

# 2020-2026年中国长租公寓 市场深度分析与未来发展趋势报告

## 报告目录及图表目录

北京迪索共研咨询有限公司

[www.cction.com](http://www.cction.com)

## 一、报告报价

《2020-2026年中国长租公寓市场深度分析与未来发展趋势报告》信息及时，资料详实，指导性强，具有独家，独到，独特的优势。旨在帮助客户掌握区域经济趋势，获得优质客户信息，准确、全面、迅速了解目前行业发展动向，从而提升工作效率和效果，是把握企业战略发展定位不可或缺的重要决策依据。

官方网站浏览地址：<http://www.cction.com/report/202005/163654.html>

报告价格：纸介版8000元 电子版8000元 纸介+电子8500元

北京迪索共研咨询有限公司

订购电话: 400-700-9228(免长话费) 010-69365838

海外报告销售: 010-69365838

Email: kefu@gonyn.com

联系人：李经理

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、说明、目录、图表目录

“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，已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。

长租公寓，是向特定人群提供长期居住空间和居住服务的产业，顾客以本地工作、生活人口为主。随着资本的涌入，企业的看好和追逐，国民对生活品质的追求等等因素的发酵，长租公寓登上了历史的舞台。新的创意，新的品质，新的社交方式等等开始进入寻常百姓家，开启了住宿业的变革。

根据面向的人群，租住的方式，时间，提供的服务和质量等等的不同，将长租公寓按照月租金的多少划分为不同等级。为便于比较，粗略的将公寓分为服务式公寓（一般月租金高于2倍当地社会平均工资）和青年公寓（一般月租金低于2倍当地社会平均工资）两大类。其中，青年公寓更加倾向于普通白领甚至蓝领，服务式公寓更多的则是高端人群和涉外顾客。

2019年国内长租公寓迎来大规模发展，知名房产企业纷纷进军长租公寓外，中介机构、国资企业也积极入局，激烈的竞争必然会导致部分企业出局。“究其原因，长租公寓由于运营模式导致前期投入资金较大，实现盈利至少需要5年以上，若资金难以保证，其生存空间难以得到保障。

1、行业格局：经过五年发展，长租公寓格局基本确立：分散式公寓层级分化，自如唯一确立龙头地位，二房东和小创业公司停止发展逐渐退出市场；集中式公寓成规模玩家很少，资金追逐龙头公司；开发商和经济型酒店进入市场，力度大速度快，加剧行业竞争。

2、行业特征：公寓市场大，初进入时门槛低。但根据全国调研形成的经济模型测算，规模化、正规化运营时该业务呈现特征：

1) 低毛利业务，出租率在 90%的情况下，不计装修摊销，EBITDA 率仅 9.4%；

2) 累计现金流回收周期长，前期高投入：在 90%出租率、运营费用占比 12%且考虑未来租金剪刀差的情况下，需 2 年半回收初始投资；

3) 盈利或亏损高度依赖运营，根据敏感性分析，出租率每下降 1%，EBITDA 率下降 0.7%-0.9%；运营费用上升1%，EBITDA 率损失1%；如果出租率从90%降到80%，或者运营开支从12%增加到20%，前期投资就无法在五年合约期内收回。

3、行业关键成功要素：规模化初期即开始投入运营管理体系以保证管理不失控；持续的产品研发提高客户需求匹配度及产品标准化程度；持续融资能力以满足业务规模化所需的大

量资金投入；上万间规模后批量拿房的资源能力。

4、管理指标及运营指标分析：根据调研分别形成管理层面及地方运营层面应关注的核心指标，以及相应的行业标准经验参考。管理层面关注项目经济模型，重点看单项目 EBITDA 率、投资回收周期、坪效溢价；运营层面则关注拓展（选址策略、拿房 KPI、租约管理 KPI 等）、装修改造及供应链管理（效率 KPI、时间 KPI、成本 KPI）、销售出租和租后服务（渠道、出租率、销售速度、定价执行率、人房比、维修支出等）。 管理指标及运营指标分析

