

# 2018-2023年中国长租公寓产业市场竞争态势调查 与未来发展前景预测报告

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《2018-2023年中国长租公寓产业市场竞争态势调查与未来发展前景预测报告》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/296911296911.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

从城市布局来看，一线城市难以获取高性价比的资源，而大部分三四线城市的布局风险较大。从城市的角度而言，一线城市尤其是北京、上海、深圳，住房市场的核心矛盾在于住宅土地供应不足，开发商竞争激烈，难以获取高性价比的资源；而大部分三四线城市属于需求驱动型的城市，在人口净流出的趋势下，市场环境难以持续改善，布局风险较大。

图：广州深圳的住宅用地供应计划并没有明显增加

图：2010-2015 年东部沿海的小学生增速远高于中西部地区，并高于全国平均水平

图：北京供地的实际完成度较低

二线城市（包括一线城市周边的部分三四线城市）仍有较大的改善空间，随着人口的流入和产业布局的加强，二线城市将成为房地产开发商的主战场。根据统计局 2015 年的数据，35 个省会城市及计划单列市（不包括拉萨）的房地产投资完成额占比为 50.11%，其中一线城市（北上广深）占比为 11.58%，剩余近 300 个地级市占比 50%。考虑到一线城市周边的部分城市，二线城市占投资额的比例将会更高。

图：一二线城市房地产投资完成额占比超过一半

从政府的角度出发，一线城市更适合推出租赁性质的用地，作为住宅土地供应的有益补充，预计未来一线城市租赁性质用地比例将逐步提升。

我们用“土地出让收入/财政收入”这一指标衡量政府对土地出让的依赖度，15 个城市的平均数为 67.57%，中位数为 52.27%，一线城市如北京、上海、深圳对土地财政的依赖度远低于平均水平，因此我们认为一线城市有条件提供更多的租赁性质的用地。

图：一线城市土地出让收入占比较低

相比住宅用地，租赁性质用地地价远低于住宅用地，提供租赁用地将大幅减少政府获得的土地出让金。以 2017 年 7 月 24 日交易的上海嘉定和张江两租赁地块为例，其楼面均价不超过 6000 元，以 0 溢价率成交，周边地块成交溢价率分别为 68%、85%，同时张江地块附近的华发四季开盘价在 68000 元/平。如果这两块地以住宅用地出让，参考可比地块的价格，政府可多获得超过 40 亿的土地出让金。

图：租赁地块的成交价远低于住宅地块

图：嘉定新城地块以金茂府作为可比地块

图：张江地块以华发四季作为可比地块

对于大部分二三线城市，土地出让收入仍是政府财政收入的重要来源，因此未来几年政府仍将以提供居住用地为主，但集体用地的盘活有望为二三线租赁市场带来新的机会。大部分二三线城市对土地出让收入的依赖程度比较高，2016 年南京、合肥等城市土地出让收入甚至超过了当年的财政收入；同时，对于大部分二线城市，房地产市场仍然以新房市场为主，随着大部分二三线城市土地供应的增加，未来几年二线城市预计将成为房地产开发商的主战场。不过，随着 8 月 28 日集体用地改建租赁住房的政策出台，意味着二三线城市沉淀的巨量集体土地资源或将迎来新契机。村集体对集体建设用地改造有较高的积极性，未来一旦激活，将大为改善二三线城市的租赁供应端，但当前政策细则尚未落地，未来仍需要根据各城市集体住宅用地的分布以及政策具体落地情况做进一步的观察。

图：绝大部分二线城市仍以新房市场为主

对比美国经验，我们认为现阶段是开发商积极抢占一线城市长租公寓市场的最佳时机。一方面，开发商在长租公寓方面具备得天独厚的优势，包括资源端和成本端的优势，同时，一线城市租赁用地价格现阶段处于较低水平，中长期有着巨大的资产增值空间。

美国最大的出租公寓运营商 EQR，在发展初期利用美国独特的 REITS 条件进行频繁的融资扩大规模，而后通过剥离低收益资产的手段聚焦核心市场。2000 年以后 EQR 将更多注意力放在核心市场中的业务。纽约、波士顿等六个核心市场的占比上升到 95%。采取聚焦核心市场的策略，是因为这些城市土地稀缺、政府管制严格、住房需求高、人口特征所导致的租房倾向高等众多因素，导致了核心城市租金上升。这与国内的一线城市的特征极为类似。

