

2024-2029年中国长租公寓行业全景调研与发展战略研究咨询报告

报告简介

产业现状

2014年开始，由于资本的助力和投资的热潮，独立品牌的长租公寓纷纷冒出，成为很多人创业的一大路径。而在政策和转型的驱动下，自2017年开始，长租公寓也成为各大房企跑马圈地的一大战场。到了2018年下半年，资本退潮，“裸泳者”显现。多家公寓出现爆仓，倒闭。如杭州鼎家、上海寓见、长沙咖啡猫等长租公寓纷纷遭遇资金链断裂，目前仍无解决方案。另一边，房企的长租公寓品牌仍在突进，据不完全统计，目前TOP30房企中，有近20家已进军或计划布局长租公寓市场。

在集中式公寓品牌中，“房企系”的万科泊寓、龙湖冠寓、旭辉领寓分别以累计拓展23万间、10万间、5万间位列前三。在开业长租公寓房源量榜领先的，也是5.4万间的龙湖、5万间的万科和1.5万间的旭辉；其他房企如碧桂园、华润和保利，也在奋起直追。分散式公寓运营商则以中介系为首，管理房源数量分别达到80万间、70万间以及40万间的自如、相寓和蛋壳公寓，跻身排行榜前三。而横向对比各个派系项目拓展及开业情况，有资金和资源优势的房企系公寓品牌不仅在整体规模拓展上独占优势，也有较好的运营管理和产品服务表现。

展望2019年，长租公寓运营管理将成为重点。短期内，由于国内目前租赁市场租金回报整体偏低，对于租赁运营商而言，获得低成本的租赁融资则是重中之重。与成熟的市场(如美国)相比，中国长租公寓项目的融资渠道当下仍很有限。从2017年至2018年，以长租公寓为底层资产发行的资产证券化产品(包括收费收益权ABS、CMBS和类REITs)仅占房地产资产证券化产品的不到5%。未来，长租公寓要实现规模化发展，必须拓宽融资渠道，加快资产证券化进程，以提高市场参与者的融资效率、降低其融资成本。

市场容量

截至2018年年底，市场上活跃的公寓品牌超过80个，分布的城市数量达到44个，涉及1,223座集中式公寓(约240,052套)和135,200套分散式公寓。长三角、京津冀、珠三角三个城市群的租赁式公寓供给量占全国总供给量的70.4%。其中，北京、上海、深圳、广州、杭州、南京、武汉、成都、西安、重庆十个热点城市的供给量占全国供给总量的81.7%。

从租赁式公寓的规模和户型来看，热点城市每座集中式公寓规模均在200套上下，主流产品为套均面积30.2平方米的开间；分散式公寓主力产品户型平均面积18.1平方米左右。从租金收入水平看，北京、上海单套公寓年租金收入超过43,000元，高于全国单套公寓年租金收入平均值的33,503元。其他热点城市，除深圳(单套公寓年租金收入超30,000元)外，单套公寓年租金收入都低于27,000元。租赁式公寓95%的客群是20-35岁的单身青年，其中能够支撑高租金的群体多来自TMT行业、金融行业和高端服务业从业人员。

竞争格局

市场上主要的长租公寓玩家有四类：以万科、龙湖为代表的房企系，以自如为代表的中介系，以魔方为代表的创业系和以如家为代表的酒店系，四大主体共同塑造行业格局。每家企业对于进入长租市场的方式、节奏和运营体系不尽相同。

随着国家层面各项利好住房租赁政策的不断出台，各地方也相继推动租赁市场的发展，社会对于长租公寓的关注度随之提高。在长租公寓品牌商抢占市场份额的同时，国企、央企纷纷涌入住房租赁领域，并推动各自的品牌公寓。TOP30房企中，近20家房企已进军或将布局长租公寓，抢滩市场。代表有：万科集团的泊寓、旭辉集团的领寓国际、保利发展的保利公寓、龙湖集团的冠寓、远洋集团的邦舍以及碧桂园的big+碧家国际社区等。在资金方面，房企系长租公寓有先天优势，房企拥有比其他玩家更强大的资本实力和拿房渠道。这对于中小长租公寓企业来说，生存空间必定造成挤压。

