

2024-2030年中国长租公寓 市场深度评估与行业前景预测报告

报告目录及图表目录

北京迪索共研咨询有限公司

www.cction.com

一、报告报价

《2024-2030年中国长租公寓市场深度评估与行业前景预测报告》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/202310/415283.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”或“单身公寓”，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白领上班人士的公寓模式。从运营模式上看，长租公寓主要分为“集中式”和“分布式”两种。

根据克而瑞发布数据显示，2022年第二季度，TOP30集中式长租公寓累计开业规模88.02万间，同比增长25.18%，环比增长2.48%，相较于上一季度增速有所放缓。2022年上半年本土疫情波及多个省份，尤其上海隔离管控长达两月之久，因而导致租赁企业整体开业增速放缓。2022年Q2季度TOP30集中式长租公寓企业管理规模122.45万间，二季度累计拓店规模超1.46万间，相较于上一季度，管理规模环比增长1.20%，受宏观经济环境影响，增长速度持续放缓。

标准建设方面，2020年5月，中国标准化协会正式发布长租公寓行业《长租公寓室内环境评价通则》团体标准，该通则作为推动行业标准化建设的指导文件，将为政府监管、扶优限劣及规范行业行为提供参考依据，在推动长租公寓行业良性发展的同时，促进上游产业链转型升级。

政策监管方面，2020年9月7日，住房和城乡建设部出台《住房租赁条例》（征求意见稿）（简称《条例》），从租赁出租和承租、租赁企业、经纪活动监管等方面，对租赁市场的主体行为提出明确的要求，可以有效规范市场秩序，推动租赁市场监管制度化。2021年4月，住建部、国家发改委等6部门联合印发了《关于加强轻资产住房租赁企业监管的意见》（以下简称“《意见》”）。明确要求各地加强住房租赁企业从业管理，开展住房租赁资金监管，禁止套取使用住房租赁消费贷款，合理调控住房租金水平。2021年7月13日，住房和城乡建设部等八部门出台了《关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》（建房〔2021〕55号），加强对住房租赁存在的突出问题，如克扣押金租金、违规开展住房租赁消费贷款业务、存在“高进低出”“长收短付”等高风险经营行为等的整治。各省市随后陆续发布了具体整治方案，进一步净化了行业发展环境。住房租赁行业逐渐向稳健、规范方向发展。

2022年政府工作报告指出，“加快发展长租房市场，推进保障性住房建设”。在这一政策影响下，租赁市场规模有望进一步扩大。身处后疫情、后地产时代，面临全面老龄化、新型城镇化等问题，青年一代结婚与独居意愿升高、人口流动性增加、居民收入与消费整体结构性分化加剧、房价中高位震荡多重因素导致住房租赁，尤其是高品质长租公寓，市场总需求从长远视角看规模足够大，具有广阔的发展前景。

中企顾问网发布的《2024-2030年中国长租公寓市场深度评估与行业前景预测报告》共十四章。首先，报告对长租公寓定义、分类等情况做简单介绍，接着分析了国外长租公寓发展情况以及国内长租公寓的发展环境，之后，报告对国内住房租赁市场的发展状况进行了详细分析，并解释了国内租房市场不断扩张的同时，长租公寓市场是如何兴起的；然后，报告重点分析了国内长租公寓市场的发展现状、竞争状况以及重点城市长租公寓的发展情况，并剖析了长租公寓运营要素及其关键绩效指标；随后，报告针对长租公寓市场的重点企业、投资环境与机遇、项目投资案例及市场融资现状做了详细分析；最后，报告对长租公寓市场的发展前景进行科学合理的预测与详细梳理了市场相关政策。

本研究报告数据主要来自于国家统计局、国土资源部、中企顾问网、中企顾问网市场调查中心、中国指数研究院以及国内外重点刊物等渠道，数据权威、详实、丰富，同时通过专业的分析预测模型，对行业核心发展指标进行科学地预测。您或贵单位若想对长租公寓市场有个系统深入的了解、或者想投资长租公寓相关市场，本报告将是您不可或缺的重要参考工具。

