

2026-2031年中国长租公寓行业深度调研与投资战略研究咨询报告

报告简介

我国长租公寓企业最初从传统房产中介行业衍生而来，在90年代出现了二房东，2008年前后出现品牌公寓企业。2014年以来，资本、社会关注度提高，让行业进入快速发展期，行业进入品牌化时期。到目前我国国内拥有规模公寓企业超过300家，公寓间数超过300多万间。

长租公寓目前主要分布在一、二线城市，如北京、上海、广州、深圳、杭州、成都等，而主要的客户群体是年轻白领，年龄在25-

30岁之间，上述人群工作经验不算很多、薪酬水平适中，同时又很注重生活质量。以上海为例，35%的客户为23-25岁之间，而38%的租客的工作经验为2年以下，32%的租客的月收入为6001-8000元之间。

在均衡状态下，我国长租公寓需求端所能带来的租金收入至少为2000亿。1)根据住建部的数据显示，目前我国通过租赁市场解决人口达到1亿以上，年租金突破1万亿元。2)跟据中国房地产业协会的资料显示，在许多发达国家和地区，机构出租房源往往能占到租赁总供给的25%~30%，即使取20%这一较低的比例，我国机构出租房源租金能够达到2000亿。3)考虑到长租公寓相对于周边地区租金更高，具有一定的正溢价率，通过需求测算的租金将更高。

从房间数量上来讲，长租公寓需求大约需要1000万间，市场呈现绝对的供少于求的情形。假设20%的租房人口选择长租公寓，每间租住人数为2人，则1亿租房人群需要1000万间长租公寓，呈现高速增长且严重供不应求的态势。

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、国家商务部、国家发改委、国家经济信息中心、国务院发展研究中心、51行业报告网、全国及海外多种相关报纸杂志的基础信息等公布和提供的大量资料和数据，客观、多角度地对中国长租公寓市场进行了分析研究。报告在总结中国长租公寓行业发展历程的基础上，结合新时期的各方面因素，对中国长租公寓行业的发展趋势给予了细致和审慎的预测论证。报告资料详实，图表丰富，既有深入