回望长租公寓的整个2018年，正处风口下的长租公寓市场迎来洗牌期，实力企业仍积极布局，跑马圈地。同时，部分企业资金链断裂，爆仓问题频受质疑。当长租公寓站在聚光灯下风头正劲时，规范运行缺失、盈利难等问题日益凸显。

发展机遇

在美国和日本等成熟市场，长租公寓已是一项成熟的投资级资产，其投资表现具有长期稳定的租金回报且抗经济周期能力强、投资回报率高、良好的资产流动性和资本化率走势趋同办公楼等特点。

在中国，长租公寓市场还处于发展初期，仅有3%~5%的市场占有率，其投资市场正在开始形成，市场化程度还比较低，流动性也较为有限。中国拥有广阔的租赁人口、但短期内有效供应相对短缺。随着政府对支持性政策的不断探索，以及各参与主体利用自身优势共同合作，中国长租公寓投资市场有望迎来新一轮机遇。随着长租公寓行业发展进入到深水区，行业资源、资本、业务等均开始向头部企业集中，整个行业也可能进入到一个全新整合阶段。

面临挑战

目前中国长租公寓行业面临四大挑战。第一，重资产经营导致长租公寓企业盈利周期较长，目前国内长租公寓企业在高负债，资金压力大的状态下运营，其中资金压力主要集中于长租公寓的装修成本和租金成本两个方面。第二，融资和税收成本相对较高，目前租金分期业务的融资成本都在10%以上。而且税收负担较重，“营改增”后部分住房租赁机构税负不降反增，累计超过租金收入的20%。第三，非规模化和非专业化不能存活，长租公寓企业持有的房源和租客数量必须达到一定的均衡点，才能实现盈利，只有具备一定规模和专业化服务水平的机构才能从残酷的市场竞争中存活并获得发展机会。然而，目前国内市场上长租公寓企业相对分散难以形成规模经济效应。第四，租期的维稳考验长租公寓企业运营能力，中国目前住房租赁市场上的租期太短，一般分散式长租公寓租期为3-

6年，集中式长租公寓租期为10年左右。房东和租客续约率低，房源和租客的不稳定，这就造成了长租公寓企业运营成本过高。

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、国家发改委、国务院发展研究中心、中国房地产管理协会、中国商业地产投资协会、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，对中国长

租公寓及各子行业的发展状况、上下游行业发展状况、竞争替代产品、发展趋势、新产品与技术等进行了分析，并重点分析了中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。报告还对全球的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，是长租公寓经营、开发企业，服务、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

第一部分 产业环境透视

【经济飞速发展的今天，长租公寓行业发展情况如何?长租公寓产生的背景及影响如何?中国长租公寓行业发展环境如何?】

第一章 长租公寓行业发展综述

第一节 长租公寓相关介绍

一、长租公寓的定义

二、长租公寓的性质

三、长租公寓的作用

四、长租公寓的意义

第二节 近3-5年中国长租公寓行业经济指标分析

一、成本管控

1、土地

2、税费

3、建安

4、三费

5、运营费用率

6、坪效

二、回报周期

三、投资者收益率

四、进入壁垒/退出机制

五、风险性

六、行业周期

七、竞争激烈程度指标

第二章 长租公寓行业市场环境及影响分析

第一节 长租公寓行业政治法律环境

一、《关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》(建房[2015]4号)解读

二、《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》(国办发〔2016〕39号)解读

三、《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》(建房[2017]80号)解读

四、《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》(建房[2017]153号)解读

五、“十九大”住房不炒理念

六、住建部“租购并举”

七、《关于推进住房租赁资产证券化相关工作的通知》

八、《关于保险资金参与长租市场有关事项通知》

九、政策环境对行业的影响

第二节 行业经济环境分析

一、宏观经济形势分析

二、宏观经济环境对行业的影响分析

第三节 行业社会环境分析

一、中国人口规模及结构分析

二、中国人口城镇化趋势分析

三、城镇化对长租事业的影响分析

第二部分 行业深度分析

【长租公寓发展模式如何?存在哪些问题,如何改进?长租公寓发展规模及需求形势怎样?】

第三章 国内外长租公寓的发展现状分析

第一节 国内外长租模式发展现状分析

一、国外长租模式发展现状分析

1、国外长租模式发展历程

2、日本典型长租服务模式研究

(1)leopalace21简介：包租模式公寓运营商

(2)leopalace21发展分析：从建造商向租赁运营商

(3)leopalace21战略选择：“以建引租”