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

1.2 长租公寓发展优势及劣势

1.2.1 发展优势

1.2.2 发展劣势

1.3 长租公寓的主要分类介绍

1.3.1 长租公寓主要分类

1.3.2 集中式长租公寓

1.3.3 分散式长租公寓

1.3.4 两种长租公寓对比

第二章 2021-2023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 美国长租公寓发展环境

2.1.2 美国长租公寓运营模式

- 2.1.3 美国长租公寓发展现状
- 2.1.4 美国长租公寓租金水平
- 2.1.5 美国长租公寓投资状况
- 2.1.6 美国长租公寓客群特征
- 2.1.7 美国长租公寓经验借鉴
- 2.1.8 美国长租公寓投资预测
- 2.2 美国典型公寓企业EQR发展经验借鉴
 - 2.2.1 EQR公司概述
 - 2.2.2 EQR经营现状
 - 2.2.3 EQR组织架构
 - 2.2.4 EQR管理模式
 - 2.2.5 EQR竞争优势
 - 2.2.6 EQR经验借鉴
- 2.3 英国长租公寓市场发展概述
 - 2.3.1 英国长租公寓发展原因
 - 2.3.2 英国长租公寓市场概况
 - 2.3.3 英国长租公寓投资状况
 - 2.3.4 英国长租公寓租金情况
 - 2.3.5 英国长租公寓区域分布
 - 2.3.6 英国长租公寓发展方向
- 2.4 日本长租公寓发展概述
 - 2.4.1 日本长租公寓发展类型
 - 2.4.2 日本长租公寓发展状况
 - 2.4.3 日本长租公寓典型企业
 - 2.4.4 日本长租公寓经验借鉴

第三章 2021-2023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 宏观经济概况
 - 3.1.2 对外经济分析
 - 3.1.3 工业运行情况
 - 3.1.4 固定资产投资