的分析，又有直观的比较，为长租公寓企业在激烈的市场竞争中洞察先机，能准确及时的针对自身环境调整经营策略。

报告目录

第一部分 产业环境透视

第一章 长租公寓相关概述 1

第一节 长租公寓基本概念 1

一、长租公寓定义 1

二、与传统租房的区别 1

三、与"二房东"的差别 1

四、长租公寓产业链分析 2

第二节 长租公寓分类介绍 4

一、集中式长租公寓 4

二、分布式长租公寓 5

三、两种长租公寓对比分析 8

第二章 2021-2026年国外长租公寓发展情况与经验借鉴 9

第一节 美国长租公寓发展概述 9

一、美国长租公寓发展历程 9

二、美国长租公寓运营模式 10

三、美国典型公寓企业简介 11

四、美国长租公寓经验借鉴 11

第二节 从eqr透视美国长租公寓运营模式 13

一、eqr简介：美国领先的公寓型reits 13

二、eqr发展战略：聚焦核心市场 14

三、eqr融资优势：reits助推高效融资 15

四、eqr投资优势：精准把握市场节奏 16

五、eqr运营优势：增值服务多样化 20

六、eqr对国内长租公寓企业的启示 20

第三节 从leopalace21透视日本长租公寓运营模式 21

一、leopalace21简介：包租模式公寓运营商 21

二、leopalace21发展分析：从建造商向租赁运营商 21

三、leopalace21战略选择：“以建引租” 21

四、leopalace21运营优势：重服务轻运营 24

五、leopalace21对国内长租公寓企业的启示 25

第二部分 行业深度分析

第三章 2021-2026年中国长租公寓市场发展环境分析 27

第一节 宏观经济环境 27

一、宏观经济增长 27

二、工业经济现状 31

三、固定资产投资 33

四、财政收支规模 34

五、宏观经济展望 36

第二节 相关政策环境 43

一、利好性政策概述 43

二、发展住房租赁市场的意见 46

三、住房租赁和销售管理条例 47

四、加快长期租赁市场的发展 51

五、加快大中城市租房市场发展 53

六、地方支持性政策分析 57

七、一线城市租赁市场改革 62

第三节 社会与人口环境 63

一、居民收入水平 63

二、社会消费规模 65

三、人口规模与构成 66

四、人口结构特点 67

五、人口流动情况 67

第四节 房地产市场环境 67

一、房地产投资规模 67

二、商品房销售面积 69

三、商品房销售金额 69

四、房地产景气程度 70

五、去库存工作现状 70

第四章 2021-2026年中国住房租赁市场发展分析 72

第一节 2021-2026年中国住房租赁市场发展契机 72

一、政策机遇综述 72

二、扩大租赁房源供给 73

三、鼓励住房租赁消费 73

四、提供土地政策支持 73

五、提供金融政策支持 74

第二节 2021-2026年住房租赁市场发展驱动力分析 77

一、流动人口助长租赁需求 77

二、租赁人口增长促进市场扩张 78

三、租金上涨刺激租赁市场增长 79

第三节 2021-2026年住房租赁市场发展现状 80

一、住宅存量及其租赁比 80

二、重点城市人均住房租金 81

三、住房租赁供给来源比例 82

四、住房租赁需求环境分析 82

五、租赁市场的投资回报率 84

第四节 住房租赁市场痛点驱动长租公寓发展 85

一、住房租赁市场痛点分析 85

二、长租公寓对租房痛点的解决 86

三、长租公寓市场处于起步阶段 87

第三部分 市场全景调研

第五章 2021-2026年国内长租公寓市场发展分析 88