(4)leopalace21运营优势：重服务轻运营

(5)leopalace21对国内长租公寓企业的启示

3、美国典型长租服务模式研究

(1)eqr简介：美国领先的公寓型reits

(2)eqr发展战略：聚焦核心市场

(3)eqr融资优势：reits助推高效融资

(4)eqr投资优势：精准把握市场节奏

(5)eqr运营优势：增值服务多样化

(6)eqr对国内长租公寓企业的启示

4、国外长租模式借鉴

二、中国长租模式比较分析

1、分散式优质建租

2、集中式租赁社区

3、独栋集中式公寓

4、分散式合租

三、长租公寓现行运营模式下存在的问题

四、对长租公寓运营模式的建议

第二节 中国长租公寓发展现状分析

一、中国长租公寓行业发展阶段

二、中国长租公寓行业发展现状

三、四大驱动力推动中国长租公寓快速发展

- 1、人口结构变化推动租赁需求
- 2、购房门槛居高不下，迫使更多人选择租房
- 3、政策支持加速发展机构化租赁市场
- 4、资本助力推动租赁市场向机构化发展

四、长租公寓市场迈入“成熟期”的五大要素

- 1、有利的宏观基本面为市场发展提供良好基础
- 2、租客权利保障程度决定租赁市场的粘性
- 3、资产可得性及价格影响市场参与度
- 4、完善的金融与税收机制将推动市场规模化发展
- 5、市场透明度保障行业健康发展

五、中国长租公寓市场容量分析

六、中国长租公寓企业类型

- 1、开发商系
- 2、互联网公司及资本管理系
- 3、房产服务机构系
- 4、酒店系

七、布局长租公寓对于房企的重要意义

第三节 中国长租公寓的资产证券化研究

一、中国长租公寓的融资模式：abs与cmbs

1、abs融资模式

(1)业务模式

(2)资金流向

(3)法律关系

(4)法律风险

2、cmbs融资模式

(1)业务模式

(2)资金流向

(3)法律关系

(4)法律风险

二、中美长租公寓reits融资模式的异同

1、业务类型

(1)中国

(2)美国

2、业务模式

(1)中国

(2)美国

3、法律风险

(1)中国

(2)美国

三、案例分析

1、魔方公寓信托受益权资产支持专项计划

2、国内首单“合作型长租公寓储架reits”——

平安汇通-平安不动产朗诗租赁住房系列资产专项计划

第三部分 市场全景调研

【要想做好长租公寓市场，该如何去定位?如何去规划设计、开发运营呢?】

第四章 中国长租公寓的市场定位与盈利模式分析

第一节 中国长租公寓市场定位分析

一、长租公寓项目市场调查及市场定位分析

1、长租公寓项目市场调查研究

2、长租公寓消费者心理特征分析

3、长租公寓消费者行为模式

二、长租公寓项目消费者细分市场分析

三、长租公寓项目目标消费者市场选择

四、长租公寓项目市场定位分析

第二节 中国长租公寓市场盈利模式分析

一、资源模式

二、品牌模式

三、资本模式

1、扩大租金差模式

2、增值服务模式

3、类reits模式

第三节 中国长租公寓项目推广策略

一、长租公寓推广目标分析

二、长租公寓推广方式分析

三、长租公寓项目推广策略分析

1、长租公寓项目广告推广策略

2、长租公寓项目人员推广策略

3、长租公寓项目营业推广策略

4、长租公寓项目公共关系策略

第四节 中国长租公寓项目价格策略

- 一、长租公寓项目定价目标
- 二、长租公寓项目价格影响因素
- 三、长租公寓项目定价程序研究

第五章 中国长租公寓开发与经营分析

第一节 中国长租市场需求调研分析

- 一、个人基本情况方面
- 二、个人意愿方面
- 三、设施服务方面
- 四、经济承受能力方面
- 五、社会行为方面

第二节 中国发展长租公寓可行性分析

- 一、市场发展增速分析
- 二、市场需求驱动分析
 - 1、城镇化人口驱动分析
 - 2、经济收入驱动分析
- 三、市场盈利能力分析
- 四、市场吸引力分析与评估