3.1.5 宏观经济展望

3.2 社会与人口环境

3.2.1 居民收入水平

3.2.2 社会消费规模

3.2.3 居民消费结构

3.2.4 社会教育水平

3.2.5 人口结构状况

3.2.6 疫情影响分析

3.3 房地产市场环境

3.3.1 房地产施工情况

3.3.2 房地产投资规模

3.3.3 房地产资金来源

3.3.4 商品房销售情况

3.3.5 二手房销售特点

3.3.6 房地产库存规模

3.3.7 房地产景气程度

3.3.8 房地产发展态势

第四章 2021-2023年中国住房租赁市场发展分析

4.1 住房租赁市场发展综述

4.1.1 住房制度改革

4.1.2 行业发展历程

4.1.3 住房租赁产业链

4.1.4 行业SWOT分析

4.1.5 商业模式分析

4.2 住房租赁市场发展驱动力分析

4.2.1 租赁住房需求驱动因素

4.2.2 流动人口助长租赁需求

4.2.3 政府政策鼓励租赁发展

4.2.4 房价高企刺激租赁需求

4.2.5 大数据促进租赁市场升级

4.2.6 消费升级促进市场增长

4.3 国内住房租赁市场运行状况

4.3.1 土地成交情况

4.3.2 市场规模分析

4.3.3 市场供给状况

4.3.4 市场需求分析

4.3.5 租金水平分析

4.3.6 租赁客群分析

4.4 长租公寓促进住房租赁市场发展

4.4.1 传统住房租赁市场发展困境

4.4.2 长租公寓对租房痛点的解决

第五章 2021-2023年国内长租公寓市场发展分析

5.1 中国长租公寓产业链分析

5.1.1 产业链结构分析

5.1.2 产业链核心主体

5.1.3 产业链的盈利点

5.2 中国长租公寓行业相关概述

5.2.1 市场发展动因

5.2.2 行业发展阶段

5.2.3 目标市场分析

5.2.4 业态价值分析

5.2.5 社会价值分析

5.2.6 “爆雷”原因分析

5.3 中国长租公寓市场发展综况

5.3.1 市场渗透率

5.3.2 市场供给规模

5.3.3 市场管理规模

5.3.4 区域供给特点

5.3.5 市场价格波动

5.3.6 市场供需变化

5.3.7 市场发展特点

5.3.8 细分市场布局

- 5.3.9 拓宽房源渠道
- 5.3.10 市场规模预测
- 5.4 长租公寓市场用户特点
 - 5.4.1 主要客群组成
 - 5.4.2 租房用户规模
 - 5.4.3 用户租房偏好
 - 5.4.4 用户收入情况
 - 5.4.5 用户价格偏好
 - 5.4.6 用户年龄结构
 - 5.4.7 用户房型偏好
 - 5.4.8 用户服务偏好
 - 5.4.9 品牌选择偏好
- 5.5 长租公寓市场盈利分析
 - 5.5.1 长租公寓运营模式分析
 - 5.5.2 长租公寓盈利来源概述
 - 5.5.3 盈利来源与成本具体分析
 - 5.5.4 长租公寓盈利要素总结
 - 5.5.5 集中式盈利优势与局限
 - 5.5.6 衍生业务盈利情况分析
- 5.6 长租公寓主要盈利模式
 - 5.6.1 轻资产模式
 - 5.6.2 中资产模式
 - 5.6.3 重资产模式
 - 5.6.4 各模式的核心
- 5.7 长租公寓市场发展难题分析
 - 5.7.1 市场盈利难题
 - 5.7.2 运营能力不佳
 - 5.7.3 标准规范缺乏
 - 5.7.4 用户粘性不高
 - 5.7.5 市场竞争激烈
 - 5.7.6 资源难以获取
 - 5.7.7 负面舆论应对

5.8 长租公寓相关发展策略分析

5.8.1 长租公寓定价策略分析

5.8.2 长租公寓服务增值策略

5.8.3 长租公寓空置率控制策略

5.8.4 数字智能技术助推策略

5.8.5 优化长租公寓运行模式

5.8.6 长租公寓监管架构与重点

5.8.7 平稳健康发展的对策建议

第六章 2021-2023年国内长租公寓市场竞争状况

6.1 长租公寓市场竞争力分析

6.1.1 现有企业间的竞争

6.1.2 供方的议价能力

6.1.3 需求方的议价能力

6.1.4 潜在进入者威胁

6.1.5 替代品的威胁分析

6.2 2021-2023年长租公寓市场竞争形势分析

6.2.1 长租公寓企业格局

6.2.2 互联网巨头市场布局

6.2.3 国有企业布局分析

6.2.4 地方国企布局动态

6.2.5 企业跨界布局加快

6.2.6 企业竞争重点分析

6.3 长租公寓市场竞争主体分析

6.3.1 市场参与主体

6.3.2 知名地产商

6.3.3 房地产中介

6.3.4 酒店集团

6.3.5 创业品牌

6.4 长租公寓市场品牌竞争情况

6.4.1 整体排名情况

6.4.2 榜单排名解读

- 6.4.3 品牌地区分布
- 6.4.4 长租公寓产品线分布
- 6.4.5 集中式长租公寓排名
- 6.4.6 分散式长租公寓排名
- 6.5 房企在长租公寓市场的布局情况
 - 6.5.1 房企布局长租公寓的基本情况
 - 6.5.2 房企布局长租公寓的运行模式
 - 6.5.3 房企布局长租公寓的战略差异
- 6.6 房企进军长租公寓市场背后逻辑解读
 - 6.6.1 房企抢滩长租公寓
 - 6.6.2 房企竞争逻辑解读
 - 6.6.3 多家企业观点分析
 - 6.6.4 投资机构视角解读
 - 6.6.5 第三方媒体视角解读

第七章 2021-2023年国内重点城市长租公寓市场发展分析

- 7.1 北京市
 - 7.1.1 市场租赁交易状况
 - 7.1.2 市场租赁需求分析
 - 7.1.3 现有竞争者布局情况
 - 7.1.4 长租公寓发展展望
- 7.2 上海市
 - 7.2.1 市场发展状况分析
 - 7.2.2 长租公寓租金水平
 - 7.2.3 长租公寓运营模式
 - 7.2.4 现有竞争者布局情况
- 7.3 深圳市
 - 7.3.1 市场发展现状分析
 - 7.3.2 长租公寓发展特点
 - 7.3.3 长租公寓运营模式
 - 7.3.4 长租公寓消费评价
 - 7.3.5 长租公寓发展问题

