

2018年中国住房租赁行业分析报告- 市场深度分析与发展前景研究

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年中国住房租赁行业分析报告-市场深度分析与发展前景研究》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/330551330551.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

从机构渗透率的角度来看，租赁市场中机构管理仅占据房源渠道的5%（北京），而全国这一比率的平均水平仅为2%，远远低于发达国家的水平。政策利好叠加后发优势，预计未来长租公寓将会迎来长足发展。并且当前我国利率市场化尚未放开，利率中枢明显高于发达经济体，房租收益率减贷款利率水平远远低于其它发达国家，这压缩了私人租赁主的收益空间。而机构化的长租公寓机构，有望通过规模化运营形成规模经济，同时REITs等金融产品的运用，也能使其实现“轻重分离”，提高经营利润效应。因此，无论从必要性，还是充分性角度考虑，未来大部分租赁市场的增量与存量空间，将属于机构主体。

得益于政策红利以及房屋租赁领域较低的机构渗透率，各大资本看好行业未来发展前景，纷纷提前抢滩布局。特别是雷军的顺为基金投资公寓品牌YOU+以来，长租公寓领域的投融资步伐明显加快，魔方公寓、寓见、新派公寓等行业领先品牌纷纷得到资本青睐。创业公司动辄数千万、上亿的融资规模，一方面显示出了资本对行业未来发展的信心，另一方面，也从客观上为各公司的规模扩张及精细运营奠定了资金基础。

图表：部分房企长租公寓布局数量

图表：各公寓品牌融资情况

长租公寓装修市场空间广阔，2020年市场规模将超1600亿长租公寓的装修相比于传统住宅的装修，具有以下特点：

1、装修覆盖率提升

长租公寓市场的兴起，将替代部分商品房装修市场以及私人租赁。但是对于长租公寓这一市场而言，其非常适合全装修，其全装修率预计可达100%；而商品房中有一部分是以毛坯房的形式出售，其对应的装修市场属于C端私人精装修市场，私人租赁市场也基本一致。

2、同质性提升，施工周期缩短

对于长租的装修，装修风格基本保持一致，这将大大提升施工效率，减轻施工人员压力，而建筑材料的大批量统一采购也将有效降低其成本。而对于商品房装修，个性化程度要求较高，装修成本较高

对于长租的装修，装修风格基本保持一致，这将大大提升施工效率，减轻施工人员压力，而建筑材料的大批量统一采购也将有效降低其成本。而对于商品房装修，个性化程度要求较高，装修成本较高

3、装修周期缩短，再装修频率加快

对于长租公寓而言，房屋装修频率明显加快，对于私人住宅，首次装修之后长期不会进行再装修，而对于长租公寓，一次甚至几次出租之后需要对房屋的装修进行维护，以便进行下一次出租，否则会影响出租以及租金的价格。

长租公寓兴起后，住宅全装修将迎来一个广阔的市场空间。而对于长租公寓的装修，

全装修龙头企业拥有更高效的供应链体系，与大型地产商拥有更好的合作关系，装修标准化的长租公寓也更偏向选择全装修的龙头企业进行装修，龙头企业未来在长租公寓装修市场也将占据更多的市场份额。

图表：装修市场结构发生调整

图表：仅5%的消费者装修原因是租房简装

从我国租房市场的需求结构来看，需求对象主要为流动人口和高校毕业生，但是两者对租赁房屋的需求存在着一定的差异，差异主要反映在以下几点，租房比例、长租公寓的渗透率以及单位装修费用，第一点是租房比例，部分流动人口会选择公司提供的宿舍以及工作住房，相比之下，高校毕业生选择较少，多数选择租住私房；第二点是长租公寓的渗透率，高校毕业生习惯了学校与社团生活，会更加偏爱长租公租。后一点就是单位装修费用，也就是长租公寓的档次，流动人口收入更少，他们会选择档次更低的长租公寓，对应单位装修费用也比较少。

具体假设如下：

1、2016年全国流动人口为2.45亿，而我国流动人口中租房比重大约在60%-70%之间，根据《2013年中国流动人口发展报告》，2013年流动人口家庭中租住私房的比例为67.3%，租赁人口约为1.65亿，以每户家庭2.67人计算，约组成0.62亿户家庭，户均居住面积50平方米；毕业五年的高校人数为0.37亿，异地就业大学生占比为60%（《大学生就业流向报告》），且假设异地就业大学生90%会通过租房解决住房问题，其人均居住面积20平方米。

2、目前长租公寓的渗透率很低，仅为2%。即便是一线城市，也仅有4%，假设未来流动人口对应长租公寓的渗透率达到5%，高校毕业生对应长租公寓渗透率达到10%。

3、对于高校毕业生，每平方米装修费用与普通住宅装修费用基本相同，在1000元/平方米左右。而对于流动人口，选择的长租公寓档次对应的装修费用较高校毕业生略低，大约为800元/平方米，而且对于长租公寓，平均5年需要装修一次，若考虑这些，装修市场空间将翻倍。

装修市场空间=租赁人数×长租公寓渗透率×单位装修费用，经计算，流动人口与高校毕业生对应的长租公寓装修市场规模分别为1235亿与400亿，合计1635亿，约占住宅装修行业总产值（以2017年产值为基数）的7.6%。

图表：长租公寓装修市场空间测算

观研天下发布的《2018年中国住房租赁行业分析报告-市场深度分析与发展前景研究》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、住房租赁T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 2015-2017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 2015-2017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 2015-2017年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、全社会消费品零售总额

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、住房租赁环境分析

三、文化环境分析

四、生态环境分析

五、消费观念分析

第四章 2015-2017年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、产成品分析

二、销售收入分析

三、负债分析

四、利润规模分析

五、产值分析

六、销售成本分析

七、销售费用分析

八、管理费用分析

九、财务费用分析

十、其他运营数据分析

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 2015-2017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 2015-2017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 2015-2017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 2015-2017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（住房租赁T）

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

第二节 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

第三节中国住房租赁行业价格策略

第四节 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（GYZQ）

详细请访问：<http://baogao.chinabaogao.com/fangdichang/330551330551.html>