第三节 国内外长租公寓建设规划设计分析

- 一、中国长租公寓建设规划设计分析
 - 1、长租公寓建设规划设计原则
 - 2、长租公寓建设规划设计核心要素
 - 3、长租公寓建设规划设计典型案例分析

(1)万科泊寓

(2)链家自如

二、国外长租公寓建设规划设计分析

1、国外长租公寓建设规划设计原则

2、国外长租公寓建设规划设计特点和借鉴之处

第四节 中国发达城市长租公寓开发现状分析

一、开发资金融资现状分析

二、长租公寓功能设计局限性分析

三、长租公寓经营效益分析

四、长租公寓投资风险分析

五、长租公寓产品创新分析

六、基于 lca 的长租公寓项目成本管控研究

1、房企主导下的长租公寓开发模式

2、房企主导下的长租公寓成本控制模式

(1)建设前期投资决策阶段的成本管控

(2)建设期获取物业及装修阶段的成本管控

(3)项目运营维护阶段的成本管控

3、长租公寓成本管控的重点及举措

第五节 中国发达城市长租公寓运营模式分析

一、长租公寓的主要特征

二、轻资产模式长租公寓

三、重资产模式长租公寓

第六节 长租公寓开发影响因素分析

一、土地价格

二、金融

三、产品

四、技术

第四部分 竞争格局分析

【长租公寓应用行业竞争形势如何?长租公寓行业竞争优势分析如何?行业领先企业经营形势分析如何?主要企业最新发展动向如何?】

第六章 2024-2029年长租公寓行业竞争形势及策略

第一节 行业总体市场竞争状况分析

一、长租公寓行业竞争结构分析

二、长租公寓行业集中度分析

三、长租公寓行业swot分析

第二节 2019-2023年长租公寓行业竞争格局分析

一、2019-2023年国内外长租公寓竞争分析

二、2019-2023年中国长租公寓市场竞争分析

三、2019-2023年国内长租公寓重点区域竞争

四、2019-2023年国内主要长租公寓企业动向

第三节 中国长租公寓行业竞争格局综述

一、中国长租公寓行业竞争力分析

二、中国长租公寓竞争力优势分析

三、长租公寓行业主要企业竞争力分析

第七章 中国重点地区长租公寓行业发展分析

第一节 北京市长租公寓行业发展现状和趋势分析

一、北京市房地产市场分析

1、北京市房地产开发投资分析

- 2、北京市房地产资金来源分析
 - 3、北京市房地产市场供给分析
 - 4、北京市房地产市场销售分析
 - 二、北京市长租公寓市场规模分析
 - 1、长租公寓总量统计
 - 2、长租公寓分布情况
 - 三、北京市长租公寓经营效益分析
 - 四、北京市长租公寓需求潜力分析
 - 1、流动人口驱动分析
 - 2、经济收入驱动分析
 - 五、北京市长租公寓优惠政策分析
 - 六、北京市长租公寓典型案例运营情况调研
 - 七、北京市长租公寓发展趋势分析
- 第二节 上海市长租公寓行业发展现状和趋势分析
- 一、上海市房地产市场分析
 - 1、上海市房地产开发投资分析
 - 2、上海市房地产资金来源分析
 - 3、上海市房地产市场供给分析
 - 4、上海市房地产市场销售分析
 - 二、上海市长租公寓市场规模分析
 - 1、长租公寓总量统计
 - 2、长租公寓分布情况
 - 三、上海市长租公寓需求潜力分析
 - 1、流动人口驱动分析