7.3.6 长租公寓发展建议

7.4 广州市

7.4.1 市场发展现状分析

7.4.2 品牌区域发展格局

7.4.3 市场产品分类情况

7.4.4 现有竞争者布局情况

7.5 南京市

7.5.1 市场发展环境分析

7.5.2 市场发展现状分析

7.5.3 市场发展动态分析

7.5.4 市场需求群体特征

7.6 成都市

7.6.1 市场发展环境分析

7.6.2 市场发展现状分析

7.6.3 市场需求群体特征

7.6.4 现有竞争者布局情况

7.7 其他城市

7.7.1 昆明市

7.7.2 西安市

7.7.3 合肥市

7.7.4 重庆市

第八章 长租公寓运营要素及其关键绩效指标（KPI）分析

8.1 长租公寓运营模式分析

8.1.1 长租公寓运营模式概述

8.1.2 集中式长租公寓运营模式

8.1.3 分布式长租公寓运营模式

8.2 长租公寓经营的关键成功要素

8.2.1 运营管理体系

8.2.2 产品研发能力

8.2.3 企业融资能力

8.2.4 批量拿房资源

8.3 长租公寓项目管理决策指标分析

8.3.1 长租公寓项目决策管理指标

8.3.2 不同类型物业项目运营比较

8.3.3 公寓业务盈亏高度依赖运营

8.4 长租公寓业务管理关键指标及行业经验

8.4.1 拓展及房源租约管理

8.4.2 装修改造及供应链管理

8.4.3 销售出租及租后服务

8.4.4 行业管理运营经验借鉴

8.5 长租公寓经营者运营建议

8.5.1 选择核心区域重点突破

8.5.2 进行差异化品牌运营

8.5.3 快速迭代品牌产品

8.5.4 “互联网+”需谨慎

8.5.5 新从业者运营建议

第九章 2020-2023年国内长租公寓重点企业发展分析

9.1 世联行（红璞公寓）

9.1.1 企业发展概况

9.1.2 业务经营分析

9.1.3 财务状况分析

9.1.4 业务模式转变

9.1.5 城市资管项目

9.1.6 空间运营业务

9.2 万科（泊寓）

9.2.1 企业发展概况

9.2.2 业务经营分析

9.2.3 财务状况分析

9.2.4 泊寓品牌发展概况

9.2.5 长租公寓运营规模

9.2.6 长租公寓运营特点

9.2.7 万科泊寓案例分析

9.3 龙湖地产（冠寓）

9.3.1 企业发展概述

9.3.2 财务经营现状

9.3.3 业务布局分析

9.3.4 发展规模状况

9.3.5 业务发展特点

9.3.6 冠寓发展策略

9.4 自如

9.4.1 企业发展概况

9.4.2 项目经营状况

9.4.3 企业竞争力分析

9.4.4 企业运营特色

9.4.5 盈利模式分析

9.4.6 发展模式创新

9.4.7 发展案例分析

9.5 魔方公寓

9.5.1 企业发展概况

9.5.2 企业发展现状

9.5.3 融资并购分析

9.5.4 企业运营管理

9.5.5 营运特色分析

9.5.6 项目合作布局

9.6 优客逸家

9.6.1 企业发展概况

9.6.2 企业发展现状

9.6.3 企业合作动态

9.6.4 企业发展规划

9.7 乐乎公寓

9.7.1 企业发展概况

9.7.2 商业模式分析

9.7.3 国资合作布局

9.7.4 区域战略布局

9.8 新派公寓

9.8.1 企业发展概况

9.8.2 公司发展理念

9.8.3 创新发展模式

9.8.4 企业合作动态

第十章 2021-2023年国内长租公寓市场投资分析

10.1 中国长租公寓行业估值分析

10.1.1 资产运营方估值分析

10.1.2 交易平台估值分析

