

2018年中国住房租赁行业分析报告- 市场深度调研与投资前景预测

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-市场深度调研与投资前景预测》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/346579346579.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

（一）加大适租房屋供应

图：租房屋

资料来源：互联网 1. 加大租赁住房专用土地供给。

要扩大适租房屋的供给，需要在土地审批时明确其租赁用途，从而在地产开发时以租赁为出发点进行设计建造。在这方面，政府首先要加大租赁专项用地的供给，引导地产商进行适租房屋的建设开发。上海、深圳等一线城市开始试点“只租不售”的专项土地供给，但对地产开发商的相关资质有着诸多限制。在全国范围内更为普遍的做法是在复合地块开发和城市综合体建设时，要求地产开发商以一定比例建设租赁住房。未来应结合相关试点的成功经验，从住房租赁的实际出发，在交通便利、办公楼密集区或者产业园区周边区域，加大租赁住房用地的供给和租赁住房的建设比例，在源头上解决适租房屋短缺的问题。

2. 丰富租赁住房供给渠道。

进一步丰富租赁住房的来源，需要通过法律保障和政策引导，建立多层次的租赁住房供应体系。

具体而言，可以允许企业依据市场需要，灵活地把商业用地、集体用地等不同性质的土地用于房屋租赁项目的开发建设；鼓励企事业单位把空余的员工宿舍投入到住房租赁市场；允许创新产业园区、高新工业区在园区建设的同时，按科学配比进行员工宿舍和租赁住宅建设；在城市更新和综合地块开发建设时，提高租赁住宅的比例，引导传统地产开发企业向“租购并举”发展；支持和鼓励社会资本进军品牌公寓和青年公寓项目等的建设经营。

3. 推进保障性租赁住宅建设，试点“多人间”形式公租房。

在现有的保障性租赁住房体系中，可通过创新形式加大保障租房工程的普惠力度。在当前的租赁需求主体中，农民工习惯了工厂宿舍、工地工棚等多人共住一间的居住环境；大学毕业生在高校也是过着多人间住宿生活；一些收入较低的租客对“多人间”房屋租赁也没有过多抵触。但是，在现行的住房租赁市场上，房屋是要求按“间”的最小单位进行出租的。要解决其中的矛盾，只能在政府牵头下建设一批“多人间”形式的租赁住房，并可参照公租房的形式运营管理，以“床位”为单位进行出租，扩大保障性住房体系的普惠力度。这也在打击

非法“群租”的同时，通过向市场提供正规的租赁房屋推进有效的疏导，解决社会难题。

（二）健全租赁市场长效机制

1. 完善租赁信息备案登记制度。应进一步完善登记备案的信息，特别是要把没有合同约定保障的地下租赁交易和“二房东”转租交易信息纳入登记备案范围内。在租赁信息的登记备案中，除了要对租赁合同信息进行备案外，还应对房东和租客的历史交易信息、经手房屋的中介信息、房屋的建造和过往修缮信息进行备案登记和归档，从而在此基础上逐步实现信息的公开和透明。

2. 加强租赁市场诚信体系建设。为了降低信息不对称所带来的住房租赁交易风险与损失，降低房东和租客间的匹配成本，倡导诚信行为和契约精神，要建立完善的住房租赁市场诚信体系。首先，建立涉及房东、租客和住房租赁机构的相关诚信信息采集机制；其次，发展完善的信用评价指标体系，对市场参与者的相关信息给出公正合理的信用评级；再次，要建立畅通的租赁市场诚信信息公开查询渠道，使市场交易者能够及时地查询到历史评级，降低市场交易成本；最后，建立对失信行为的惩罚机制，从而从根本上规范约束“黑房东”“恶租客”和“黑中介”等扰乱市场秩序的行为。

3. 发展以REITs为代表的租赁市场配套融资体系。为实现我国住房租赁市场的可持续发展，需要为企业提供有效的融资渠道，通过合法投资渠道吸纳社会闲散资金。发达国家的住房租赁市场的融资体系有物业租金资产证券化、应收购房尾款资产证券化、应收物业费资产证券化、抵押的资产证券化和房地产信托基金（REITs）等多种融资模式。

其中，又以REITs的应用最为普遍和广泛。我国目前正开始试点REITs模式，天津市开始试运行首例保障房的REITs产品。从国家层面，应加大对REITs类住房租赁市场配套融资产品的支持力度，并积极试点和推广应用住房租赁融资模式。

4. 健全住房租赁市场的法律体系。我国住房租赁市场在政策的大力扶持下成长迅猛，但现行住房租赁法律体系的发展却远远滞后于市场本身，不仅尚无住房租赁的专项法律，且部分现有法规也未能匹配市场实际。因此，亟待建立起科学、公平、合理和先进的住房租赁市场法律体系，加快住房租赁专项立法的进程。

同时，以法律形式规范REITs等租赁市场新生事物的具体运作，并为租售同权、购租并举、集体用地进行租赁住房建设等租赁市场新形式提供法律保障。

（三）培育和发展专业租赁机构

1. 引导房地产开发企业进入租赁市场。随着我国城市化进程的发展和一二线城市土地供应的紧缺，以住宅开发销售为主的传统房企发展模式将难以持续，房地产开发企业本身面临着转型诉求。参照国外成熟市场的发展经验，住房租赁是地产开发企业的应有转型方向，如日本的大型租赁公寓运营商Leopalace21就是从住宅开发销售企业转型而来。

鉴于我国的房地产开发企业有着丰富的住房开发建设经验、强大的融资能力和高周转的快速扩展能力，很有可能转型成为租赁市场上的专业化机构。建议从税收和政策上鼓励房地产开发企业提高持有型物业的经营比例，引导其从销售为主的经营模式向租购并举的经营模式转变。

2. 培育专业化的租赁管理机构。房屋的出租涉及到招租、建筑装饰、家具配套、合同签订等多个环节，具有高度专业性。要提高租赁市场的效率，必然要有能为个人房东提供空置房屋托管服务的专业化租赁管理机构。事实上，政府主导的保障性租赁住房同样需要此类租赁管理机构的服务。在发达国家的租赁市场上，已形成了成熟的住房租赁托管服务体系。依据托管服务的覆盖度，经营模式可分为三大类，即只负责寻找租客的“招租模式”；办理入户、合同签订，收缴租金的“综合管理模式”；一站式托管转租的“包租模式”。我国目前的房地产中介还停留在最基础的招租模式，市场缺乏能提供从建筑服务到包租管理一站式服务的住房租赁托管机构。因此，要大力培育和发展专业化住房租赁托管机构，提高居民自由房屋出租的托管率，并为租住双方提供标准化的租赁服务。

（GYWWJP）

观研天下发布的《2018年中国住房租赁行业分析报告-市场深度调研与投资前景预测》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 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/346579346579.html>