

2018年中国住房租赁行业分析报告- 市场运营态势与投资前景研究

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-市场运营态势与投资前景研究》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/346576346576.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

住房租赁市场，与商品房交易市场一起构成住房供应体系。

培育和发展租房租赁市场，符合新时代居民对房屋的多层次需要，有助于人口在城市间有序流动，有益于国民社会经济的健康发展。为了发展住房租赁市场，国务院于2016年6月提出了《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》。2017年10月，党的十九大报告再次明确“房子是用来住的不是用来炒的”，提出要加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。2017年12月，全国住房城乡建设工作会议进一步强调深化住房制度改革，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。培育和发展好我国的房地产租赁市场已经成为亟待解决的重要问题。

当前，我国房地产市场存在着明显的“重售轻租”的市场结构。其中，住房租赁市场规模大致为1.1万亿元，而住房交易市场规模（新房和二手房）高达17万亿元，规模相差悬殊。此外，现有住房租赁市场还主要集中于一二线城市，排名前四位的城市依次为上海、北京、深圳和广州，租赁市场规模已占据全国的30%。

与发达国家相比，我国的住房租赁市场有着很大的发展空间。从区域租赁人口占比看，美国为35%，英国为37%，日本为27%，而我国这一占比仅为11.6%，即使流动人口最密集的北京、上海等一线城市，租赁人口占比也只有20%左右。从房屋租赁率（上市房产中租赁房屋的比重）看，发达国家的租赁房屋占比在35%左右，而我国仅为18%。从房地产市场结构看，我国的租赁市场占整个市场（租赁+交易）的比重为6%，而美国的住房租赁市场占比为50%，日本的住房租赁市场更是达到了72%。可见，我国住房租赁市场的前景非常广阔。

图：全球大城市房屋租赁率和人口租赁率比较

数据来源：公开数据整理 1、市场需求现状

我国租赁人口基数庞大，约为1.9亿人。其中，外出务工人员和刚步入工作的大学毕业生是租赁市场的主力军。

外出农民工有能力在务工地购置住房的比例仅占1%，主要依靠用人单位提供的宿舍、工棚等途径解决住宿，且租房居住的农民工中又有一半以上是与他人合租居住。可见，外出农民工未来在务工地购置住房的概率低，外出打工时需长期依靠租房满足基本居住需求。

我国目前每年新增大学毕业生约800万人，异地就业主要集中在一二线城市。新近就业大学毕业生的未来购房预期强，租赁住房仅是过渡选择。大学生毕业生在步入工作的5年之内，主要依靠租赁解决居住需求。张园等（2016）的研究发现，大学生毕业生工作5年后的首套房购置率约为49%，平均需要参加工作5.93年才能实现首套房购置。此外，新进就业的大学毕业生消费能力较强，对房屋质量、配套设施和交通便利等有较高要求。

总体上看，我国的租客呈现年轻化、流动性强、需求临时性、过渡性的特征，且不同租客群体对租住房屋有着差异化的品质诉求。

2、市场供给现状

居民自有住房是我国租赁市场最主要的供给来源。当然，各地政府也会向特定的困难人群提供福利性质的保障性租赁住房。

近年来，住房租赁专业性机构纷纷进入市场，通过集中改造和集中建设等方式向住房租赁市场提供增量房源。

1. 个人住房供给。不少居民将自有的空闲存量住房通过房产中介、个人直租等方式向租客出租。由于住房租赁市场的信息不对称等原因，租赁双方以C2C形式直接达成交易的比例较低，绝大部分租赁交易需要通过房地产中介或者“二房东”转租实现。

据统计，居民个人出租房屋在住房租赁市场上占比达89.5%，是市场房屋供给的最大来源。

2. 保障性租赁住房供给。我国的保障性租赁住房主要由政府主导建设，目的是为城市中低收入群体提供租赁性住房保障，有着保障性、专业性、租赁性和政策支持性等特点。2007年，国务院出台了《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》，由此开启“廉租房”建设。2010年，国务院颁布了《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，启动“公租房”建设。2013年，《关于公共租赁住房和廉租房并轨运行的通知》出台，廉租房与公租房开始并轨运行，形成了当前的保障性租赁住房供给体系。

“十二五”规划提出了公租房1000万套、廉租房400万套的建设目标。

保障性住房主要针对中低收入城市居民，能够覆盖的人群比例低。如，上海的住房保

障比例仅为1.5%，而广州的住房保障比例更低，只有0.8%。此外，保障性租赁房是面向特定人群的过渡性住房，在户型结构、租赁金额和期限上有着严格要求，进一步限制了群众住房福利的改善。近年来，租赁房的保障模式已从“实物配租”向“货币配租”转变，从筹措保障房源改为向保障对象提供租金补贴。这一转变，能加强保障性租赁房体系与市场化租赁的融合，降低政府操作难度，也增加了保障对象的自由度。

3. 机构租赁供给。发达国家的机构租赁行业有着服务品质高、租赁关系稳定、交易流程规范等优点，在城市租赁地产市场中扮演重要角色，有着较高的市场占有率，如美国为30%，日本为80%。我国的机构租赁起步较晚，2009年才出现专业化的住房租赁机构。我国的机构租赁行业市场占有率目前只有2%的占比，即使在北京、上海等一线城市也不到5%。对比成熟市场，我国的机构化租赁在未来有着巨大的成长空间。

机构租赁的经营模式有分散式和集中式两种。分散式租赁机构一般通过长约从个人业主手中获取房源，扮演着“二房东”的角色，并不直接提供房源，而是对房屋进行标准化的配套设施改造，通过集中租赁平台出租给租客。集中式机构租赁通常会新建租赁物业，或者对空置的办公楼、废旧厂房进行整体改造，为住房租赁市场提供增量房源。租赁机构获得整个物业的运营权，在统一品牌和标准下进行改造和家具装潢后提供给租客，通常还会向租客提供家政和物业等增值性服务。相对而言，分散式机构租赁的经营模式有着轻资产化的优点，而集中式经营模式享有更高的收益率。

在房地产结构转型和租赁市场政策利好的大背景下，各路资本纷纷布局住房租赁市场。在目前的租赁市场上，有长于租赁信息平台建设的互联网系租赁机构，有长于租赁物业管理和运营的酒店系租赁机构，有深耕租赁市场多年的传统房地产中介系租赁机构，更有擅长房屋设计建设的传统地产开发商系租赁机构。

受益于城镇化进程的高速进展，我国地产住宅销售市场在过去十几年中步入了红利期。传统房企依靠高杠杆、高周转的模式，实现了快速规模化发展。伴随我国城市化水平即将达到70%的纳瑟姆曲线第二拐点，传统房企的发展模式将难以持续，尤其是一二线城市土地日益紧缺倒逼房企开始转型。目前，国家在政策上鼓励房地产开发商从“重售轻租”向“租购并举”的经营模式转变。融资能力强、开发效率高的传统房地产企业进入长租市场，有助于我国机构租赁的成长和房地产行业长期稳定健康的发展。

(GYWWJP)

观研天下发布的《2018年中国住房租赁行业分析报告-市场运营态势与投资前景研究》

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、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 国中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 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 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 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的关键客户战略实施

- 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/346576346576.html>