

2020-2025年中国长租公寓行业发展趋势预测及投资战略咨询报告

报告大纲

一、报告简介

华经情报网发布的《2020-2025年中国长租公寓行业发展趋势预测及投资战略咨询报告》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：<https://www.huaon.com/detail/504924.html>

报告价格：电子版: 9000元 纸介版：9000元 电子和纸介版: 9200元

订购电话: 400-700-0142 010-80392465

电子邮箱: kf@huaon.com

联系人: 刘老师

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

“长租公寓”，又名“白领公寓”，“单身合租公寓”，是房地产市场一个新兴的行业，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需要人士。

长租公寓存在逻辑的根本还是我国庞大的租住需求。根据国家统计局的数据显示2019年我国流动人口数量高达2.36亿人，占总人口比重的16.86%，如此大规模的流动人口势必就催生出了极大的房屋租赁需求。尽管除了房屋中介公司之外，物业公司、房屋开发商和互联网综合信息平台同样提供房屋经纪业务，但是租房活动作为一项低频率的刚性消费，长期存在市场信息不对称的情况，特别是部分房屋中介公司服务质量较低，市场上虚假房源、以次充好、层层转租、隐瞒对租客不利的信息等乱象丛生导致租赁市场上房屋中介的信誉迅速下降。

2010-2019年我国流动人口数量变化

而通常长租公寓以运营商的名义与房东签署管理合同，为了获得有关这种住房来源的信息，向前所有者提供了房屋管理服务。然后，与租户代表他本人或代表他的前所有者签订租赁协议，该协议仅涉及居住关系和租赁关系。然后再通过互联网发布信息将经过装修之后的房屋转租给有需求的租客，往往大部分学生在大学毕业之后没有相关经验的情况下会选择较为便捷的长租公寓服务。数据显示83.43%的大学生依靠租房平台或者官方APP寻找租房信息，实际上除了房屋中介之外大部分平台均为长租公寓。

毕业生获取租房信息途径

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

1.1.4长租公寓产业链分析

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2015-2019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
 - 2.2.1EQR简介：美国领先的公寓型REITS
 - 2.2.2EQR发展战略：聚焦核心市场
 - 2.2.3EQR融资优势：REITS助推高效融资
 - 2.2.4EQR投资优势：精准把握市场节奏
 - 2.2.5EQR运营优势：增值服务多样化
 - 2.2.6EQR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
 - 2.3.1LEOPALACE21简介：包租模式公寓运营商
 - 2.3.2LEOPALACE21发展分析：从建造商向租赁运营商
 - 2.3.3LEOPALACE21战略选择：“以建引租”
 - 2.3.4LEOPALACE21运营优势：重服务轻运营
 - 2.3.5LEOPALACE21对国内长租公寓企业的启示

第三章2015-2019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宏观经济增长
 - 3.1.2工业经济现状
 - 3.1.3固定资产投资
 - 3.1.4财政收支规模
 - 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加快长期租赁市场的发展
- 3.2.5加快大中城市租房市场发展
- 3.2.6地方支持性政策分析
- 3.2.7一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2015-2019年中国住房租赁市场发展分析

- 4.12015-2019年中国住房租赁市场发展契机
 - 4.1.1政策机遇综述
 - 4.1.2扩大租赁房源供给
 - 4.1.3鼓励住房租赁消费
 - 4.1.4提供土地政策支持
 - 4.1.5提供金融政策支持
- 4.22015-2019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
- 4.32015-2019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2015-2019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

