

2018-2023年中国长租公寓产业市场运营规模现状 与投资策略评估研究报告

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《2018-2023年中国长租公寓产业市场运营规模现状与投资战略评估研究报告》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/297837297837.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

1 长租公寓的优势

长租公寓是租赁关系中更符合公司运营的 B2C 模式，较传统的 C2C 模式具有较高的商业价值，在大力发展租赁市场中具有较高的推广价值：

1) 酒店式的设施。酒店式的设施能够给租户提供较好的生活舒适度，同时统一的装修标准也有利于降低成本；

2) 周到的管理服务。除了 24 小时安保、物业管理等传统服务外，长租公寓以租户的需求为中心，延伸出包括清洁工定期上门打扫卫生、提供搬家服务等多种形式；

3) 营造租客社区。长租公寓的租金水平、地段一般会吸引具有类似特征的租客群体。通过在公寓中建造共同健身室、休闲室等，有利于营造租客社区，增强租客间的相互联系；

4) 品牌化的运营模式。长租公寓有利于通过设立设施和服务的标准，打造长租公寓品牌，从而得到高于周边地区的租金回报率。

而对于租户而言，人群结构在发生改变，90 后的年轻人在租房人群中的占比在持续提升，90 后对消费体验的追求，使他们愿意支付溢价去获得长租公寓提供的租住舒适度。另外，由于长租公寓侧重长期的租金回报，所以租约签订以后一般都比较稳定。

2 企业参与长租公寓的方式

目前政府多个部门出台多项优惠政策扶持长租公寓的发展。

表：扶持长租公寓的相关优惠政策

目前企业参与长租公寓项目主要有集中式和分散式两种形式。

表：集中式和分散式长租公寓的特点比较

3 长租公寓的房屋来源

可以参与长租公寓模式运营的房源，由于自身具备不同的特点，使用不同的长租公寓开发模式。

表：集中式和分散式适用于不同的房源

集体建设用地需要大资金投入，统一规划建设长租公寓项目，所以适用集中式的开发模式；小产权房因未符合国家土地开发和规划政策的闲散房源，所以无法统一规划，但是也能被闲散利用，所以适用于分散式的经营；政府和国企旗下闲置房源则需要分情况讨论，闲置和低效利用的国有厂房、商业办公用房等，按规定改建为租赁住房，则适用于集中式模式，若是城市中分散的房源，则适用于分散式的管理；REITs是对未来收益进行打包的融资模式，由于集中式更方便测算和估值，所以较为适用。

4 长租公寓的市场空间

长租公寓作为 B2C 的长期租赁品牌，目前处于发展初期，仅专注于单身公寓这一块。可能的原因是单身公寓的坪效更高，即在同等的面积上，可以拆分建造的公寓间数更多，所以整体的盈利能力更强。另外，租住单身公寓的目标人群对使用面积的要求不高，满足基本生活需求即可，租住的面积相对小一些还能降低总体的租房成本，接受度相对较高。

表：目前房企涉足长租公寓的部分情况

房地产开发商涉足长租公寓的时间较短，最早涉足的是万科，从 2015 年初开始，各大房地产开发商陆续跟随进入。在国内租售同权相关政策鼓励下，长租公寓品牌作为租赁市场具有资金、房源、地段等优势 B 端参与者，有望大幅受益政策推动，迎来一个快速发展的阶段，并有望逐步提高在租赁市场的市场份额。不难推断，房地产开发商将加大对长租公寓领域的投入。

房地产开发商对长租公寓的投入以集中式开发为主，则地段是最稀缺的资源，即获取交通方便、社区成熟但设施老旧的存量房进行改造是未来发展的核心，且最先布局的市场参与者具有先发优势。预计未来 5 年是市场参与者竞相在全国一二线城市抢占优质地段的阶段，也有望逐渐产生长租公寓的优势品牌。同时，随着租户生命周期的演进，除了单身公寓，也会有契合多种需求的公寓产品出现，包括家庭式公寓、旅游短租公寓等。

万科是最早提出长租公寓理念的房地产开发商，且从 2015 年至今近 2 年的发展使“泊

寓”品牌在长租公寓领域已初具规模。目前，万科在城市分布和整体规模方面领先，考虑到租赁市场零散的竞争格局，假设万科未来将按过去的速度发展以获取先发优势，则未来 5 年，万科旗下的公寓规模将有望达到 5.6 万间，假设每间的平均租金在 2000 元/间/月，则长租公寓方面的年收入达到 13.44 亿元。