资料来源：中企顾问网整理

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 长租公寓市场相关概述

### 1.1 长租公寓相关概述

#### 1.1.1 长租公寓定义

#### 1.1.2 与“二房东”的差别

### 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

### 1.3 美国长租公寓市场发展分析与借鉴

#### 1.3.1 美国长租公寓发展历程

#### 1.3.2 美国长租公寓运营模式

#### 1.3.3 美国典型公寓企业介绍

#### 1.3.4 美国长租公寓经验借鉴

## 第二章 2020-2026年国内房地产租赁市场发展分析

### 2.1 2020-2026年住房租赁市场利好政策盘点

#### 2.1.1 重大利好政策概览

#### 2.1.2 税收优惠政策解读

#### 2.1.3 《若干意见》解读

## 2.2 2020-2026年房地产租赁业务发展契机

### 2.2.1 存量房时代下的发展契机

### 2.2.2 房地产开发企业运营转移

### 2.2.3 房地产产业链延伸趋势

### 2.2.4 流动人口助长租赁需求

## 2.3 2020-2026年房地产租赁市场发展现状

### 2.3.1 住宅存量及其租赁比

### 2.3.2 商业地产空置率分析

### 2.3.3 全国租房市场需求量 41

2016年我国房屋租赁行业市场规模约21945亿元，同比2015年的19706亿元增长了11.36%。近几年我国房屋租赁行业市场规模情况如下图所示：

资料来源：中企顾问网整理2011-2019年中国房屋租赁行业细分市场规模（亿元）

| 年份    | 住宅租赁规模 | 写字楼租赁规模 | 工厂租赁规模 | 其他租赁规模 |
|-------|--------|---------|--------|--------|
| 2011年 | 6600   | 4010    | 1012   | 811    |
| 2012年 | 7900   | 4274    | 1078   | 864    |
| 2013年 | 9100   | 4629    | 1152   | 921    |
| 2014年 | 10500  | 4850    | 1268   | 1025   |
| 2015年 | 12100  | 5147    | 1358   | 1101   |
| 2016年 | 13800  | 5475    | 1472   | 1198   |
| 2019年 | 15900  | 5705    | 1635   | 1320   |

资料来源：中企顾问网整理

### 2.3.4 重点城市供需分析

### 2.3.5 租房市场租金走势

## 第三章 2020-2026年国内长租公寓市场发展分析

### 3.1 中国长租公寓行业相关概述

#### 3.1.1 长租公寓行业发展历史

#### 3.1.2 长租公寓行业的目标市场

#### 3.1.3 长租公寓业态价值分析

#### 3.1.4 长租公寓社会价值分析

#### 3.1.5 长租公寓盈利模式分析

### 3.2 2020-2026年长租公寓市场格局分析

#### 3.2.1 市场主要品牌发展格局

#### 3.2.2 分布式长租公寓市场层级

#### 3.2.3 集中式长租公寓市场格局

### 3.3 2019年长租公寓市场品牌发展深入分析

- 3.3.1 长租公寓品牌指数
- 3.3.2 品牌搜索维度分析
- 3.3.3 品牌媒体维度分析
- 3.3.4 品牌运营维度分析
- 3.3.5 品牌维度对比分析
- 3.4 2020-2026年地产商进军长租公寓市场背后逻辑解读
  - 3.4.1 地产商抢滩长租公寓
  - 3.4.2 15家企业观点分析
  - 3.4.3 投资机构视角解读
  - 3.4.4 第三方媒体视角解读
- 3.5 长租公寓行业发展难题分析
  - 3.5.1 市场用户粘性不高
  - 3.5.2 行业缺乏标准化管理
  - 3.5.3 新产品形态仍待探索
  - 3.5.4 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

- 4.1 长租公寓运营模式分析
  - 4.1.1 长租公寓运营模式概述
  - 4.1.2 集中式长租公寓运营模式
  - 4.1.3 分布式长租公寓运营模式
- 4.2 长租公寓经营的关键成功要素
  - 4.2.1 运营管理体系
  - 4.2.2 产品研发能力
  - 4.2.3 企业融资能力
  - 4.2.4 批量拿房资源
- 4.3 长租公寓项目管理决策指标分析
  - 4.3.1 长租公寓项目决策管理指标
  - 4.3.2 不同类型物业项目运营比较
  - 4.3.3 公寓业务盈亏高度依赖运营
- 4.4 长租公寓业务管理关键指标及行业经验
  - 4.4.1 拓展及房源租约管理