2、经济收入驱动分析

四、上海市长租公寓优惠政策分析

五、上海市长租公寓典型案例运营情况调研

六、上海市长租公寓发展趋势分析

第三节 深圳市长租公寓行业发展现状和趋势分析

一、深圳市房地产市场分析

1、深圳市房地产开发投资分析

2、深圳市房地产市场供给分析

3、深圳市房地产市场销售分析

二、深圳市长租公寓市场规模分析

1、长租公寓总量统计

2、长租公寓分布情况

三、深圳市长租公寓需求潜力分析

1、流动人口驱动分析

2、经济收入驱动分析

四、深圳市长租公寓优惠政策分析

五、深圳市长租公寓典型案例运营情况调研

六、深圳市长租公寓发展趋势分析

第四节 广州市长租公寓行业发展现状和趋势分析

一、广州市房地产市场分析

1、广州市房地产开发投资分析

2、广州市房地产市场供给分析

3、广州市房地产市场销售分析

二、广州市长租公寓市场规模分析

1、长租公寓总量统计

2、长租公寓分布情况

三、广州市长租公寓需求潜力分析

1、流动人口驱动分析

2、经济收入驱动分析

四、广州市长租公寓优惠政策分析

五、广州市长租公寓典型案例运营情况调研

六、广州市长租公寓发展趋势分析

第五节 成都市长租公寓行业发展现状和趋势分析

一、成都市房地产市场分析

1、成都市房地产开发投资分析

2、成都市房地产市场供给分析

3、成都市房地产市场销售分析

二、成都市长租公寓市场规模分析

1、长租公寓总量统计

2、长租公寓分布情况

三、成都市长租公寓需求潜力分析

1、流动人口驱动分析

2、经济收入驱动分析

四、成都市长租公寓优惠政策分析

五、成都市长租公寓典型案例运营情况调研

六、成都市长租公寓发展趋势分析

第六节 武汉市长租公寓行业发展现状和趋势分析

一、武汉市房地产市场分析

- 1、武汉市房地产开发投资分析
 - 2、武汉市房地产市场供给分析
 - 3、武汉市房地产市场销售分析
 - 二、武汉市长租公寓市场规模分析
 - 1、长租公寓总量统计
 - 2、长租公寓分布情况
 - 三、武汉市长租公寓需求潜力分析
 - 1、流动人口驱动分析
 - 2、经济收入驱动分析
 - 四、武汉市长租公寓优惠政策分析
 - 五、武汉市长租公寓典型案例运营情况调研
 - 六、武汉市长租公寓发展趋势分析
- 第七节 天津市长租公寓行业发展现状和趋势分析
- 一、天津市房地产市场分析
 - 1、天津市房地产开发投资分析
 - 2、天津市房地产市场供给分析
 - 3、天津市房地产市场销售分析
 - 二、天津市长租公寓市场规模分析
 - 1、长租公寓总量统计
 - 2、长租公寓分布情况
 - 三、天津市长租公寓需求潜力分析
 - 1、流动人口驱动分析
 - 2、经济收入驱动分析
 - 四、天津市长租公寓优惠政策分析

五、天津市长租公寓典型案例运营情况调研

六、天津市长租公寓发展趋势分析

第八节 重庆市长租公寓行业发展现状和趋势分析

一、重庆市房地产市场分析

1、重庆市房地产开发投资分析

2、重庆市房地产资金来源分析

3、重庆市房地产市场供给分析

4、重庆市房地产市场销售分析

二、重庆市长租公寓市场规模分析

1、长租公寓总量统计

2、长租公寓分布情况

三、重庆市长租公寓需求潜力分析

1、流动人口驱动分析

2、经济收入驱动分析

四、重庆市长租公寓优惠政策分析

五、重庆市长租公寓典型案例运营情况调研

六、重庆市长租公寓发展趋势分析

第八章 2024-2029年长租公寓行业领先企业分析

【开发商基因】

第一节 万科·泊寓

(珠海市万沙科技有限公司)

一、企业发展概况

二、长租公寓业务概述

三、长租公寓布局现状

四、长租公寓运营案例

五、长租公寓未来规划

六、长租公寓收益预测

第二节 招商蛇口·壹栈公寓

(招商局蛇口工业区控股股份有限公司)

一、企业发展概况

二、长租公寓业务概述

三、长租公寓布局现状

四、长租公寓运营案例

五、长租公寓未来规划

六、长租公寓收益预测

第三节 旭辉·领寓

(上海家迪酒店管理有限公司)

一、企业发展概况

二、长租公寓业务概述

三、长租公寓布局现状

四、长租公寓运营案例

五、长租公寓未来规划

六、长租公寓收益预测

第四节 龙湖·冠寓

(冠寓商业管理有限公司)