图：单位租金在 2008 之后呈稳步上行趋势 图：2007 年以来物业数量呈下降趋势

EQR 资产端向核心市场的聚焦，使得公司的营运能力进一步提高，租金水平稳步上行，也达到了较高的入住率水平。公司的区域聚焦战略在提高运营效率的同时，大大提升了公司的租金获取能力，而与此同时，公司通过出售低价收购的公寓获取资产增值收益。

图：2000 年以来 EQR 向核心市场集中

对比 EQR 的发展经验，我们认为现阶段是房地产开发商布局一线长租公寓的黄金时机。一方面，现阶段可以通过较低的成本抢滩一线城市的长租公寓市场，在获得稳定的现金流的同时，为资金寻找出路；另一方面，一线长租公寓市场仍有较大的增值空间，在国内政策的扶持下，预计相关 REITs 金融产品的试点和落地将会提速，有望获取较高的投资收益。

政策进入黄金期，预计未来配套政策将会陆续出台，支持长租公寓的发展。九部委在《

通知》中明确指出，培育机构化、规模化住房租赁企业，鼓励民营的机构化、规模化住房租赁企业发展，鼓励房地产开发企业、经纪机构、物业服务企业设立子公司拓展住房租赁业务。预计后续将会有更多细则进一步扶持相关企业进入租赁市场。

一线城市后续将会陆续提供数量可观的租赁用地，未来五年近 1/3 住房供应为租赁住房。上海“十三五”规划的 170 万套住房供应中，租赁住房约 70 万套；而根据北京住建委在发布会上的信息，北京未来 5 年将新建 150 万套住房，其中租赁住房约 50 万套。而上海市在 7 月 24 日率先成交两块租赁住房用地，预示着后续一线城市将会陆续推出更多的租赁住房用地。

一线城市以存量房市场为主，抢滩租赁用地有助于开发商更好的布局一线城市，抢占一线城市的存量资源价值。一方面，一线城市租赁用地多服务于附近的产业园区，市场需求充足，且租赁用地相对于商业用地对地段的要求更低，预计可以产生稳定的现金流；另一方面，租赁用地的土地成本较低，在市场环境和金融产品日趋成熟的条件下，机构提供的出租公寓将为开发商提供较高的资产增值空间。房地产开发商进军集中式长租公寓具备得天独厚的优势，主要表现在资源端、资金端、成本端的优势。在资源端，开发商获取有更为丰富的渠道获取租赁用地、闲置的厂房或商业用房，开发商更容易获得性价比较高的资产；在成本端，由于长租公寓现阶段以重资产运营为主，开发商整体拥有更低的资金成本，同时开发商在建筑改造阶段具备丰富的经验，建筑改造成本更低。在资金端，房地产开发商普遍资金量更大，上市公司在融资渠道上也有更大的优势。资源端、资金端和成本端的优势为开发商在抢滩长租公寓方面的核心竞争优势。

因此我们大胆预测，未来长租公寓的竞争格局中，必有开发商的一席之地，而能够率先适应一线城市布局策略变化的开发商，将在存量房时代抢得头筹。

图：房地产开发商进军集中式长租公寓具备得天独厚的优势

中国报告网发布的报告书内容严谨、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。

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。 【报告目录】

## 第一章 2016-2017年中国长租公寓行业发展概述

### 第一节 2016-2017年长租公寓行业发展情况概述

- 一、长租公寓行业相关定义
- 二、长租公寓行业基本情况介绍
- 三、2016-2017年长租公寓行业国内发展特点分析

### 第二节 2016-2017年中国长租公寓行业上下游产业链分析

- 一、产业链模型原理介绍
- 二、长租公寓行业产业链条分析
- 三、2016-2017年中国长租公寓行业产业链环节分析

#### 1、上游产业

#### 2、下游产业

### 第三节 2016-2017年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、2017年长租公寓行业所属的生命周期分析

### 第四节 2016-2017年长租公寓行业经济指标分析

- 二、2016-2017年长租公寓行业的赢利性分析
- 四、2016-2017年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

