

# 中国住房租赁行业发展深度研究与投资前景预测报告（2024-2031年）

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《中国住房租赁行业发展深度研究与投资前景预测报告（2024-2031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/202311/676159.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

### 1、国家积极推进租售并举，推动租赁住房市场规范健康发展

近年来，受购房成本增加、城市化率上升等因素影响，中国租赁住房市场迅速发展。1978年，中国政府正式启动住房市场化体制改革，市场化住房租赁开始出现；2015年国家首次提出租购并举方针，完善住房租赁体系的建设，行业迎来发展的红利期；2020年“十四五”规划推出一系列政策，加快租购并举等措施，推动租赁住房市场规范健康发展。

住房租赁发展历程

资料来源：观研天下整理

自2016年起，国家开始推进租售并举，出台一系列政策培养发展住房租赁市场。例如，2022年2月，银保监会、住建部出台《关于银行保险机构支持保障性租赁住房发展的指导意见》，提出各地应加快出台发展保障性租赁住房具体办法，建立健全住房租赁管理服务平台，加强与银行保险机构信息共享；2023年3月，国家发改委出台《关于规范高效做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报推荐工作的通知》，提出支持消费基础设施建设，支持消费基础设施项目发行REITS，将购物中心等消费基础设施纳入REITS试点范围。

2022-2023年我国住房租赁行业相关政策情况

时间

部门

政策

相关内容

2022年2月

银保监会、住建部

《关于银行保险机构支持保障性租赁住房发展的指导意见》

各地应加快出台发展保障性租赁住房具体办法，建立健全住房租赁管理服务平台，加强与银行保险机构信息共享

2022年2月

人民银行、银保监会

《关于保障性租赁住房有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理的通知》

人民银行、银保监会将加快建立完善住房租赁金融制度，继续加大对保障性住房建设和长租房市场发展的金融支持力度，促进房地产业良性循环和健康发展。

2022年3月

国家发改委

《2022年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》

以人口净流入的大城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决符合条件的新市民、青

年人等群体住房困难问题。

2023年3月

国家发改委

《关于规范高效做好基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)项目申报推荐工作的通知》  
在摸清保障性租赁住房需求和存量土地、支持消费基础设施建设，支持消费基础设施项目发行REITS,将购物中心等消费基础设施纳入REITS试点范围。

2023年10月

国务院

《关于规划建设保障性住房的指导意见》

提出要建设配售型保障性住房，重点针对住房有困难且收入不高的工薪收入群体、政府引进人才以及户籍无房“夹心层”，按保本微利原则配售。同时明确，要建立公平公正的配售机制，加强监督审计，以及对相关保障性住房要实施严格封闭管理，不得上市交易。

资料来源：观研天下整理

## 2、房屋租赁人口数量日益增加

随着外出务工人员不断增加，城市房屋租赁人口数量随之增加。根据数据显示，2022年中国房屋租赁人口数量为2.4亿人，同比增长4.35%，预计2023年将增长至2.48亿人。同时，伴随着人口流动性回升、资本市场持续助力，我国住房租赁需求规模增长空间仍然较大，央企乃至房企未来或将成为保租房公募REITs的生力军，促进租赁住房拥有自我造血能力。

数据来源：观研天下整理

## 3、住房租金挂牌价水平环比下降，租房市场真的不行了吗？

现实是怎样的呢？根据贝壳研究院等资料显示，截止2023年三季度，我国住房租金挂牌价水平环比下降且低于去年同期水平，重点40城住房租金指数相较于二季度末下降0.99%；与去年三季度末相比，住房租金水平下跌0.66%，重点40城中，有30个城市住房租金挂牌价环比下降。其中，上海市场租金降幅明显，2023年9-10月租金整体下探了6%，租赁库存几乎来到峰值。

数据来源：观研天下整理

面对一系列租金下降现象，住房租赁行业到底哪里出现问题？我们从供需方面进行分析：在供给市场方面，首先，每年11-12月属于租房淡季。

其次是越来越多地方开放限购，二手房回流到租房市场导致住房租赁行业供给量上升。根据贝壳研究院不完全统计数据来看，2023年10月31日一线城市在平台上挂牌“租售房源”的房源量比去年10月31日高出10%以上，包括明显增加的租售房源在内，2023年11月22日全国重点40城租赁库存房源量比今年10月底增加1.3%，比去年10月底增加6.8%。

