

## 2024-2029年中国长租公寓市场深度调查及未来前景预测报告

## 报告简介

长租公寓是租赁市场中的一个新兴力量，也是产业趋势中处于风口上的市场。粗略估计，中国的租赁市场规模超过万亿，潜在空间巨大，这也是长租公寓受到广泛关注的原因之一。“长租公寓”，又名“白领公寓”，“单身合租公寓”，是近几年房地产三级市场一个新兴的行业，是将业主房屋租赁过来，进行装修改造，配齐家具家电，以单间的形式出租给房屋周边的白领上班人士。现在“长租公寓”这个概念已经慢慢为大家接受。在传统租赁市场上，租客的租赁时间一般为一年。服务式长租公寓有别于简单以赚取租金差价为主要赢利点的传统模式，而是有专业机构介入的专业化服务模式。此类公寓更多的是从人的角度，即C端去考虑效益，房子只是个载体，更重要的是社区运营和管理。租客用私人小空间去换取社交大空间，运营商则通过增加黏性，从各种衍生挖掘额外效益。随着越来越多的外地年轻人向经济更发达城市的聚集，服务式长租公寓将有广阔的发展空间。

关于行业的长期趋势，目前广泛讨论的重点方向包括公寓租赁平台、租赁后服务平台、社区资产管理平台、二房东平台以及公寓社交化等仍然停留在较浅的层面上。至于未来可能的趋势变化，以下几个方向值得深入探讨：第一，由单一的房屋租赁逐渐成为业主房屋资产管理。业主的房屋资产管理是未来所有公寓公司去努力的方向，未来可能会有很多开发商以及经纪公司一定会切入到物业资产管理。第二，由集中包租逐渐成为房屋托管。包租从未来看一定是不好的模式，是重资产的模式。为什么要包租？在一个特定区域的楼盘采取了包租以后，就锁定了，当通过包租相对集中之后，可以对这个楼盘有一个定价权，所以采取包租。如果包租到一定阶段以后，当形成品牌效应的时候，一定要托管，不能再包租，集中包租长期来看是错误的行为。第三，由单一区域经营逐渐成为区域经营。现在有很多公寓管理公司有一个非常难以理解的现象，就是当它在一个地方都没有建立成熟的、可复制样本的情况下，突然会进行跨城市的异地扩张。正常情况下，租赁是一个区域化市场非常强的业务品种，个人理解，正确的做法应该是选择一个主战场，把本地化做透，市占率做到第一，而不是追求不同城市的扩张。

本研究咨询报告由北京中道泰和信息咨询有限公司领衔撰写，在大量周密的市场调研基础上，主要依据了国家统计局、国家工信部、国家商务部、国家发改委、国务院发展研究中心、行业协会、51行业报告网、全国及海外多种相关报刊杂志以及专业研究机构公布和提供的大量资料，对我国长租公寓行业及各子行业的发展状况、上下游行业发展状况、市场供需形势、新产品与技术等进行了分析，并重点分析了我国长租公寓行业发展状况和特点，以及中国长租公寓行业将面临的挑战、企业的发展策略等。报告还对全球长租公寓行业发展态势作了详细分析，并对长租公寓行业进行了趋向研判，是长租公寓生产、经营企业，科研、投资机构等单位准确了解目前长租公寓行业发展动态，把握企业定位和发展方向不可多得的精品。

