月/人，住房租赁市场租金规模为1.2万亿元。总结美国、德国、日本、香港等发达国家或地区住房租赁市场的发展历程，人口持续向大都市集中是行业发展的重要驱动力，我国预计也不会例外。另外，考虑到我国正处于住房租赁市场发展的初级阶段，政策预计也将是行业发展的驱动力。展望未来，我们预计在人口流动和政策利好驱动下，我国租赁人口和租金水平将有较大提升空间，租赁市场规模或将快速提升，预计2025年我国租赁市场规模有望达到2.33万亿元，相较2017年接近实现翻番。（YM）

观研天下发布的《2019年中国住房租赁行业分析报告-市场运营现状与发展动向预测》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 中国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 2019-2025年世界住房租赁行业分布走势预测

## 第七节 2019-2025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 2019-2025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 2019-2025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2019-2025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 2019-2025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/379213379213.html>