最后是保障供给层面的多元供给和政府加大保障房的投放还在增加。目前，全国已有30多个

省份陆续出台了加快发展保租房的实施意见，仅上海截至2023年11月，就已经累计建设筹措各类保障性租赁住房45.3万套（间）、供应26.7万套（间）。

2022年以来各地出台的盘活存量筹集保租房政策汇总（不完全统计）

措施要点

代表城市及简介

利用存量土地建设保租房

厦门等地鼓励和引导国有企事业单位利用自有闲置用地建设保障性租赁住房；广州、石家庄等地也先后发布利用产业园区或商业用地等其他用途存量用地改建保租房的实施意见

非居改保

上海、广州、深圳、天津、南京等地发文明确可将闲置和低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋改建为保障性租赁住房

居民“纳保”

长沙、西安、成都等地率先出台政策，居民将自有房屋盘活供作租赁住房后，不纳入家庭住房限购套数计算；通过这一创新性政策，打通了新房、二手房、租赁住房之间的通道，既增加了租赁住房供给，又提升了商品住宅市场活跃度，对于保租房筹集和稳定短期房地产市场都具有积极影响

房企存量房屋转化

重庆、洛阳等地鼓励收购商品住宅用于租赁住房

城市更新项目改建、城中村改造

北京、广州均提出在城市更新项目中配置租赁住房的思路，广州、深圳也先后出台政策支持专业化规模化住房租赁企业参与“城中村”房源整租运营，提质改造的同时增加保租房等保障房供给

资料来源：观研天下整理

#### 4、城镇化率与流动人口数量上升驱动住房租赁行业需求增长

那么在需求方面又是怎样？从多个数据角度来进行分析，事实上我国租客客源量减少并不明显，核心大城市人口流动整体上仍然保持稳定。从宏观的角度来说，外来人口是租赁住房的核心来源，尤其是一线、新一线城市就业机会多、教育和医疗水平高，吸引大量外地人到一线、新一线城市发展，进而为住房租赁行业带来巨大的租房需求。

根据数据显示，2022年中国城镇化率为65.22%，较上年增加0.5个百分点；在人口流入方面，新一线城市流入人口增量最多的城市为长沙，较2021年人口增加18.13万人，其次是杭州、合肥和西安，较2021年人口增加分别为17.2万人、16.9万人和12.29万人。此外，截止2023年10月，流入北京、上海、广州、深圳四个一线城市的规模较2021年前10月上升63.3%，高于全国的56.6%。由此可见，核心大城市的人口流动仍然较大，客流量的核心基础稳固，为住房租赁行业需求增长提供强有力的支撑。

数据来源：观研天下整理

## 5、高品质房源成为消费主力，住房租赁行业仍然具有良好的市场前景

根据上述内容可知，国内租房客源量没有发生巨大的改变，但房源供给量却大幅增加，这就导致住房租赁行业市场分化特征逐渐明显，租客选择也更加理性，对高品质房源更加青睐，这类型房源也将成为市场消费主力，推动租房市场的健康发展。例如，自如租住产品出租周期整体比个人普租市场快一倍，整租新品心舍系列、合租中的主卧带独卫房源，都比自如其他整租、合租产品平均出租周期要快近一周。

整体来看，目前，我国租房市场有所波动，但长期来看，随着人口流动、政策支持与结构调整、城市化进程推进等因素驱动下，我国住房租赁行业市场发展前景仍然较为乐观。（WY D）

注：上述信息仅供参考，具体内容请以报告正文为准。

观研报告网发布的《中国住房租赁行业发展深度研究与投资前景预测报告（2024-2031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。