### 第五节 2016-2017年中国长租公寓行业进入壁垒分析

- 一、长租公寓行业技术壁垒分析
- 二、长租公寓行业规模壁垒分析
- 三、长租公寓行业品牌壁垒分析
- 四、长租公寓行业其他壁垒分析

## 第二章 2016-2017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 2016-2017年全球长租公寓行业市场区域分布情况

### 第三节 2016-2017年亚洲长租公寓行业地区市场分析

- 一、2016-2017年亚洲长租公寓行业市场现状分析
- 二、2016-2017年亚洲长租公寓行业市场规模与市场需求分析
- 三、2018-2023年亚洲长租公寓行业市场前景分析

#### 四、2018-2023年亚洲长租公寓发展趋势分析

##### 第四节 2016-2017年北美长租公寓行业地区市场分析

- 一、2016-2017年北美长租公寓行业市场现状分析
- 二、2016-2017年北美长租公寓行业市场规模与市场需求分析
- 三、2018-2023年北美长租公寓行业市场前景分析
- 四、2018-2023年北美长租公寓行业发展趋势分析

##### 第五节 2016-2017年欧盟长租公寓行业地区市场分析

- 一、2016-2017年欧盟长租公寓行业市场现状分析
- 二、2016-2017年欧盟长租公寓行业市场规模与市场需求分析
- 三、2018-2023年欧盟长租公寓行业市场前景分析
- 四、2018-2023年欧盟长租公寓行业发展趋势分析

##### 第六节 2018-2023年世界长租公寓行业分布走势预测

##### 第七节 2018-2023年全球长租公寓行业市场规模预测

- 一、2018-2023年亚洲长租公寓行业市场规模预测
- 二、2018-2023年北美长租公寓行业市场规模预测
- 三、2018-2023年欧盟长租公寓行业市场规模预测

#### 第三章 2016-2017年中国长租公寓产业发展环境分析

##### 第一节 2016-2017年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 2016-2017年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