一、企业发展概况

二、长租公寓业务概述

三、长租公寓布局现状

四、长租公寓运营案例

五、长租公寓未来规划

六、长租公寓收益预测

第五节 碧桂园•big+碧家国际社区

(佛山市顺德区碧桂园物业发展有限公司)

一、企业发展概况

二、长租公寓业务概述

三、长租公寓布局现状

四、长租公寓运营案例

五、长租公寓未来规划

六、长租公寓收益预测

第六节 保利•n+

(保利公寓管理有限公司)

一、企业发展概况

二、长租公寓业务概述

三、长租公寓布局现状

四、长租公寓运营案例

五、长租公寓未来规划

六、长租公寓收益预测

第七节 佳兆业•创享家

(佳兆业创享家科技(广州)有限公司)

一、企业发展概况

二、长租公寓业务概述

三、长租公寓布局现状

四、长租公寓运营案例

五、长租公寓未来规划

六、长租公寓收益预测

第八节 嘉华国际·尚臻

(嘉华国际集团有限公司)

一、企业发展概况

二、长租公寓业务概述

三、长租公寓布局现状

四、长租公寓运营案例

五、长租公寓未来规划

六、长租公寓收益预测

第九节 友间公寓

(上海宝地物业管理有限公司)

一、企业发展概况

二、长租公寓业务概述

三、长租公寓布局现状

四、长租公寓运营案例

五、长租公寓未来规划

六、长租公寓收益预测

【酒店基因】

第十节 城家公寓

(丞家(上海)公寓管理有限公司)

一、企业发展概况

二、长租公寓业务概述

三、长租公寓布局现状

四、长租公寓运营案例

五、长租公寓未来规划

六、长租公寓收益预测

第十一节 凯德·雅诗阁

(雅诗阁物业管理(上海)有限公司)

一、企业发展概况

二、长租公寓业务概述

三、长租公寓布局现状

四、长租公寓运营案例

五、长租公寓未来规划

六、长租公寓收益预测

第十二节 逗号公寓

(雅住公寓管理(上海)有限公司)

一、企业发展概况

二、长租公寓业务概述

三、长租公寓布局现状

四、长租公寓运营案例

五、长租公寓未来规划

六、长租公寓收益预测

第十三节 朗诗寓

(南京朗诗寓商业管理有限公司)

一、企业发展概况

二、长租公寓业务概述

三、长租公寓布局现状

四、长租公寓运营案例

五、长租公寓未来规划

六、长租公寓收益预测

【服务机构基因】

第十四节 相寓

(北京爱家营企业管理有限公司)

一、企业发展概况

二、长租公寓业务概述

三、长租公寓布局现状

四、长租公寓运营案例

五、长租公寓未来规划

六、长租公寓收益预测

第十五节 红璞

(深圳世联行集团股份有限公司)

一、企业发展概况

二、长租公寓业务概述

三、长租公寓布局现状

四、长租公寓运营案例

五、长租公寓未来规划

六、长租公寓收益预测

第十六节 自如友家

(北京自如生活企业管理有限公司)

一、企业发展概况

二、长租公寓业务概述

三、长租公寓布局现状

四、长租公寓运营案例

五、长租公寓未来规划

六、长租公寓收益预测

【互联网及资本管理基因】

第十七节 蛋壳公寓

(紫梧桐(北京)资产管理有限公司)

一、企业发展概况

二、长租公寓业务概述

三、长租公寓布局现状

四、长租公寓运营案例

五、长租公寓未来规划

六、长租公寓收益预测

第十八节 青客公寓

(上海青客电子商务有限公司)

一、企业发展概况

二、长租公寓业务概述

三、长租公寓布局现状

四、长租公寓运营案例

五、长租公寓未来规划

六、长租公寓收益预测

第十九节 v领地

(微领地创客空间运营管理集团股份有限公司)

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

第二十章 魔方公寓

(上海魔域投资管理有限公司)

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

第二十一章 you+国际青年公寓

(广州优家投资管理有限责任公司)

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

第二十二章 优客逸家

(四川优客星空公寓管理有限公司)

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

第二十三节 贝客公寓

(江苏贝客邦投资管理有限公司)