5 长租公寓的典型盈利模式

1) 自持长租公寓的盈利模式

自持长租公寓采用的是“地产资本溢价+租金收入”的盈利模式。地产开发商选择自持，则所在地段处于城市核心区域或具有成为城市核心地段的潜力，租金的回报率较高且比较稳定，而且依托城市未来发展潜力，能收获较高的土地增值溢价。此类地段一般采用集中式开发、品牌化运营、打造高端社区等特点，从而获得较高的租金溢价，提高项目的回报率。

2) 租入获取集中式房源运营长租公寓的盈利模式

此种模式主要的盈利来源是租金差，但在租金溢价有限且前期物业集中改造对资金投入要求较大矛盾下，有效前期投入成本是制胜的关键。前期投入成本主要体现在两方面，一方面是前期融资成本的高低，具有较强的信用等级、融资成本较低的上市企业具有优势；另一方面，前期投入的成本控制考验项目开发、流程控制的能力，则具有丰富项目开发经验的地产房地产开发商具有优势。综上，此模式适合上市房地产商开发商。

3) 租入获取分散式房源运营的盈利模式

此种模式主要的盈利来源是租金差，采用房源分散承包-改造-出租的模式。在分散装修压缩成本有难度和租金相对同地段其他房源溢价有限的矛盾下，房屋的运营能力是制胜的关键，即降低对分散房源的人力管理成本和降低房屋空置率的供需匹配能力是提高收入的关键。在此模式下，房地产中介嫁接中介业务的人海战术和租赁市场的信息优势，有利于解决此模式的痛点。

4) 受业主委托运营管理的盈利模式

在此模式下，盈利来源是运营服务费，在此情况下，建立运营信息系统从而降低房屋的人房比是一种有效的策略，即通过智能化的方式降低管理人员的雇佣成本。另外，为管理的社区提供除定期清洁外的增值服务，也是获取额外收入的重要途径。比如为社区提供餐饮、搬家、社交、租金融资等多元化服务。

