

中国长租公寓行业现状深度调研与发展趋势预测报告（2022-2029年）

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《中国长租公寓行业现状深度调研与发展趋势预测报告（2022-2029年）》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://www.chinabaogao.com/baogao/202210/612060.html>

报告价格：电子版: 8200元 纸介版：8200元 电子和纸介版: 8500

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

一、租赁式公寓行业进入发展快车道，2021年长租公寓规模接近18000亿元

长租公寓又名白领公寓、单身合租公寓，是房地产市场一个新兴的行业，将业主房屋租赁过来，进行装修改造，配齐家具家电，以单间的形式出租给需要人士。随着我国流动人口数量增加，国家开始大力支持包括长租公寓在内的住房租赁市场发展。在政策面延续“房住不炒”的主基调下，长租公寓成为房企多元化布局的主要方向之一。

数据来源：观研天下数据中心整理

从2017年开始，在国家“租售并举”的房地产行业战略转型背景下，租赁式公寓行业进入了发展的快车道。同时在高昂的置业成本、年轻一代晚婚趋势、城市化率及城市人口（尤其是年轻人流入城市）增加等因素推动下，我国长租公寓进一步发展。数据显示，2017-2021年我国租赁公寓市场规模由12375亿元增长至17948亿元。

数据来源：观研天下数据中心整理

二、长租公寓以分散式管理长租公寓为主，集中式管理长租公寓渗透率偏低

长租公寓按照资本运作分为重资产公寓和轻资产公寓，按照运营模式及物业来源分为非机构化长租公寓和机构化长租公寓。非机构化长租公寓大部分由个人业主提供，市场规模较大，2021年为16621亿元，增速为16.6%；机构化长租公寓通常由专业租赁公寓运营公司提供，2021年市场规模为1327亿元，增速为14.3%。

数据来源：观研天下数据中心整理

数据来源：观研天下数据中心整理

机构化长租公寓包括分散式长租公寓及集中式长租公寓。集中式长租公寓主要以传统的商业地产运作模式，利用自持土地开发或楼宇整租改造方式进行运营。分散式长租公寓主要从租赁中介业务延展而来，依靠整合户主房源进行重新装修管理，类似“二房东”。

我国机构化长租公寓市场非常分散，有大量运营中的分散式管理长租公寓。截至2021年，我国分散式管理长租公寓市场规模达878亿元，是集中式长租公寓市场规模的近2倍。我国集中式长租公寓渗透率仅为7.4%，远低于发达国家，同年，英国及美国集中式管理长租公寓渗透率分别为42.0%、30.0%。

总体来看，我国长租公寓市场还处于发展初期。

数据来源：观研天下数据中心整理

数据来源：观研天下数据中心整理

数据来源：观研天下数据中心整理

三、长租公寓市场供给集中，行业尚未出现垄断式龙头

现阶段我国长租公寓行业市场上活跃的公寓品牌超过80个，分布的城市数量达到44个。

从区域发展看，长三角、京津冀、珠三角三个城市群的租赁式公寓供给量占全国总供给量的70.4%。其中，北京、上海、深圳、广州、杭州、南京、武汉、成都、西安、重庆十个热点城市的供给量占全国供给总量的81.7%。

数据来源：观研天下数据中心整理

数据来源：观研天下数据中心整理

从品牌发展看，目前国内长租公寓还未出现垄断式龙头，所有市场参与者都在竞速赛跑扩大管理规模、抢占市场份额的阶段。据数据，2018年，集中式长租公寓和分散式长租公寓CR5为44%、68%。应对资源与资金端的瓶颈，各家公寓管理公司都充分利用各自的资源禀赋进行突破和尝试。

数据来源：观研天下数据中心整理

整体而言，市场现有主要有地产开发商（如万科泊寓、招商壹栈等）、地产服务商（如链家（自如）、我爱我家（相寓）等）、酒店类（如等）和品牌机构，这四类参与主体发展特点各具特色。预计未来资金、资源端的优势和可持续性将决定行业龙头的归属。

长租公寓参与主体发展特点

参与主体

代表

发展特点

地产开发商类

万科泊寓、招商壹栈等

开发商类背景的公寓管理公司，充分利用地产母公司手中的闲置自持资产进行升级改造，同时借助集团整体的信用进行低成本融资，在长租公寓领域占据着先发优势。但他们的劣势也十分明显，开了母公司的资源支持，在对外扩张时盈利的持续能力将遭遇严峻挑战，如管理团队在发展初期解决好内部团队激励问题，借助品牌的价值进行对外扩张，在长租公寓市场中仍然是十分有利的竞争者。