## 报告目录

## 第一章 长租公寓市场相关概述

## 第一节 长租公寓相关概述

## 一、长租公寓定义

## 二、与“二房东”的差别

### 第二节 长租公寓分类介绍

#### 一、集中式长租公寓

#### 二、分布式长租公寓

#### 三、两种长租公寓对比分析

### 第三节 美国长租公寓市场发展分析与借鉴

#### 一、美国长租公寓发展历程

#### 二、美国长租公寓运营模式

#### 三、美国典型公寓企业介绍

#### 四、美国长租公寓经验借鉴

## 第二章 2019-2023年国内房地产租赁市场发展分析

### 第一节 2019-2023年住房租赁市场利好政策盘点

#### 一、重大利好政策概览

#### 二、税收优惠政策解读

#### 三、《若干意见》解读

### 第二节 2019-2023年房地产租赁业务发展契机

#### 一、存量房时代下的发展契机

#### 二、房地产开发企业运营转移

#### 三、房地产产业链延伸趋势

#### 四、流动人口助长租赁需求

### 第三节 2019-2023年房地产租赁市场发展现状

#### 一、住宅存量及其租赁比

#### 二、商业地产空置率分析

三、全国租房市场需求量

四、重点城市供需分析

五、租房市场租金走势

### 第三章 2019-2023年国内长租公寓市场发展分析

#### 第一节 中国长租公寓行业相关概述

一、长租公寓行业发展历史

二、长租公寓行业的目标市场

三、长租公寓业态价值分析

四、长租公寓社会价值分析

五、长租公寓盈利模式分析

#### 第二节 2019-2023年长租公寓市场格局分析

一、市场主要品牌发展格局

二、分布式长租公寓市场层级

三、集中式长租公寓市场格局

#### 第三节 2019-2023年长租公寓市场品牌发展深入分析

一、长租公寓品牌指数

二、品牌搜索维度分析

三、品牌媒体维度分析

四、品牌运营维度分析

五、品牌维度对比分析

#### 第四节 2019-2023年地产商进军长租公寓市场背后逻辑解读

一、地产商抢滩长租公寓

二、15家企业观点分析

三、投资机构视角解读

#### 四、第三方媒体视角解读

#### 第五节 长租公寓行业发展难题分析

##### 一、市场用户粘性不高

##### 二、行业缺乏标准化管理

##### 三、新产品形态仍待探索

##### 四、平台与房东之间难协调

#### 第四章 长租公寓运营要素及其关键绩效指标（KPI）分析

##### 第一节 长租公寓运营模式分析

##### 一、长租公寓运营模式概述

##### 二、集中式长租公寓运营模式

##### 三、分布式长租公寓运营模式

##### 第二节 长租公寓经营的关键成功要素

##### 一、运营管理体系

##### 二、产品研发能力

##### 三、企业融资能力

##### 四、批量拿房资源

##### 第三节 长租公寓项目管理决策指标分析

##### 一、长租公寓项目决策管理指标

##### 二、不同类型物业项目运营比较

##### 三、公寓业务盈亏高度依赖运营

##### 第四节 长租公寓业务管理关键指标及行业经验

##### 一、拓展及房源租约管理

##### 二、装修改造及供应链管理

##### 三、销售出租及租后服务

#### 四、行业管理运营经验借鉴

#### 第五节 长租公寓经营者运营建议

##### 一、选择核心区域重点突破

##### 二、进行差异化品牌运营

##### 三、快速迭代品牌产品

##### 四、“互联网+”需谨慎

##### 五、新从业者运营建议

#### 第五章 2019-2023年国内长租公寓重点企业发展分析

##### 第一节 青客公司

###### 一、企业发展概况

###### 二、主要业务介绍

###### 三、商业运营模式

###### 四、重点关注维度

###### 五、未来发展目标

##### 第二节 YOU+公寓

###### 一、企业发展概况

###### 二、公寓社交属性

###### 三、合作动态

###### 四、企业项目动态

###### 五、挑战与前景

##### 第三节 魔方公寓

###### 一、企业发展概况

###### 二、战略布局转移

###### 三、营运特色分析

#### 四、企业发展动态

##### 第四节 自如

###### 一、企业发展概况

###### 二、企业运营特色

###### 三、脱离链家独立

###### 四、毕业生市场计划

##### 第五节 优客逸家

###### 一、企业发展概况

###### 二、企业“软实力”

###### 三、企业创新性尝试

###### 四、行业首例创投贷

##### 第六节 其他

###### 一、寓见公寓

###### 二、世联行

###### 三、万科泊寓

###### 四、上海佐蓝

###### 五、候鸟长租

#### 第六章 2019-2023年国内长租公寓市场投资分析

##### 第一节 国内长租公寓投资机遇分析

###### 一、世界进入“新经济”发展时期

###### 二、长租公寓是存量房时代的突破口

###### 三、互联网经济对长租公寓的推动

##### 第二节 一线城市长租公寓市场投资机会分析——以深圳为例

###### 一、市场供需失衡下的投资发展空间

二、市场热点区域与投资机遇分析

三、区别于其他地区的市场投资特性

四、市场发展现状与投资提示

第三节 部分二三线城市长租公寓市场投资机会分析

一、杭州

二、南京

三、成都

四、武汉

第四节 国内长租公寓投资风险提醒

一、常见投资风险分析

二、长租公寓房源难题

三、行业“低利润怪圈”

四、其他行业壁垒分析

第七章 2019-2023年国内长租公寓市场融资分析

第一节 2019-2023年长租公寓创业公司融资信息盘点

一、融资市场火热

二、集中式长租公寓融资

三、分布式长租公寓融资

第二节 中国长租公寓融资模式分析

一、股权融资模式

二、类REITs模式

三、众筹融资模式

四、银行合作融资

五、融资租赁模式

### 第三节 中国长租公寓众筹模式详细分析

- 一、长租公寓主要众筹模式介绍
- 二、众筹项目的收益与风险分析
- 三、收益类众筹模式详细解释
- 四、国内长租公寓众筹融资现状
- 五、长租公寓众筹项目案例分析