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 长租公寓相关概述

1.1 长租公寓基本概念

1.1.1 长租公寓定义

1.1.2 与传统租房的区别

1.1.3 与“二房东”的差别

1.2 长租公寓分类介绍

1.2.1 集中式长租公寓

1.2.2 分布式长租公寓

1.2.3 两种长租公寓对比分析

第二章 2015-2017年国外长租公寓发展情况与经验借鉴

2.1 美国长租公寓发展概述

2.1.1 美国长租公寓发展历程

2.1.2 美国长租公寓运营模式

2.1.3 美国典型公寓企业简介

2.1.4 美国长租公寓经验借鉴

2.2 从EQR透视美国长租公寓运营模式

2.2.1 EQR简介：美国领先的公寓型REITS

2.2.2 EQR发展战略：聚焦核心市场

2.2.3 EQR融资优势：REITS助推高效融资

2.2.4 EQR投资优势：精准把握市场节奏

2.2.5 EQR运营优势：增值服务多样化

2.2.6 EQR对国内长租公寓企业的启示

2.3 从Leopalace21透视日本长租公寓运营模式

2.3.1 LEOPALACE21简介：包租模式公寓运营商

2.3.2 LEOPALACE21发展分析：从建造商向租赁运营商

2.3.3 LEOPALACE21战略选择：“以建引租”

2.3.4 LEOPALACE21运营优势：重服务轻运营

2.3.5 LEOPALACE21对国内长租公寓企业的启示

第三章 2015-2017年中国长租公寓市场发展环境分析

3.1 宏观经济环境

3.1.1 宏观经济概况

3.1.2 工业运行情况

3.1.3 固定资产投资

3.1.4 对外经济分析

3.1.5 宏观经济展望

3.2 相关政策环境

3.2.1 利好性政策概述

3.2.2 发展住房租赁市场的意见

3.2.3 住房租赁和销售管理条例

3.2.4 加快大中城市租房市场发展

3.2.5 地方支持性政策分析

3.2.6 一线城市租赁市场改革

3.3 社会与人口环境

3.3.1 居民收入水平

3.3.2 社会消费规模

3.3.3 人口规模与构成

3.3.4 人口结构特点

3.3.5 人口流动情况

3.4 房地产市场环境

3.4.1 房地产投资规模

3.4.2 商品房销售面积

3.4.3 商品房销售金额

3.4.4 房地产景气程度

3.4.5 去库存工作现状

第四章 2015-2017年中国住房租赁市场发展分析

4.1 住房租赁市场发展契机

4.1.1 存量房时代下的发展契机

4.1.2 房地产开发企业运营转移

4.1.3 房地产产业链延伸趋势

4.2 2015-2017年住房租赁市场发展驱动力分析

4.2.1 流动人口助长租赁需求

4.2.2 租赁人口增长促进市场扩张

4.2.3 租金上涨刺激租赁市场增长

4.3 2015-2017年住房租赁市场发展现状

4.3.1 住宅存量及其租赁比

4.3.2 重点城市人均住房租金

4.3.3 住房租赁供给来源比例

4.3.4 住房租赁需求环境分析

4.3.5 租赁市场的投资回报率

4.4 住房租赁市场痛点驱动长租公寓发展

4.4.1 住房租赁市场痛点分析

4.4.2 长租公寓对租房痛点的解决

4.4.3 长租公寓市场处于起步阶段

第五章 2015-2017年国内长租公寓市场发展分析

5.1 中国长租公寓行业相关概述

5.1.1 长租公寓行业发展历史

5.1.2 长租公寓行业的目标市场

5.1.3 长租公寓业态价值分析

5.1.4 长租公寓社会价值分析

5.2 2015-2017年长租公寓市场发展现状分析

5.2.1 长租公寓市场再次升温

5.2.2 长租公寓溢价现状分析

5.2.3 长租公寓市场需求分析

5.2.4 长租公寓市场供给分析

5.2.5 市场金融创新情况分析

5.2.6 国内市场缺乏龙头企业

5.3 国内长租公寓盈利分析

5.3.1 长租公寓盈利模式概述

5.3.2 盈利来源与成本具体分析

5.3.3 长租公寓盈利要素总结

5.3.4 集中式盈利优势与局限

5.3.5 衍生业务盈利情况分析

5.4 长租公寓市场发展难题分析

5.4.1 市场用户粘性不高

5.4.2 国内市场竞争激烈

5.4.3 难以获取市场资源

5.4.4 运营商盈利模式模糊

第六章 2015-2017年国内长租公寓市场竞争状况

6.1 2015-2017年长租公寓市场格局分析

6.1.1 市场主要品牌发展格局

6.1.2 分布式长租公寓市场层级

6.1.3 集中式长租公寓市场格局

6.2 2015-2017年长租公寓市场竞争主体分析

6.2.1 主要参与者

6.2.2 知名地产商

6.2.3 房地产中介

6.2.4 酒店集团

6.2.5 “互联网+资本”平台

6.3 2015-2017年长租公寓市场品牌竞争情况

6.3.1 品牌排行榜概述

6.3.2 品牌影响力分析

6.3.3 品牌细化指数分析

6.3.4 竞争力变化情况

6.4 2015-2017年地产商进军长租公寓市场背后逻辑解读

6.4.1 地产商抢滩长租公寓

6.4.2 15家企业观点分析

6.4.3 投资机构视角解读

6.4.4 第三方媒体视角解读

第七章 长租公寓运营要素及其关键绩效指标（KPI）分析

7.1 长租公寓运营模式分析

7.1.1 长租公寓运营模式概述

7.1.2 集中式长租公寓运营模式

- 7.1.3 分布式长租公寓运营模式
- 7.2 长租公寓经营的关键成功要素
 - 7.2.1 运营管理体系
 - 7.2.2 产品研发能力
 - 7.2.3 企业融资能力
 - 7.2.4 批量拿房资源
- 7.3 长租公寓项目管理决策指标分析
 - 7.3.1 长租公寓项目决策管理指标
 - 7.3.2 不同类型物业项目运营比较
 - 7.3.3 公寓业务盈亏高度依赖运营
- 7.4 长租公寓业务管理关键指标及行业经验
 - 7.4.2 拓展及房源租约管理
 - 7.4.3 装修改造及供应链管理
 - 7.4.4 销售出租及租后服务
 - 7.4.5 行业管理运营经验借鉴
- 7.5 长租公寓经营者运营建议
 - 7.5.1 选择核心区域重点突破
 - 7.5.2 进行差异化品牌运营
 - 7.5.3 快速迭代品牌产品
 - 7.5.4 “互联网+”需谨慎
 - 7.5.5 新从业者运营建议