第一节 中国长租公寓行业相关概述 88

一、长租公寓行业发展历史 88

二、长租公寓行业的目标市场 88

三、长租公寓业态价值分析 90

四、长租公寓社会价值分析 90

第二节 2021-2026年长租公寓市场发展现状分析 91

一、长租公寓市场再次升温 91

二、长租公寓溢价现状分析 92

三、长租公寓市场需求分析 93

四、长租公寓市场供给分析 94

五、市场金融创新情况分析 94

六、国内市场缺乏龙头企业 95

第三节 国内长租公寓盈利分析 95

一、长租公寓盈利模式概述 95

二、盈利来源与成本具体分析 96

三、长租公寓盈利要素总结 96

四、集中式盈利优势与局限 97

五、衍生业务盈利情况分析 98

第四节 长租公寓市场发展难题分析 98

一、市场用户粘性不高 98

二、国内市场竞争激烈 98

三、难以获取市场资源 98

四、运营商盈利模式模糊 101

第六章 2021-2026年国内长租公寓市场竞争状况 102

第一节 2021-2026年长租公寓市场格局分析 102

一、市场主要品牌发展格局 102

二、分布式长租公寓市场层级 102

三、集中式长租公寓市场格局 102

第二节 2021-2026年长租公寓市场竞争主体分析 103

一、主要参与者 103

二、知名地产商 103

三、房地产中介 104

四、酒店集团 104

五、“互联网+资本”平台 104

第三节 2021-2026年长租公寓市场品牌竞争情况 105

一、品牌排行榜概述 105

二、品牌影响力分析 105

三、品牌细化指数分析 105

四、竞争力变化情况 107

第四节 2021-2026年地产商进军长租公寓市场背后逻辑解读 108

一、地产商抢滩长租公寓 108

二、15家企业观点分析 109

三、投资机构视角解读 114

四、第三方媒体视角解读 115

第七章 长租公寓运营要素及其关键绩效指标（kpi）分析 117

第一节 长租公寓运营模式分析 117

一、长租公寓运营模式概述 117

二、集中式长租公寓运营模式 117

三、分布式长租公寓运营模式 121

第二节 长租公寓经营的关键成功要素 123

一、运营管理体系 123

二、产品研发能力 125

三、企业融资能力 126

四、批量拿房资源 126

第三节 长租公寓项目管理决策指标分析 127

一、长租公寓项目决策管理指标 127

二、不同类型物业项目运营比较 128

三、公寓业务盈亏高度依赖运营 128

第四节 长租公寓业务管理关键指标及行业经验 128

一、拓展及房源租约管理 128

二、装修改造及供应链管理 130

三、销售出租及租后服务 130

四、行业管理运营经验借鉴 132

第五节 长租公寓经营者运营建议 133

一、选择核心区域重点突破 133

二、进行差异化品牌运营 135

三、快速迭代品牌产品 136

四、“互联网+”需谨慎 137

五、新从业者运营建议 140

第四部分 竞争格局分析

第八章 2021-2026年国内长租公寓重点企业发展分析 146

第一节 世联行(红璞公寓) 146

- 一、企业发展概况 146
- 二、主要业务发展现状 146
- 三、长租公寓业务概述 146
- 四、长租公寓布局现状 147
- 五、长租公寓运营案例 147
- 六、长租公寓未来规划 148
- 七、长租公寓收益预测 149

第二节 万科(泊寓) 149

- 一、企业发展概况 149
- 二、泊寓品牌的发展 150
- 三、泊寓产品特点分析 150
- 四、泊寓运营现状分析 150
- 五、万科泊寓案例分析 151