5.22015-2019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

长租公寓暴雷的根本原因还是与其经营模式有关，长租公寓的盈利不是收取所谓的“佣金”或者低价收房高价出租赚取价格差而实现的，而是通过不断扩大规模获取大量现金流从而实现高杠杆率为前提的。一般长租公寓的房租为年付，但长租公寓运营商并未将全部房租交付房东（一般为月付），而是自行占用资金用于获取投资收益或者进一步扩大规模。而为了吸引房东增加房源，长租公寓一般会选择高价收房，同样的为了吸引年轻人将手中房源租出去以套取一年的租金，长租公寓会选择低价租出。根据调查显示大学毕业生在各类消费中对于房屋租金价格敏感度最高，特别是在新冠肺炎疫情导致未来不确定性增加的情况下，2020年接受月租金在1000元以下的毕业生比例提高了10.3%，而1000元以上的接受人群不同程度的下降。

2020年与2019年相比毕业生能够接受的租金范围变化

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2015-2019年国内长租公寓市场竞争状况

6.12015-2019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

6.22015-2019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

6.32015-2019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

6.42015-2019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

6.4.215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

7.4.1 拓展及房源租约管理

7.4.2 装修改造及供应链管理

7.4.3 销售出租及租后服务

7.4.4 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 国内长租公寓重点企业发展分析

8.1 世联行（红璞公寓）

8.1.1 企业发展概况

8.1.2 主要业务发展现状

8.1.3 长租公寓业务概述

8.1.4 长租公寓布局现状

8.2 万科（泊寓）

8.2.1 企业发展概况

8.2.2 泊寓品牌的发展

8.2.3 泊寓产品特点分析

8.2.4 泊寓运营现状分析

8.3 龙湖地产（冠寓）

8.3.1 企业发展概述

8.3.2 业务布局分析

8.3.3 冠寓发展状况

8.3.4 冠寓发展特色

8.4 自如

8.4.1 企业发展概况

8.4.2企业运营特色

8.4.3盈利模式分析

8.4.4脱离链家独立

8.5青客公司

8.5.1企业发展概况

8.5.2主要业务介绍

8.5.3商业运营模式

8.5.4重点关注维度

8.6YOU+公寓

8.6.1企业发展概况

8.6.2公寓社交属性

8.6.3战略合作动态

8.6.4企业项目动态

8.7魔方公寓

8.7.1企业发展概况

8.7.2战略布局转移

8.7.3营运特色分析

8.7.4企业发展动态

8.8优客逸家

8.8.1企业发展概况

8.8.2企业发展现状

8.8.3企业“软实力”

8.8.4企业发展规划

第九章2015-2019年国内长租公寓市场投资分析

9.1中国长租公寓行业估值分析

9.1.1资产运营方估值分析

9.1.2交易平台估值分析

9.1.3金融服务估值分析

9.2国内长租公寓投资机遇分析

9.2.1世界进入“新经济”发展时期

9.2.2互联网经济对长租公寓的推动

9.2.3长租公寓是存量房时代的突破口

9.2.4租赁市场格局变动带来发展机遇

9.3一线城市长租公寓市场投资机会分析——以深圳为例

- 9.3.1深圳住房租赁政策动态
- 9.3.2市场供需失衡下的投资发展空间
- 9.3.3市场热点区域与投资机遇分析
- 9.3.4区别于其他地区的市场投资特性
- 9.3.5市场发展现状与投资风险提示
- 9.4部分二三线城市长租公寓市场投资机会分析
 - 9.4.1杭州
 - 9.4.2南京
 - 9.4.3成都
 - 9.4.4武汉
- 9.5国内长租公寓投资风险提醒
 - 9.5.1常见投资风险分析
 - 9.5.2长租公寓房源难题
 - 9.5.3行业“低利润怪圈”
 - 9.5.4其他行业壁垒分析

第十章2015-2019年国内长租公寓市场融资分析

- 10.12015-2019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2020-2025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（AK LSW）

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：国内长租公寓分类示意图

图表：传统租房过程中的诸多问题分析

图表：90%以上的人认为中介收费不合理

图表：长租公寓与传统租房的差别

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：集中式公寓优缺点分析

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：自持型重资产公寓企业的运营模式

更多图表见正文.....

详细请访问：<https://www.huaon.com/detail/504924.html>