### 【目录大纲】

## 第一章 2019-2023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、住房租赁特点分析

#### 三、住房租赁行业基本情况介绍

#### 四、住房租赁行业经营模式

##### 1、生产模式

## 2、采购模式

## 3、销售/服务模式

## 五、住房租赁行业需求主体分析

### 第二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

### 第三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

## 第二章 2019-2023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规模与区域分布情况

### 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

### 第五节欧洲住房租赁行业地区市场分析

#### 一、欧洲住房租赁行业市场现状分析

#### 二、欧洲住房租赁行业市场规模与市场需求分析

#### 三、欧洲住房租赁行业市场前景分析

### 第六节 2024-2031年世界住房租赁行业分布走势预测

### 第七节 2024-2031年全球住房租赁行业市场规模预测

## 第三章 中国住房租赁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住房租赁行业的影响分析

### 第三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

### 三、主要行业标准

#### 第四节政策环境对住房租赁行业的影响分析

#### 第五节中国住房租赁行业产业社会环境分析

## 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

#### 一、影响中国住房租赁行业市场规模的因素

#### 二、中国住房租赁行业市场规模

#### 三、中国住房租赁行业市场规模解析

### 第三节中国住房租赁行业供应情况分析

#### 一、中国住房租赁行业供应规模

#### 二、中国住房租赁行业供应特点

### 第四节中国住房租赁行业需求情况分析

#### 一、中国住房租赁行业需求规模

#### 二、中国住房租赁行业需求特点

### 第五节中国住房租赁行业供需平衡分析

## 第五章 中国住房租赁行业产业链和细分市场分析

### 第一节中国住房租赁行业产业链综述

#### 一、产业链模型原理介绍

#### 二、产业链运行机制

#### 三、住房租赁行业产业链图解

### 第二节中国住房租赁行业产业链环节分析

#### 一、上游产业发展现状

#### 二、上游产业对住房租赁行业的影响分析

#### 三、下游产业发展现状

#### 四、下游产业对住房租赁行业的影响分析

### 第三节我国住房租赁行业细分市场分析

#### 一、细分市场一

#### 二、细分市场二



## 第六章 2019-2023年中国住房租赁行业市场竞争分析

### 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格局分析

#### 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影响因素分析

#### 二、中国住房租赁行业市场集中度分析

### 第三节 中国住房租赁行业竞争特征分析

#### 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 2019-2023年中国住房租赁行业模型分析

### 第一节 中国住房租赁行业竞争结构分析（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 中国住房租赁行业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、中国住房租赁行业SWOT分析结论

### 第三节 中国住房租赁行业竞争环境分析（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 2019-2023年中国住房租赁行业需求特点与动态分析

### 第一节中国住房租赁行业市场动态情况

### 第二节中国住房租赁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

### 第三节住房租赁行业成本结构分析

### 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、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、中国住房租赁行业平均价格趋势分析

#### 二、中国住房租赁行业平均价格变动的影响因素

## 第九章 中国住房租赁行业所属行业运行数据监测

### 第一节中国住房租赁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

### 第二节中国住房租赁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

### 第三节中国住房租赁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 2019-2023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析

### 一、影响住房租赁行业区域市场分布的因素

### 二、中国住房租赁行业区域市场分布

## 第二节中国华东地区住房租赁行业市场分析

### 一、华东地区概述

### 二、华东地区经济环境分析

### 三、华东地区住房租赁行业市场分析

#### (1) 华东地区住房租赁行业市场规模

#### (2) 华东地区住房租赁行业市场现状

#### (3) 华东地区住房租赁行业市场规模预测

## 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、华中地区住房租赁行业市场分析

#### (1) 华中地区住房租赁行业市场规模

#### (2) 华中地区住房租赁行业市场现状

#### (3) 华中地区住房租赁行业市场规模预测

## 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、华南地区住房租赁行业市场分析

#### (1) 华南地区住房租赁行业市场规模

#### (2) 华南地区住房租赁行业市场现状

#### (3) 华南地区住房租赁行业市场规模预测

## 第五节华北地区住房租赁行业市场分析

### 一、华北地区概述

### 二、华北地区经济环境分析

### 三、华北地区住房租赁行业市场分析

#### (1) 华北地区住房租赁行业市场规模

#### (2) 华北地区住房租赁行业市场现状

#### (3) 华北地区住房租赁行业市场规模预测

## 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、东北地区住房租赁行业市场分析

- (1) 东北地区住房租赁行业市场规模
- (2) 东北地区住房租赁行业市场现状
- (3) 东北地区住房租赁行业市场规模预测

#### 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、西南地区住房租赁行业市场分析
  - (1) 西南地区住房租赁行业市场规模
  - (2) 西南地区住房租赁行业市场现状
  - (3) 西南地区住房租赁行业市场规模预测

#### 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、西北地区住房租赁行业市场分析
  - (1) 西北地区住房租赁行业市场规模
  - (2) 西北地区住房租赁行业市场现状
  - (3) 西北地区住房租赁行业市场规模预测

### 第十一章 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

第六节企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

四、公司优势分析

第七节企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

四、公司优势分析

第八节企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

四、公司优势分析

第九节企业

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 2024-2031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 中国住房租赁行业规模发展预测

- 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

## 第十三章 2024-2031年中国住房租赁行业进入壁垒与投资风险分析

### 第一节 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

### 第二节 住房租赁行业风险分析

- 一、住房租赁行业宏观环境风险
- 二、住房租赁行业技术风险
- 三、住房租赁行业竞争风险
- 四、住房租赁行业其他风险

### 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

## 第十四章 2024-2031年中国住房租赁行业研究结论及投资建议

## 第一节观研天下中国住房租赁行业研究综述

一、行业投资价值

二、行业风险评估

## 第二节中国住房租赁行业进入策略分析

一、行业目标客户群体

二、细分市场选择

三、区域市场的选择

## 第三节住房租赁行业营销策略分析

一、住房租赁行业产品策略

二、住房租赁行业定价策略

三、住房租赁行业渠道策略

四、住房租赁行业促销策略

## 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/202311/676159.html>