第三节 龙湖地产(冠寓) 151

- 一、企业发展概述 151
- 二、业务布局分析 151
- 三、冠寓发展状况 151
- 四、冠寓发展特色 153
- 五、冠寓盈利预测 153

第四节 自如 154

一、企业发展概况 154

二、企业运营特色 154

三、盈利模式分析 155

四、脱离链家独立 155

五、衍生业务动态 155

第五节 青客公司 157

一、企业发展概况 157

二、主要业务介绍 157

三、商业运营模式 157

四、重点关注维度 158

五、未来发展目标 159

第六节 you+公寓 159

一、企业发展概况 159

二、公寓社交属性 160

三、战略合作动态 160

四、企业项目动态 161

五、挑战与前景 163

第七节 魔方公寓 163

一、企业发展概况 163

二、战略布局转移 164

三、营运特色分析 165

四、企业发展动态 166

第八节 优客逸家 167

一、企业发展概况 167

二、企业发展现状 167

三、企业"软实力" 168

四、企业发展规划 168

第九章 2021-2026年国内长租公寓市场投资分析 170

第一节 中国长租公寓行业估值分析 170

一、资产运营方估值分析 170

二、交易平台估值分析 172

三、金融服务估值分析 177

第二节 国内长租公寓投资机遇分析 179

一、世界进入"新经济"发展时期 179

二、互联网经济对长租公寓的推动 179

三、长租公寓是存量房时代的突破口 180

四、租赁市场格局变动带来发展机遇 180

第三节 一线城市长租公寓市场投资机会分析--以深圳为例 181

一、深圳住房租赁政策动态 181

二、市场供需失衡下的投资发展空间 181

三、市场热点区域与投资机遇分析 181

四、区别于其他地区的市场投资特性 182

五、市场发展现状与投资风险提示 183

第四节 部分二三线城市长租公寓市场投资机会分析 183

一、杭州 183

二、南京 185

三、成都 185

四、武汉 186

第五节 国内长租公寓投资风险提醒 187

一、常见投资风险分析 187

二、长租公寓房源难题 188

三、行业“低利润怪圈” 189

四、其他行业壁垒分析 189

第五部分 发展战略研究

第十章 2021-2026年国内长租公寓市场融资分析 192

第一节 2021-2026年长租公寓创业公司融资信息盘点 192

一、融资市场火热 192

二、集中式长租公寓融资 192

三、分布式长租公寓融资 193

第二节 中国长租公寓融资模式分析 193

一、股权融资模式 193

二、类reits模式 195

三、众筹融资模式 196

四、银行合作融资 197

五、融资租赁模式 197

第三节 中国长租公寓众筹模式详细分析 198

一、长租公寓主要众筹模式介绍 198

二、众筹项目的收益与风险分析 201

三、收益类众筹模式详细解释 202

四、国内长租公寓众筹融资现状 202

五、长租公寓众筹项目案例分析 203

第十一章 2026-2031年中国长租公寓市场发展趋势及前景预测 204

第一节 长租公寓市场未来发展趋势分析 204

一、资产由重到轻 204

二、引入更多金融产品 206

三、专业化服务趋势 207

四、盈利模式将延伸 207

第二节 长租公寓发展前景展望 209

一、市场未来发展方向分析 209

二、长租公寓蓝海市场巨大 210

三、多角度市场前景分析 213

第三节 长租公寓未来发展模式的分析 213

一、客户群体角度分析 213

二、功能定位角度分析 214

三、运营模式角度分析 215

图表目录

图表：长租公寓产业链 2

图表：eqr运营分析 13

- 图表：2021-2026年国内生产总值及其增长速度 27
- 图表：2021-2026年三次产业增加值占国内生产总值比重 28
- 图表：2021-2026年万元国内生产总值能耗降低率(%) 28
- 图表：2021-2026年全员劳动生产率(元/人) 29
- 图表：2021-2026年居民消费月度涨跌幅度(%) 29
- 图表：2021-2026年居民消费价格涨跌幅度 30
- 图表：2021-2026年末国家外汇储备 30
- 图表：2021-2026年末全国农村贫困人口(万人)和贫困发生率(%) 31
- 图表：2021-2026年全部工业增加值(亿元)及其增长速度(%) 32
- 图表：2021-2026年三次产业投资占固定资产(不含农户)比重(%) 33
- 图表：2021-2026年分行业固定资产投资(不含农户)增长速度 33
- 图表：2021-2026年固定资产投资新增主要生产与运营能力 34
- 图表：2021-2026年全国一般公共预算收入(亿元) 34
- 图表：2021-2026年末全部金融机构本外币存贷款余额及其增长速度 35
- 图表：2021-2026年全国居民人均可支配收入及其增长速度 64
- 图表：2021-2026年全国居民人均消费者支出及其构成 65
- 图表：2021-2026年末人口数及其构成 66
- 图表：2021-2026年城镇新增就业人数 67
- 图表：全国房地产开发投资增速 68
- 图表：全国商品房销售面积及销售额增速 69
- 图表：国房景气指数 70
- 图表：2021-2026年我国流动人口数量 78

图表：我国租赁人口示意图 79

图表：2021-2026年中国房屋租赁行业细分市场规模(亿元) 80

图表：2021-2026年我国重点城市住宅库存面积及去化周期变化情况 81

图表：2021-2026年中国主要城市住宅租金平均价格排名 81

图表：2021-2026年我国住房租赁供给来源占比 82

图表：我国主要城市租赁市场的投资回报率示意图 84

图表：2021-2026年上海长租公寓客户年龄比例 89

图表：2021-2026年上海长租公寓客户月薪分布 89

图表：2021-2026年长租公寓投资情况 91

图表：集中式公寓租金溢价构成示意图 92

图表：部分企业长租公寓溢价对比 93

图表：2021-2026年我国长租公寓市场供给 94

图表：长租公寓市场品牌排行榜 105

图表：2021-2026年泊寓潜在群体需求 106

图表：2021-2026年青客潜在群体需求 106

图表：2021-2026年泊寓、青客潜在群体地域分布对比 106

图表：集中式运营模式特点 117

图表：集中式长租公寓运营框架图 118

图表：新派公寓运作架构模式 119

图表：分布式公寓运营模式 121

图表：分布式公寓运营模式 121

图表：长租公寓企业运营体系 124

图表：国内长租公寓企业运营管理体系分析 125

图表：国内长租公寓企业产品研发能力分析 125

图表：长租公寓行业成本分析 127

图表：长租公寓产品打造环节 137

图表：长租公寓互联网化分析 138

图表：长租公寓互联网解决方案示意图 145

图表：2021-2026年集中式长租公寓融资一览表 192

图表：2021-2026年分布式长租公寓融资一览表 193

图表：公寓企业与银行的合作 197

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

报告编号：118438

本文地址：<https://www.51baogao.cn/bg/20190506/118438.shtml>

在线订购：[点击这里](#)