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

第二十四节 新派公寓

(青年乐(北京)企业管理有限公司)

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

第二十五节 窝趣

(广州窝趣公寓管理有限公司)

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

第二十六节 湾流国际

(上海湾寓投资管理有限公司)

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

第二十七节 青年汇公寓

(上海青年汇投资管理股份有限公司)

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

第二十八节 熊猫公寓

(北京阿那亚科技有限公司)

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

第二十九节 乐乎

(北京乐乎公寓物业管理有限公司)

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

第三十节 未来域

(江苏未来域酒店管理有限公司)

- 一、企业发展概况
- 二、长租公寓业务概述
- 三、长租公寓布局现状
- 四、长租公寓运营案例
- 五、长租公寓未来规划

第五部分 发展前景展望

【长租公寓行业前景如何?行业有哪些发展趋势?行业投资价值分析如何?行业融资情况如何?】

第九章 2024-2029年长租公寓行业前景及趋势预测

第一节 2024-2029年长租公寓市场发展前景

- 一、2024-2029年长租公寓市场发展潜力
- 二、2024-2029年长租公寓市场发展前景展望
- 三、2024-2029年长租公寓细分行业发展前景

第二节 2024-2029年长租公寓市场发展趋势预测

- 一、2024-2029年长租公寓行业发展趋势
- 二、2024-2029年长租公寓市场规模预测
- 三、2024-2029年长租公寓行业应用趋势预测
- 四、2024-2029年细分市场发展趋势预测
 - 1、定位客群精准化
 - 2、品类经营专一化
 - 3、地域深耕

第三节 2024-2029年中国长租公寓行业发展预测

- 一、2024-2029年中国长租公寓行业供给预测
- 二、2024-2029年中国长租公寓建设情况预测
- 三、2024-2029年中国长租公寓投资情况预测
- 四、2024-2029年中国长租公寓行业需求预测

