

## 2024-2029年中国长租公寓市场竞争格局分析与投资风险预测报告

## 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。我目前，我国国内拥有规模公寓企业超过500家，公寓间数超过200多万间。

国内市场的长租公寓现阶段以重资产运营为主，有着较强的金融属性。前期一次性投入规模较大且集中，而之后有较为稳定的现金流收益。如装修完成后，未来的现金流入主要是一次性收取的押金以及固定周期的租金流入和管理费用等，具备贴现融资的基础，但是目前行业大部分企业尚处于“烧钱”阶段，未实现真正的盈利。长租公寓整体租金回报率较低也是行业的痛点所在，万科长租公寓的租金收益率只有2%左右，除去税费只有1.5%的收益；对于链家，长租公寓收入中70%是拿房成本，再加上15%的装修分摊、10%的运营成本、5%的税收，长租公寓的利润几乎为零。因此长租公寓整体盈利模式仍处于探索阶段。盈利模式不明晰也是整个行业的痛点所在。

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 1

## 第一节 长租公寓相关概述 1

## 一、长租公寓定义 1

## 二、与“二房东”的差别 1

## 第二节 长租公寓分类介绍 2

一、集中式长租公寓	2
二、分布式长租公寓	2
三、两种长租公寓对比分析	6
第三节 美国长租公寓市场发展分析与借鉴	6
一、美国长租公寓发展历程	6
二、美国长租公寓运营模式	7
三、美国典型公寓企业介绍	8
四、美国长租公寓经验借鉴	9
第二章 2019-2023年国内房地产租赁市场发展 分析	11
第一节 2019-2023年住房租赁市场利好政策盘点	11
一、重大利好政策概览	11
二、税收优惠政策解读	13
三、《若干意见》解读	14
第二节 2019-2023年房地产租赁业务发展契机	16
一、存量房时代下的发展契机	16
二、房地产开发企业运营转移	18
三、房地产产业链延伸趋势	18
四、流动人口助长租赁需求	19
第三节 2019-2023年房地产租赁市场发展现状	19
一、住宅存量及其租赁比	19
二、商业地产空置率分析	20
三、全国租房市场需求量	20
四、重点城市供需分析	20
五、租房市场租金走势	21
第三章 2019-2023年国内长租公寓市场发展分析	22

第一节 中国长租公寓行业相关概述	22
一、长租公寓行业发展历史	22
二、长租公寓行业的目标市场	22
三、长租公寓业态价值分析	22
四、长租公寓社会价值分析	22
五、长租公寓盈利模式分析	23
第二节 2019-2023年长租公寓市场格局分析	24
一、市场主要品牌发展格局	24
二、分布式长租公寓市场层级	24
三、集中式长租公寓市场格局	25
第三节 2019-2023年长租公寓市场品牌发展深入分析	26
一、长租公寓品牌指数	26
二、品牌搜索维度分析	27
三、品牌媒体维度分析	29
四、品牌运营维度分析	31
五、品牌维度对比分析	32
第四节 2019-2023年地产商进军长租公寓市场背后逻辑解读	32
一、地产商抢滩长租公寓	32
二、15家企业观点分析	34
三、投资机构视角解读	39
四、第三方媒体视角解读	40
第五节 长租公寓行业发展难题分析	42
一、市场用户粘性不高	42
二、行业缺乏标准化管理	42

三、新产品形态仍待探索	42
四、平台与房东之间难协调	43
第四章 长租公寓运营要素及其关键绩效指标（KPI）分析	44
第一节 长租公寓运营模式分析	44
一、长租公寓运营模式概述	44
二、集中式长租公寓运营模式	44
三、分布式长租公寓运营模式	48
四、集中式、分布式长租公寓优劣	50
第二节 长租公寓经营的关键成功要素	51
一、运营管理体系	51
二、产品研发能力	53
三、企业融资能力	54
四、批量拿房资源	54
第三节 长租公寓项目管理决策指标分析	55
一、长租公寓项目决策管理指标	55
二、不同类型物业项目运营比较	55
三、公寓业务盈亏高度依赖运营	56
第四节 长租公寓业务管理关键指标及行业经验	57
一、拓展及房源租约管理	57
二、装修改造及供应链管理	58
三、销售出租及租后服务	59
四、行业管理运营经验借鉴	61
第五节 长租公寓经营者运营建议	63
一、选择核心区域重点突破	63