10.1.3 金融服务估值分析

10.2 国内长租公寓投资机遇分析

10.2.1 互联网经济对长租公寓的推动

10.2.2 参与主体发展优势与机遇

10.2.3 运营精细化、差异化方向

10.2.4 蓝领长租公寓需求增加

10.2.5 租赁住房市场投资进程加快

10.3 国内长租公寓投资风险及应对

10.3.1 资金风险分析

10.3.2 经营风险分析

10.3.3 信用风险分析

10.3.4 法律风险分析

10.3.5 市场竞争风险

10.3.6 风险应对策略

10.4 国内不同模式长租公寓投资风险控制策略

10.4.1 主流长租公寓运营比较

10.4.2 重资产集中式长租公寓

10.4.3 轻资产集中式长租公寓

10.4.4 轻资产分散式长租公寓

10.5 一线城市长租公寓市场投资机会分析——以深圳为例

10.5.1 深圳住房租赁资金监管政策

10.5.2 深圳长租公寓市场投资机遇

- 10.5.3 区别于其他地区的市场投资特性
- 10.5.4 市场发展现状与投资风险提示
- 10.6 部分二三线城市长租公寓市场投资机会分析
 - 10.6.1 杭州
 - 10.6.2 青岛
 - 10.6.3 武汉
 - 10.6.4 长沙
- 10.7 对国内长租公寓市场投资价值评估及建议
 - 10.7.1 投资价值综合评估
 - 10.7.2 市场进入时机分析
 - 10.7.3 行业投资壁垒分析
 - 10.7.4 长租公寓投资建议

第十一章 中国长租公寓市场投资项目案例深度解析

- 11.1 综合性能评价首批项目
- 11.2 阳光城长租公寓类REITs证券化项目
 - 11.2.1 项目基本情况
 - 11.2.2 项目发行要素
 - 11.2.3 项目运作模式
 - 11.2.4 项目审批情况
- 11.3 世联集房长租公寓建设项目
 - 11.3.1 项目投资情况
 - 11.3.2 项目投资计划
 - 11.3.3 项目投资意义
 - 11.3.4 项目实施背景
 - 11.3.5 项目实施必要性
 - 11.3.6 项目实施可行性
 - 11.3.7 项目经济效益
- 11.4 苏滁现代产业园二期蓝领公寓项目
 - 11.4.1 项目基本内容
 - 11.4.2 项目投资金额
 - 11.4.3 项目经营模式

- 11.4.4 项目投资主体
- 11.4.5 项目投资风险
- 11.5 荣昌区安棠长租公寓工程项目
 - 11.5.1 项目基本概况
 - 11.5.2 项目投资工期
 - 11.5.3 项目建设特点
 - 11.5.4 项目投资进程
 - 11.5.5 项目投资效益

第十二章 2021-2023年国内长租公寓市场融资分析

- 12.1 长租公寓主要融资方式分析
 - 12.1.1 银行贷款
 - 12.1.2 租金分期
 - 12.1.3 保理模式
 - 12.1.4 股权融资
 - 12.1.5 项目股权融资
 - 12.1.6 品牌运营融资
 - 12.1.7 专项债券融资
 - 12.1.8 资产证券化模式
- 12.2 国内长租公寓市场融资状况分析
 - 12.2.1 长租公寓行业融资现状
 - 12.2.2 长租公寓股权融资状况
 - 12.2.3 长租公寓债券融资状况
 - 12.2.4 长租公寓企业收购情况
 - 12.2.5 长租公寓融资困境分析
 - 12.2.6 长租公寓企业融资趋势
- 12.3 国内长租公寓REITs融资分析
 - 12.3.1 模式具体阐述
 - 12.3.2 模式应用优势
 - 12.3.3 模式应用环境
 - 12.3.4 底层资产设置
 - 12.3.5 融资状况分析