第十章 2024-2029年长租公寓行业投资分析

第一节 长租公寓行业投融资情况

- 一、行业资金渠道分析
- 二、固定资产投资分析
- 三、兼并重组情况分析
- 四、行业投资现状分析

第二节 长租公寓市场融资租赁研究

一、长租公寓融资租赁模式

1、动产融资租赁

2、不动产融资租赁

二、长租公寓融资租赁优势

三、长租公寓融资租赁风险与障碍

1、主体信用风险

(1)承租人风险

(2)消费者风险

2、租赁物风险

(1)不动产处置风险

(2)动产价值变化风险

3、操作障碍

四、总结与建议

第三节 2024-2029年长租公寓行业投资机会

一、产业链投资机会

二、细分市场投资机会

三、重点区域投资机会

四、长租公寓行业投资机遇

第四节 2024-2029年长租公寓行业投资风险及防范

一、政策风险及防范

二、技术风险及防范

三、供求风险及防范

四、宏观经济波动风险及防范

五、关联产业风险及防范

六、产品结构风险及防范

七、其他风险及防范

第五节 中国长租公寓行业投资建议

一、长租公寓行业主要投资建议

二、中国长租公寓企业融资分析

第六部分 发展战略研究

【长租公寓行业面临哪些困境?有哪些发展对策?长租长租公寓行业发展战略研究如何?】

第十一章 2024-2029年长租公寓行业面临的困境

第一节 2019-2023年长租公寓行业面临的困境

第二节 长租公寓企业面临的困境及对策

一、投资回报周期长

二、租赁税费高

三、资金周转速度慢

四、运营费率大

五、前期改造投入大

六、后期人力成本高

七、融资成本高

八、人才短缺

第三节 中国长租公寓行业存在的问题及对策

一、中国长租公寓行业存在的问题

1、法规体系不健全

2、房屋违规施工粗糙导致质量参差不齐

3、租金贷暴露行业发展信任危机

4、市场准入门槛低导致行业粗放式发展

5、资源与价格不协调

二、长租公寓行业发展的建议对策

三、市场的重点客户战略实施

第四节 中国长租公寓市场发展面临的挑战与对策

一、中国长租公寓市场发展面临的挑战

二、中国长租公寓市场发展对策分析

第十二章 长租公寓行业发展战略研究

第一节 长租公寓行业发展战略研究

一、战略综合规划

二、营销品牌战略

三、业务组合战略

四、区域战略规划

五、产业战略规划

六、竞争战略规划

第二节 对中国长租公寓品牌的战略思考

一、长租公寓品牌的重要性

二、长租公寓实施品牌战略的意义

三、长租公寓企业品牌的现状分析

四、2018中国长租公寓品牌top10

五、长租公寓品牌战略管理的策略

第三节 长租公寓经营策略分析

一、长租公寓市场细分策略

二、长租公寓市场创新策略

三、品牌定位与品类规划

四、长租公寓新产品差异化战略

第四节 长租公寓行业投资战略研究

一、2024-2029年长租公寓行业投资战略

二、2024-2029年行业区域投资战略布局

第五节 商业生态系统视角下长租公寓发展战略研究

一、商业生态系统概述

二、长租公寓商业生态系统构建

1、长租公寓商业生态系统的基本模型

2、长租公寓行业商业生态系统的特征

三、长租公寓企业在商业生态系统中的竞争策略

1、网络核心型长租公寓企业战略

2、支配主宰型长租公寓企业战略

3、缝隙型长租公寓企业战略

图表目录

图表：长租公寓产业链

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：长租公寓产业流程示意图

图表：集中式长租与酒店式短租公寓对比分析

图表：集中式与分散式优劣势对比

图表：2019-2023年房企布局长租公寓情况

图表：自持型重资产公寓企业的运营模式

图表：eqr的运营及盈利模式

图表：2019-2023年美国公寓reits持有房间数量

图表：2019-2023年美国主要公寓reits市值

图表：2019-2023年eqr物业分布图

图表：leopalace21建造+租赁商业模式

图表：2019-2023年规模以上工业增加值同比增长速度

图表：2019-2023年全社会固定资产投资规模

图表：2019-2023年房地产开发和销售主要指标及其增长速度

图表：2019-2023年全国房地产开发投资同比增速

图表：2019-2023年全国一般公共预算收入

图表：2019-2023年一线城市鼓励租赁市场政策概览

图表：2019-2023年国内二手房租金回报率分析

图表：2019-2023年国内流动人口及占比

图表：2019-2023年中国农民工人口数量和比重

图表：2019-2023年中国外出农民工居住结构图

图表：2019-2023年中国高校毕业生人数

图表：中国本科生毕业前三年薪资水平

图表：中日美总人口与租赁市场规模对比分析

图表：2019-2023年一线城市常住人口及外来人口

图表：2019-2023年全国土地出让总量分析

图表：2019-2023年全国供应用地价格分析

图表：2019-2023年中国不同物业静态租赁回报率

图表：2019-2023年中国住房保障财政支出缺口

图表：2019-2023年国内长租公寓品牌渗透率

图表：魔方公寓abs交易结构图

图表：自如衍生业务示意图

图表：国内长租公寓领域主要参与者

图表：各类长租公寓平台对比分析

图表：窝趣轻社区加盟条件分析

图表：部分长租公寓平台融资示意图

图表：2019-2023年集中式长租公寓品牌指数完整榜单

图表：2019-2023年分散式长租公寓品牌指数完整榜单

图表：2019-2023年集中式长租公寓细分维度发展趋势

图表：2019-2023年分散式长租公寓细分维度发展趋势

图表：2019-2023年分散式长租公寓搜索指数top10

图表：集中式长租公寓运营框架图

图表：分布式长租公寓运营框架图

图表：2019-2023年全国二手房挂牌总量分析

图表：2019-2023年中国住房用地供应计划

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：领先品牌分散式长租公寓选址策略分析

图表：魔方公寓集中式长租公寓拿房指标分析

图表：国内已融资品牌公寓区域分布图

图表：2019-2023年世联行红璞公寓发展规划

图表：新派公寓类reits模式融资分析

图表：国内长租公寓众筹模式对比分析

图表：you+国际青年社区众筹方案展示

图表：2019-2023年国内主要城市房价上涨幅度

图表：一线城市房屋限购政策分析

图表：青年公寓提供社交化增值服务

图表：新派公寓的类reits运营模式示意图

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

本文地址 : <https://www.51baogao.cn/sc/20191121/147675.shtml>

在线订购 : [点击这里](#)