##### 第四节 2016-2017年中国长租公寓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 2015-2017年中国长租公寓产业运行情况

### 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、行业技术现状分析

#### 三、行业发展特点分析

### 第二节 2015-2017年中国长租公寓行业市场规模分析

### 第三节 2015-2017年中国长租公寓行业供应情况分析

#### 一、行业生产企业分析

#### 二、2015-2017年中国长租公寓行业产能情况分析

#### 三、2015-2017年中国长租公寓行业产能区域分布情况

### 第四节 2015-2017年中国长租公寓行业需求情况分析

#### 一、2015-2017年中国长租公寓行业行业需求量分析

#### 二、2015-2017年中国长租公寓行业行业需求区域分布

### 第五节 2018-2023年中国长租公寓行业发展趋势分析

## 第五章 2016-2017年中国长租公寓市场格局分析

### 第一节 2016-2017年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情况分析

#### 二、中国长租公寓行业主要品牌分析

### 第二节 2016-2017年中国长租公寓行业集中度分析

#### 一、中国行业市场集中度分析

#### 二、中国行业企业集中度分析

### 第三节 2016-2017年中国长租公寓行业存在的问题

### 第四节 2016-2017年中国长租公寓行业解决问题的策略分析

### 第五节 2016-2017年中国长租公寓行业竞争力分析

#### 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

## 第六章 2016-2017年中国长租公寓市场价格走势分析

### 第一节 2016-2017年长租公寓行业价格影响因素分析

#### 一、成本因素



二、供需因素

三、渠道因素

四、其他因素

第二节 2016-2017年中国长租公寓行业价格现状分析

一、2016-2017年长租公寓行业平均价格走势回顾分析

二、2018年长租公寓行业平均价格走势预测

第三节 2018-2023年中国长租公寓行业平均价格走势预测

一、价格预测依据

二、2018-2023年中国长租公寓行业平均价格走势预测

三、2018-2023年中国长租公寓行业平均价格增速预测

第七章 2015-2017年中国长租公寓行业区域市场现状分析

第一节 2015-2017年中国长租公寓行业区域市场规模分布

第二节 2015-2017年中国华东地区长租公寓市场分析

一、华东地区概述

二、华东地区经济环境分析

三、2015-2017年华东地区长租公寓市场规模分析

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、2015-2017年华中地区长租公寓市场规模分析

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、2015-2017年华南地区长租公寓市场规模分析

第五节 华北地区市场分析

一、华北地区概述

二、华北地区经济环境分析

三、2015-2017年华北地区长租公寓市场规模分析

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、2015-2017年东北地区长租公寓市场规模分析

第七节 西部地区市场分析

一、西部地区概述

## 二、西部地区经济环境分析

### 三、2015-2017年西部地区长租公寓市场规模分析

## 第八章 2016-2017年中国长租公寓行业竞争情况

### 第一节 2016-2017年中国长租公寓行业竞争结构分析（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 2016-2017年中国长租公寓行业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 2016-2017年中国长租公寓行业竞争环境分析（PEST）

#### 一、政策环境

#### 二、经济环境

#### 三、社会环境

#### 四、技术环境

## 第九章 中国长租公寓所属行业数据监测

### 第一节 中国长租公寓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\*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 我国长租公寓行业重点生产企业分析（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

第六节 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

第七节 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

## 第八节 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

## 第九节 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2018-2023年中国长租公寓行业发展前景分析与预测

#### 第一节2018-2023年中国长租公寓行业未来发展前景分析

##### 一、2018-2023年行业国内投资环境分析

##### 二、2018-2023年中国长租公寓行业市场机会分析

##### 三、2018-2023年中国长租公寓行业投资增速预测

#### 第二节2018-2023年中国长租公寓行业未来发展趋势预测

#### 第三节2018-2023年中国长租公寓行业市场发展预测

##### 一、2018-2023年中国长租公寓行业市场规模预测

##### 二、2018-2023年中国长租公寓行业市场规模增速预测

##### 三、2018-2023年中国长租公寓行业产值规模预测

##### 四、2018-2023年中国长租公寓行业产值增速预测

#### 第四节2018-2023年中国长租公寓行业盈利走势预测

##### 一、2018-2023年中国长租公寓行业毛利润同比增速预测

##### 二、2018-2023年中国长租公寓行业利润总额同比增速预测

### 第十二章 2018-2023年中国长租公寓行业投资风险与营销分析

#### 第一节 2018-2023年长租公寓行业投资风险分析

##### 一、2018-2023年长租公寓行业政策风险分析

##### 二、2018-2023年长租公寓行业技术风险分析

##### 三、2018-2023年长租公寓行业竞争风险分析

##### 四、2018-2023年长租公寓行业其他风险分析

#### 第二节 2018-2023年长租公寓行业企业经营发展分析及建议

##### 一、2018-2023年长租公寓行业经营模式

##### 二、2018-2023年长租公寓行业生产模式

##### 三、2018-2023年长租公寓行业销售模式

#### 第三节 2018-2023年长租公寓行业应对策略

##### 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 2018-2023年中国长租公寓行业发展策略及投资建议

## 第一节 2018-2023年中国长租公寓行业品牌战略分析

- 一、长租公寓企业品牌的重要性
- 二、长租公寓企业实施品牌战略的意义
- 三、长租公寓企业品牌的现状分析
- 四、长租公寓企业的品牌战略
- 五、长租公寓品牌战略管理的策略

## 第二节 2018-2023年中国长租公寓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 2018-2023年中国长租公寓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 2018-2023年中国长租公寓行业发展策略及投资建议

### 第一节 2018-2023年中国长租公寓行业产品策略分析

- 一、产品开发策略
- 二、市场细分策略
- 三、目标市场的选择

### 第二节 2018-2023年中国长租公寓行业营销渠道策略

- 一、2018-2023年长租公寓行业营销模式
- 二、2018-2023年长租公寓行业营销策略

### 第三节 2018-2023年中国长租公寓行业价格策略

### 第四节 观研天下行业分析师投资建议

- 一、2018-2023年中国长租公寓行业投资区域分析
- 二、2018-2023年中国长租公寓行业投资产品分析

更多图表详见正文（GSLWK）

特别说明：中国报告网所发行报告书中的信息和数据部分会随时间变化补充更新，报告发行年份对报告质量不会有任何影响，并有助于降低企事业单位投资风险。

详细请访问：<http://baogao.chinabaogao.com/fangdichang/296911296911.html>