第八章 2015-2017年国内长租公寓重点企业发展分析

- 8.1 世联行（红璞公寓）
 - 一、企业概况
 - 二、主营业务情况分析
 - 三、公司运营情况分析
 - 四、公司优劣势分析
- 8.2 万科（泊寓）
 - 一、企业概况
 - 二、主营业务情况分析
 - 三、公司运营情况分析
 - 四、公司优劣势分析
- 8.3 龙湖地产（冠寓）
 - 一、企业概况

二、主营业务情况分析

三、公司运营情况分析

四、公司优劣势分析

8.4 自如

一、企业概况

二、主营业务情况分析

三、公司运营情况分析

四、公司优劣势分析

第九章 2015-2017年国内长租公寓市场投资分析

9.1 国内长租公寓投资机遇分析

9.1.1 世界进入“新经济”发展时期

9.1.2 互联网经济对长租公寓的推动

9.1.3 长租公寓是存量房时代的突破口

9.1.4 租赁市场格局变动带来发展机遇

9.2 一线城市长租公寓市场投资机会分析——以深圳为例

9.2.1 市场供需失衡下的投资发展空间

9.2.2 市场热点区域与投资机遇分析

9.2.3 区别于其他地区的市场投资特性

9.2.4 市场发展现状与投资风险提示

9.3 部分二三线城市长租公寓市场投资机会分析

9.3.1 杭州

9.3.2 南京

9.3.3 成都

9.3.4 武汉

9.4 国内长租公寓投资风险提醒

9.4.1 常见投资风险分析

9.4.2 长租公寓房源难题

9.4.3 行业“低利润怪圈”

9.4.4 其他行业壁垒分析

第十章 2015-2017年国内长租公寓市场融资分析

10.1 2015-2017年长租公寓创业公司融资信息盘点

10.1.1 融资市场火热

10.1.2 集中式长租公寓融资

- 10.1.3 分布式长租公寓融资
- 10.2 中国长租公寓融资模式分析
 - 10.2.1 股权融资模式
 - 10.2.2 类REITs模式
 - 10.2.3 众筹融资模式
 - 10.2.4 银行合作融资
 - 10.2.5 融资租赁模式
- 10.3 中国长租公寓众筹模式详细分析
 - 10.3.1 长租公寓主要众筹模式介绍
 - 10.3.2 众筹项目的收益与风险分析
 - 10.3.3 收益类众筹模式详细解释
 - 10.3.4 国内长租公寓众筹融资现状
 - 10.3.5 长租公寓众筹项目案例分析

第十一章 2018-2023年中国长租公寓市场发展趋势及前景预测

- 11.1 长租公寓市场未来发展趋势分析
 - 11.1.1 资产由重到轻
 - 11.1.2 引入更多金融产品
 - 11.1.3 专业化服务趋势
 - 11.1.4 盈利模式将延伸
- 11.2 长租公寓发展前景展望
 - 11.2.1 市场未来发展方向分析
 - 11.2.2 长租公寓蓝海市场巨大
 - 11.2.3 多角度市场前景分析
- 11.3 长租公寓未来发展模式的分析
 - 11.3.1 客户群体角度分析
 - 11.3.2 功能定位角度分析
 - 11.3.3 运营模式角度分析

图表目录

- 图表1 国内长租公寓分类示意图
- 图表2 传统租房过程中的诸多问题分析
- 图表3 90%以上的人认为中介收费不合理
- 图表4 长租公寓与传统租房的差别
- 图表5 长租公寓企业供应链体系
- 图表6 集中式长租与酒店式短租公寓对比分析

图表7 集中式公寓优缺点分析

图表8 分布式长租公寓规模化扩张

图表9 集中式与分布式长租公寓对比分析

图表10 自持型重资产公寓企业的运营模式

图表11 EQR的运营及盈利模式

图表12 2017年美国公寓REITs持有房间数量

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/297837297837.html>