## 第八章 2024-2029年中国长租公寓市场发展趋势及前景预测

### 第一节 长租公寓市场未来发展趋势分析

- 一、资产由重到轻
- 二、引入更多金融产品
- 三、专业化服务趋势
- 四、盈利模式将延伸

### 第二节 长租公寓发展前景展望

- 一、市场未来发展方向分析
- 二、长租公寓蓝海市场巨大
- 三、多角度市场前景分析

图表目录：

图表：国内长租公寓分类示意图

图表：长租公寓企业供应链体系

图表：集中式长租与酒店式短租公寓对比分析

图表：分布式长租公寓规模化扩张

图表：集中式与分布式长租公寓对比分析

图表：2019-2023年国内住房租赁市场重大利好政策概览

图表：2019-2023年住房租赁市场营改增后税收优惠示意图



- 图表：2019-2023年全国城镇住宅套数和户均套数
- 图表：2019-2023年全国新增住宅竣工面积
- 图表：房地产企业经济普查数据
- 图表：房地产相关法人单位占比
- 图表：2019-2023年房地产企业和房地产开发企业比较分析
- 图表：房地产行业四代转型目标分析
- 图表：房地产产业链示意图
- 图表：2019-2023年国内总人口和城镇常住人口及其占比
- 图表：一线城市租房人群年龄分布图
- 图表：国内外一线城市房屋租售比分析
- 图表：2019-2023年国内住宅存量规模及结构
- 图表：2019-2023年国内优质零售物业空置率
- 图表：2019-2023年国内高星级酒店数量增长情况
- 图表：2019-2023年国内高星级酒店营业收入与平均出租率
- 图表：2019-2023年重点城市优质写字楼空置率
- 图表：2019-2023年重点城市甲级写字楼空置率
- 图表：2019-2023年全国租房需求总量提升
- 图表：2019-2023年用户找房需求同、环比增长分析
- 图表：2019-2023年租房市场重点城市供需比变化情况
- 图表：2019-2023年北京市租房户型需求对比
- 图表：2019-2023年北京市区域房源分布格局
- 图表：2019-2023年上海市租房户型需求对比
- 图表：2019-2023年上海市区域房源分布格局
- 图表：2019-2023年广州市租房户型需求对比

图表：2019-2023年广州市区域房源分布格局

图表：2019-2023年深圳市租房户型需求对比

图表：2019-2023年深圳市区域房源分布格局

图表：2019-2023年一线城市租金变化情况

图表：2019-2023年全国城市平均租金Top30

图表：公寓行业发展简史图

图表：长租公寓行业的目标市场

图表：四大类长租公寓品牌分析

图表：国内主要长租公寓品牌对比分析

图表：2019-2023年分布式长租公寓市场层级分布图

图表：2019-2023年集中式长租公寓市场格局分析

图表：2019-2023年长租公寓品牌指数TOP10

图表：2019-2023年长租公寓品牌搜索维度与总榜单前10比较

图表：2019-2023年长租公寓品牌搜索指数TOP10

图表：2019-2023年YOU+社区百度指数表现情况

图表：2019-2023年长租公寓品牌媒体维度与总榜单前10比较

图表：2019-2023年长租公寓品牌媒体指数TOP10

图表：2019-2023年长租公寓品牌运营维度与总榜单前10比较

图表：2019-2023年长租公寓三大品牌维度对比分析

图表：集中式长租公寓运营框架图

图表：集中式长租公寓运营模式特点

图表：分布式长租公寓运营框架图

图表：分布式长租公寓运营模式特点

图表：国内长租公寓企业运营管理体系分析

图表：国内长租公寓企业产品研发能力分析

图表：长租公寓核心项决策管理指标分析

图表：分散式N+1公寓单房经济模型示意图

图表：长租公寓与其他物业项目运营情况对比分析

图表：长租公寓EBITDA率敏感性分析

图表：长租公寓现金流回正周期(年)敏感性分析

图表：长期公寓的总效益取决于 和效率因素

图表：拓展房源管理KPI分析

图表：领先品牌分散式长租公寓选址 分析

图表：领先品牌房源租约管理KPI分析

图表：魔方公寓集中式长租公寓拿房指标分析

图表：长租公寓装修改造及供应链管理KPI指标分析

图表：长租公寓销售出租及租后服务考核指标分析

图表：长租公寓出房结果KPI分析

图表：长租公寓其他租后运营KPI分析

图表：国内已融资品牌公寓区域分布图

图表：青客发展历程

图表：青客“互联网+长租公寓”业务模式

图表：青客“互联网+长租公寓”运营理念

图表：魔方公寓企业发展大事记

**把握投资 决策经营！**

咨询订购 请拨打 400-886-7071 (免长途费) Email : [kf@51baogao.cn](mailto:kf@51baogao.cn)

本文地址 : <https://www.51baogao.cn/bg/20170323/56838.shtml>

在线订购：[点击这里](#)