

2018-2023年中国长租公寓产业市场规模现状分析与未来发展前景预测报告

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规模现状分析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/297838297838.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 长租公寓的参与主体

目前，在长租公寓市场上主要有三类参与主体：

表：长租公寓的三类市场参与主体

2 海外长租公寓的企业

海外长租公寓的运营主要有两种模式：

表：海外长租公寓模式的借鉴

3 长租公寓的核心竞争要素

我们认为，未来具有较强融资能力、资产运营能力和优质服务，是成为长租公寓领域领跑者的三种必备要素，且此三方面能力相辅相成，缺一不可。

由于长租公寓是新兴的方向，目前各市场参与者均处于摸索的阶段。我们认为长租公寓行业具有一定的规模效应，所以能够通过有效的融资手段募集资金进行扩张的，在品牌扩张上更容易率先抢占市场份额，并获得规模优势，而且房源的多寡在某种程度上是长租公寓的一道护城河。

同时，规模的优势必须搭配有效的成本控制流程、精细化的运营管理，否则铺开的规模和较多的房源优势也可能因为较高的空置率而削弱本应享受的规模优势。

另外，品牌服务是此行业的长胜之道，日本 Daito 对国内服务的借鉴意义更大。如上讨论，长租公寓有三种盈利来源：租金差、管理和生活服务以及租客社区衍生服务。我们认为长租公寓的核心是服务，服务周到才能最终赢得租户的信任，长期维持较高的租金溢价和较低的空置率，也为管理和生活服务以及后续的租客社区衍生服务提供保障。Daito 精耕细分租赁服务，包括长短租搭配，同时满足单身、家庭和旅游等多种需求。

当然衍生服务的叠加也许是未被开发的商业模式。但是长租公寓的本质是优质的租赁服务，如果没有良好的租赁体验，则衍生服务就很难长久地维持。

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 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/297838297838.html>