地产服务商类

链家(自如)、我爱我家(相寓)等

地产服务商背景的公寓机构主要由租赁中介业务延展而来，天然的客源和分散式房源获取渠

道,因此主要以分散式公寓切入市场,将长租公寓作为租赁中介业务的变形投入市场,以期获得更高的收益空间。中介类背景的机构的劣势也在于分散而来的房源无法签长合约,大都只能在3-4年以内的范围里与小业主签约,并且由于分散式的收房方式无法在装修集采上达到规模化优势,往往是刚收回装修改造成本业主也收回了房屋,再加上小业主毁约的可能性也高于机构业主,这使得中介分散式公寓的运营风险较高。未来有实力的中介将会逐步增加集中式公寓的比重,更好地发挥资金和客源优势,同时以集中式公寓为据点发展周边分散式租赁的托管服务,以轻重结合的方式进行扩张。中介背景的公寓商最大的挑战来自于运营,对产品的理解和成本控制能力将是争夺市场的关键。

酒店类

华住(城家)、铂涛(窝趣)等

酒店类背景的公寓商主要优势在于住客和存量物业的管理经验丰富,运营效率有先发优势,并且在物业资源端与开发商相似,酒店集团也拥有较多的存量物业可以进行改造转变物业运营功能。仅就内部物业获取端,酒店类公寓运营商的获取能力要强于中介类和创业类、弱于开发商类。而在对外扩张上,离开母公司的支持,酒店类公寓运营商与开发商类一样面临着物业获取难题。资金端上酒店类公寓运营商在资金优势上要弱于开发商类。

品牌机构类

品牌机构是目前长租公寓领域中数量最多的参与者,与其它市场参与者相比而言,他们在资源端和资金端都没有先发优势,但经营思路和方式灵活,通常能在一个细分子领域中实现超速跨越。对于创业型公寓管理公司而言,领导者对细分市场的敏锐选择、商业模式的适应性、团队的执行能力都是更重要的市场竞争武器。创业型的公司中未来有可能出现细分领域的领跑者。

资料来源：观研天下整理（zlj）

观研报告网发布的《中国长租公寓行业现状深度调研与发展趋势预测报告（2022-2029年）》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，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。

行业报告是业内企业、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家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。

【目录大纲】

第一章 2018-2022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、长租公寓特点分析
- 三、长租公寓行业基本情况介绍
- 四、长租公寓行业经营模式
 - 1、生产模式
 - 2、采购模式
 - 3、销售/服务模式
- 五、长租公寓行业需求主体分析

第二节 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

第三节 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

第二章 2018-2022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规模与区域分布情况

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
- 第五节欧洲长租公寓行业地区市场分析
 - 一、欧洲长租公寓行业市场现状分析
 - 二、欧洲长租公寓行业市场规模与市场需求分析
 - 三、欧洲长租公寓行业市场前景分析
- 第六节 2022-2029年世界长租公寓行业分布走势预测
- 第七节 2022-2029年全球长租公寓行业市场规模预测

第三章 中国长租公寓行业产业发展环境分析

- 第一节我国宏观经济环境分析
- 第二节我国宏观经济环境对长租公寓行业的影响分析
- 第三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
 - 三、主要行业标准
- 第四节政策环境对长租公寓行业的影响分析
- 第五节中国长租公寓行业产业社会环境分析

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
 - 一、影响中国长租公寓行业市场规模的因素
 - 二、中国长租公寓行业市场规模
 - 三、中国长租公寓行业市场规模解析
- 第三节中国长租公寓行业供应情况分析
 - 一、中国长租公寓行业供应规模