4.4.2 装修改造及供应链管理

4.4.3 销售出租及租后服务

4.4.4 行业管理运营经验借鉴

4.5 长租公寓经营者运营建议

4.5.1 选择核心区域重点突破

4.5.2 进行差异化品牌运营

4.5.3 快速迭代品牌产品

4.5.4 “互联网+”需谨慎

4.5.5 新从业者运营建议

## 第五章 2020-2026年国内长租公寓重点企业发展分析

5.1 青客公司

5.1.1 企业发展概况

5.1.2 主要业务介绍

5.1.3 商业运营模式

5.1.4 重点关注维度

5.1.5 未来发展目标

5.2 YOU+公寓

5.2.1 企业发展概况

5.2.2 公寓社交属性

5.2.3 战略合作动态

5.2.4 企业项目动态

5.2.5 挑战与前景

5.3 魔方公寓

5.3.1 企业发展概况

5.3.2 战略布局转移

5.3.3 营运特色分析

5.3.4 企业发展动态

5.4 自如

5.4.1 企业发展概况

5.4.2 企业运营特色

5.4.3 脱离链家独立

#### 5.4.4 毕业生市场计划

### 5.5 优客逸家

#### 5.5.1 企业发展概况

#### 5.5.2 企业“软实力”

#### 5.5.3 企业创新性尝试

#### 5.5.4 行业首例创投贷

### 5.6 其他

#### 5.6.1 寓见公寓

#### 5.6.2 世联行

#### 5.6.3 万科泊寓

#### 5.6.4 上海佐蓝

#### 5.6.5 候鸟长租

## 第六章 2020-2026年国内长租公寓市场投资分析

### 6.1 国内长租公寓投资机遇分析

#### 6.1.1 世界进入“新经济”发展时期

#### 6.1.2 长租公寓是存量房时代的突破口

#### 6.1.3 互联网经济对长租公寓的推动

### 6.2 一线城市长租公寓市场投资机会分析——以深圳为例

#### 6.2.1 市场供需失衡下的投资发展空间

#### 6.2.2 市场热点区域与投资机遇分析

#### 6.2.3 区别于其他地区的市场投资特性

#### 6.2.4 市场发展现状与投资风险提示

### 6.3 部分二三线城市长租公寓市场投资机会分析

#### 6.3.1 杭州

#### 6.3.2 南京

#### 6.3.3 成都

#### 6.3.4 武汉

### 6.4 国内长租公寓投资风险提醒

#### 6.4.1 常见投资风险分析

#### 6.4.2 长租公寓房源难题

#### 6.4.3 行业“低利润怪圈”



#### 6.4.4 其他行业壁垒分析

### 第七章 2020-2026年国内长租公寓市场融资分析

#### 7.1 2020-2026年长租公寓创业公司融资信息盘点

##### 7.1.1 融资市场火热

##### 7.1.2 集中式长租公寓融资

##### 7.1.3 分布式长租公寓融资

#### 7.2 中国长租公寓融资模式分析

##### 7.2.1 股权融资模式

##### 7.2.2 类REITS模式

##### 7.2.3 众筹融资模式

##### 7.2.4 银行合作融资

##### 7.2.5 融资租赁模式

#### 7.3 中国长租公寓众筹模式详细分析

##### 7.3.1 长租公寓主要众筹模式介绍

##### 7.3.2 众筹项目的收益与风险分析

##### 7.3.3 收益类众筹模式详细解释

##### 7.3.4 国内长租公寓众筹融资现状

##### 7.3.5 长租公寓众筹项目案例分析

### 第八章 2020-2026年中国长租公寓市场发展趋势及前景预测

#### 8.1 长租公寓市场未来发展趋势分析

##### 8.1.1 资产由重到轻

##### 8.1.2 引入更多金融产品

##### 8.1.3 专业化服务趋势

##### 8.1.4 盈利模式将延伸

#### 8.2 长租公寓发展前景展望

##### 8.2.1 市场未来发展方向分析

##### 8.2.2 长租公寓蓝海市场巨大

##### 8.2.3 多角度市场前景分析

详细请访问：<http://www.cction.com/report/202005/163654.html>