- 二、进行差异化品牌运营 64
- 三、快速迭代品牌产品 66
- 四、“互联网+”需谨慎 67
- 五、新从业者运营建议 70
- 六、长租公寓企业的运营体系管理策略 75
- 第五章 2019-2023年国内长租公寓重点企业发展 分析 77
- 第一节 青客公司 77
- 一、企业发展概况 77
- 二、主要业务介绍 77
- 三、商业运营模式 79
- 四、重点关注维度 80
- 五、未来发展目标 80
- 第二节 YOU+公寓 80
- 一、企业发展概况 80
- 二、公寓社交属性 81
- 三、合作动态 81
- 四、企业项目动态 82
- 五、挑战与前景 83
- 第三节 魔方公寓 83
- 一、企业发展概况 83
- 二、战略布局转移 83
- 三、营运特色分析 84
- 四、企业发展动态 89
- 第四节 自如 91

一、企业发展概况	91
二、企业运营特色	91
三、脱离链家独立	92
四、毕业生市场计划	93
第五节 优客逸家	94
一、企业发展概况	94
二、企业“软实力”	95
三、企业创新性尝试	96
四、行业首例创投贷	98
第六节 其他	99
一、寓见公寓	99
二、世联行	99
三、万科泊寓	100
四、小螺趣租	104
五、候鸟长租	104
第六章 2019-2023年国内长租公寓市场投资分析	106
第一节 国内长租公寓投资机遇分析	106
一、世界进入“新经济”发展时期	106
二、长租公寓是存量房时代的突破口	106
三、互联网经济对长租公寓的推动	107
第二节 一线城市长租公寓市场投资机会分析	108
一、市场供需失衡下的投资发展空间	108
二、市场热点区域与投资机遇分析	108
三、区别于其他地区的市场投资特性	109

四、市场发展现状与投资提示	109
第三节 部分二三线城市长租公寓市场投资机会分析	110
一、杭州	110
二、南京	111
三、成都	112
四、武汉	113
第四节 国内长租公寓投资风险提醒	114
一、常见投资风险分析	114
二、长租公寓房源难题	115
三、行业“低利润怪圈”	116
四、其他行业壁垒分析	116
第七章 2019-2023年国内长租公寓市场融资分析	118
第一节 2019-2023年长租公寓创业公司融资信息盘点	118
一、融资市场火热	118
二、集中式长租公寓融资	118
三、分布式长租公寓融资	119
第二节 中国长租公寓融资模式分析	119
一、股权融资模式	119
二、类REITs模式	121
三、众筹融资模式	122
四、银行合作融资	123
五、融资租赁模式	123
第三节 中国长租公寓众筹模式详细分析	124
一、长租公寓主要众筹模式介绍	124

二、众筹项目的收益分析 127

三、国内长租公寓众筹融资现状 128

第四节 长租公寓众筹项目案例分析 128

第八章 2024-2029年中国长租公寓市场发展趋势 及前景预测 134

第一节 长租公寓市场未来发展趋势分析 134

一、资产由重到轻 134

二、引入更多金融产品 134

三、专业化服务趋势 135

四、盈利模式将延伸 135

第二节 长租公寓发展前景展望 135

一、市场未来发展方向分析 135

二、长租公寓蓝海市场巨大 139

三、多角度市场前景分析 140

图表目录

图表：2019-2023年我国住宅存量及其租赁比 19

图表：2019-2023年我国部分城市房租租金上涨走势图 21

图表：我国长租公寓市场主要品牌及布局 24

图表：2019-2023年12月我国部分分散式长租公寓品牌指数 26

图表：长租公寓搜索维度前10与总榜单TOP10比较 27

图表：长租公寓搜索维度前10榜单示意图 28

图表：2019-2023年我国长租公寓媒体维度前10与总榜单TOP10对比 29

图表：2019-2023年我国长租公寓媒体维度前10榜单 30

图表：2019-2023年我国长租公寓运营维度前10与总榜单TOP10比较 31

图表：2019-2023年我国长租公寓运营维度前10榜单 31



图表：2019-2023年我国长租公寓三大维度的比较示意图 32

图表：集中式运营模式特点 44

图表：集中式长租公寓运营框架图 45

图表：分布式公寓运营模式 48

图表：分布式公寓运营模式 48

图表：长租公寓企业运营体系 52

图表：国内长租公寓企业运营管理体系分析 53

图表：国内长租公寓企业产品研发能力分析 53

图表：长租公寓行业成本分析 55

图表：长租公寓行业部分公司运营指标 56

图表：YOU+的各项收费价格 82

图表：YOU+项目全国布局情况 82

图表：YOU+的品牌优势 83

**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/20170406/62880.shtml>

在线订购 : [点击这里](#)