二、中国长租公寓行业供应特点

第四节中国长租公寓行业需求情况分析

一、中国长租公寓行业需求规模

二、中国长租公寓行业需求特点

第五节中国长租公寓行业供需平衡分析

第五章 中国长租公寓行业产业链和细分市场分析

第一节中国长租公寓行业产业链综述

一、产业链模型原理介绍

二、产业链运行机制

三、长租公寓行业产业链图解

第二节中国长租公寓行业产业链环节分析

一、上游产业发展现状

二、上游产业对长租公寓行业的影响分析

三、下游产业发展现状

四、下游产业对长租公寓行业的影响分析

第三节我国长租公寓行业细分市场分析

一、细分市场一

二、细分市场二

第六章 2018-2022年中国长租公寓行业市场竞争分析

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格局分析

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影响因素分析

二、中国长租公寓行业市场集中度分析

第三节中国长租公寓行业竞争特征分析

一、企业区域分布特征

二、企业规模分布特征

三、企业所有制分布特征

第七章 2018-2022年中国长租公寓行业模型分析

第一节中国长租公寓行业竞争结构分析（波特五力模型）

一、波特五力模型原理

二、供应商议价能力

三、购买者议价能力

四、新进入者威胁

五、替代品威胁

六、同业竞争程度

七、波特五力模型分析结论

第二节中国长租公寓行业SWOT分析

一、SOWT模型概述

二、行业优势分析

三、行业劣势

四、行业机会

五、行业威胁

六、中国长租公寓行业SWOT分析结论

第三节中国长租公寓行业竞争环境分析（PEST）

一、PEST模型概述

二、政策因素

三、经济因素

四、社会因素

五、技术因素

六、PEST模型分析结论

第八章 2018-2022年中国长租公寓行业需求特点与动态分析

第一节中国长租公寓行业市场动态情况

第二节中国长租公寓行业消费市场特点分析

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结构分析

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、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、中国长租公寓行业平均价格趋势分析
- 二、中国长租公寓行业平均价格变动的影响因素

第九章 中国长租公寓行业所属行业运行数据监测

第一节中国长租公寓行业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行业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行业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

第十章 2018-2022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析

- 一、影响长租公寓行业区域市场分布的因素
- 二、中国长租公寓行业区域市场分布

第二节中国华东地区长租公寓行业市场分析

- 一、华东地区概述
- 二、华东地区经济环境分析
- 三、华东地区长租公寓行业市场分析
 - (1) 华东地区长租公寓行业市场规模
 - (2) 华南地区长租公寓行业市场现状
 - (3) 华东地区长租公寓行业市场规模预测

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、华中地区长租公寓行业市场分析
 - (1) 华中地区长租公寓行业市场规模

(2) 华中地区长租公寓行业市场现状

(3) 华中地区长租公寓行业市场规模预测

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、华南地区长租公寓行业市场分析

(1) 华南地区长租公寓行业市场规模

(2) 华南地区长租公寓行业市场现状

(3) 华南地区长租公寓行业市场规模预测

第五节 华北地区长租公寓行业市场分析

一、华北地区概述

二、华北地区经济环境分析

三、华北地区长租公寓行业市场分析

(1) 华北地区长租公寓行业市场规模

(2) 华北地区长租公寓行业市场现状

(3) 华北地区长租公寓行业市场规模预测

第六节 东北地区市场分析

一、东北地区概述

二、东北地区经济环境分析

三、东北地区长租公寓行业市场分析

(1) 东北地区长租公寓行业市场规模

(2) 东北地区长租公寓行业市场现状

(3) 东北地区长租公寓行业市场规模预测

第七节 西南地区市场分析

一、西南地区概述

二、西南地区经济环境分析

三、西南地区长租公寓行业市场分析

(1) 西南地区长租公寓行业市场规模

(2) 西南地区长租公寓行业市场现状

(3) 西南地区长租公寓行业市场规模预测

第八节 西北地区市场分析

一、西北地区概述

二、西北地区经济环境分析

三、西北地区长租公寓行业市场分析

(1) 西北地区长租公寓行业市场规模

(2) 西北地区长租公寓行业市场现状

(3) 西北地区长租公寓行业市场规模预测

第九节 2022-2029年中国长租公寓行业市场规模区域分布预测

第十一章 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、公司优势分析

第二节 企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

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

四、公司优势分析

第四节 企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

四、公司优势分析

第五节 企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

四、公司优势分析

.....

第十二章 2022-2029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规模发展预测

- 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

第十三章 2022-2029年中国长租公寓行业进入壁垒与投资风险分析

第一节中国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

第二节长租公寓行业风险分析

- 一、长租公寓行业宏观环境风险
- 二、长租公寓行业技术风险
- 三、长租公寓行业竞争风险
- 四、长租公寓行业其他风险

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

第十四章 2022-2029年中国长租公寓行业研究结论及投资建议

第一节观研天下中国长租公寓行业研究综述

- 一、行业投资价值
- 二、行业风险评估

第二节中国长租公寓行业进入策略分析

- 一、目标客户群体
- 二、细分市场选择
- 三、区域市场的选择

第三节 长租公寓行业营销策略分析

- 一、长租公寓行业产品策略
- 二、长租公寓行业定价策略
- 三、长租公寓行业渠道策略
- 四、长租公寓行业促销策略

第四节观研天下分析师投资建议

图表详见报告正文

详细请访问：<http://www.chinabaogao.com/baogao/202210/612060.html>