- 12.3.6 项目案例分析
- 12.3.7 融资模式问题
- 12.3.8 融资对策分析
- 12.3.9 未来展望及发展
- 12.4 国内长租公寓ABS融资分析
 - 12.4.1 ABS融资规模
 - 12.4.2 模式应用概况
 - 12.4.3 主要应用模式
 - 12.4.4 项目案例分析
 - 12.4.5 模式应用问题
 - 12.4.6 模式应用对策

第十三章 2024-2030年中国长租公寓市场发展趋势及前景预测

- 13.1 长租公寓市场未来发展趋势分析
 - 13.1.1 行业发展趋势
 - 13.1.2 资产由重到轻
 - 13.1.3 集中度提升趋势
 - 13.1.4 重点城市再深耕
 - 13.1.5 盈利模式将延伸
 - 13.1.6 行业监管将加强
- 13.2 长租公寓发展前景展望
 - 13.2.1 发展动力从未改变
 - 13.2.2 监管政策逐步完善
 - 13.2.3 从业者心态的变化
 - 13.2.4 市场未来发展重点
 - 13.2.5 需求市场空间广阔
 - 13.2.6 整体市场发展前景
- 13.3 长租公寓未来发展模式的分析
 - 13.3.1 客户群体角度分析
 - 13.3.2 功能定位角度分析
 - 13.3.3 运营模式角度分析

第十四章 2021-2023年中国长租公寓市场相关政策分析

14.1 2021-2023年中国长租公寓市场利好政策分析

14.1.1 城市旧改及更新政策

14.1.2 “非改租”政策走向明晰

14.1.3 住房租赁中央政策汇总

14.1.4 住房租赁市场融资政策

14.1.5 住房租赁税收优惠政策

14.1.6 长租公寓国家层面政策

14.1.7 长租公寓相关发展规划

14.2 2021-2023年中国长租公寓市场监管及评价标准分析

14.2.1 住房租赁条例公开征求意见

14.2.2 轻资产住房租赁企业的监管

14.2.3 住房租赁市场监管政策加强

14.2.4 长租公寓综合性能评价标准

14.2.5 长租公寓室内环境评价通则

14.3 2021-2023年国内重点省市长租公寓相关政策分析

14.3.1 地方支持性政策分析

14.3.2 北京市住房租赁政策

14.3.3 杭州市住房租赁政策

14.3.4 武汉市住房租赁政策

14.3.5 广州市住房租赁政策

14.3.6 上海市住房租赁政策

图表目录

图表1 国内长租公寓分类示意图

图表2 传统租房过程中的诸多问题分析

图表3 90%以上的人认为中介收费不合理

图表4 长租公寓与传统租房的差别

图表5 长租公寓的类型

图表6 集中式长租与酒店式短租公寓对比分析

图表7 集中式公寓优缺点分析

图表8 分散式长租公寓规模化扩张

- 图表9 集中式与分布式长租公寓对比分析
- 图表10 2001-2022年美国长租公寓营业收入
- 图表11 美国及格地区长租公寓新增供应
- 图表12 2011-2021年美国商业地产市场外国投资构成
- 图表13 美国租房及自有住房居住的人口结构
- 图表14 美国租房家庭中家庭结构
- 图表15 美国租房及自由房屋家庭的年收入情况
- 图表16 自持型重资产公寓企业的运营模式
- 图表17 EQR的运营及盈利模式
- 图表18 EQR运营管理模式
- 图表19 EQR业务线布局
- 图表20 美国EQR REITs结构
- 图表21 英国长租公寓的主要分布
- 图表22 伦敦长租公寓的主要分布
- 图表23 伦敦市各区长租公寓开发量
- 图表24 Leopalace21业务模式：以房屋为核心形成闭环
- 图表25 2017-2021年国内生产总值及其增长速度
- 图表26 2017-2021年三次产业增加值占国内生产总值比重
- 图表27 2022年GDP初步核算数据
- 图表28 2016-2020年货物进出口总额
- 图表29 2020年货物进出口总额及其增长速度
- 图表30 2020年主要商品出口数量、金额及其增长速度

详细请访问：<http://www.cction.com/report/202310/415283.html>