

# 2019-2025年中国长租公寓 市场深度评估与投资机会预测报告

## 报告目录及图表目录

智研数据研究中心 编制

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

## 一、报告报价

《2019-2025年中国长租公寓市场深度评估与投资机遇预测报告》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.abaogao.com/b/fangdichan/338477PGAJ.html>

报告价格：印刷版：RMB 8000 电子版：RMB 8000 印刷版+电子版：RMB 8200

智研数据研究中心

订购电话：400-600-8596(免长话费) 010-80993963

海外报告销售：010-80993963

传真：010-60343813

Email：sales@abaogao.com

联系人：刘老师 谭老师 陈老师

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、说明、目录、图表目录

长租公寓企业通过规模化经营提供较为标准化的装修和成本较低的物业改造服务，提升租住的生活品质，并提供保洁、维修等配套服务。机构化的住房租赁解决方案正在逐步成形。

居住需求的机构化供应方

分类/价格

低

中低

中等

中高

高价

长期居住（一个月及以上的居家型居住）

员工宿舍/城中村

老旧小区租赁

白领公寓/青年公寓/中档小区租赁

高端公寓/高档小区租赁

-

短期居住（一个月以下的旅游度假/商务旅行）

青年旅舍

日租房/招待所/小区短租房

精品民宿/特色民宿/快捷酒店

普通星级酒店

豪华酒店

数据来源：公开资料整理

智研数据研究中心发布的《2019-2025年中国长租公寓市场深度评估与投资机遇预测报告》共六章。首先介绍了长租公寓行业市场发展环境长租公寓整体运行态势等，接着分析了长租公寓行业市场运行的现状，然后介绍了长租公寓市场竞争格局。随后，报告对长租公寓做了重点企业经营状况分析，最后分析了长租公寓行业发展趋势与投资预测。您若想对长租公寓产业有个系统的了解或者想投资长租公寓行业，本报告是您不可或缺的重要工具。

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1章：长租公寓行业发展背景

1.1长租公寓行业相关概述

1.1.1行业定义与研究范围界定

1.1.2长租公寓的发展历程分析

（1）长租公寓的发展历程

（2）长租公寓产业链分析

1.1.3长租公寓行业的发展特点

长租公寓根据房源来源形式不同，可以分为集中式和分散式两类。

集中式长租公寓的优点在于短期取得盈利的可能性更大。重资产的集中式长租公寓企业从政府或其他渠道取得（或自建）整栋（或最少整层）长租公寓。集中式长租公寓的优点在于居住空间相对更加封闭，安全度/舒适度可能更高；配套管理更加容易，成本更低。但集中式长租公寓的缺点在于房源获得较为困难，企业规模成长较慢，用户数量积累比较慢。集中式长租公寓中的领跑者之一，万科泊寓，到2018年底开业房间数仅超过3万间，远低于分散式起家的长租公寓企业自如的规模。

分散式长租公寓的优点在于短期可能获得较多的房源，用户数量积累比较快，缺点则是管理难度更大，成本可能更高。我们认为，较好的方式是高度重视集中式公寓这一好市场，争取更多的长租公寓房源；又不放弃分散式长租公寓的业务，力争积累更多用户数量。集中式和分散式公寓主要优缺点比较

类型

分散式

集中式

潜在房源

潜在物业规模大，面临的竞争主要是行业内部竞争。

潜在物业规模小，不仅面临行业内部竞争，也面临外行业比如快捷酒店、医美机构等的竞争。

物业潜在瑕疵

一般都是住宅类物业，法律瑕疵比较少

部分物业可能是工业类物业，小产权物业。考验物业的获取能力。

管理难度

管理成本高，房源分布在各个小区中，考验管理能力，人房比约为1：50-1：100。

管理难度低，一般都是几十、数百套房源统一管理，和酒店类似，人房比可能会更低，达到1：200。

### 盈利难度

盈利能力更弱，面临小区内个人出租房源的直接竞争，提价能力有限。

盈利能力更强，通过外立面、大堂、公共空间等全面的设计，对周边普通出租房源的溢价会更高。

数据来源：公开资料整理一些典型长租公寓获取或在管房屋规模

数据来源：公开资料整理

#### (1) 集中式公寓发展特点

1) 集中式公寓运行情况

2) 集中式公寓发展特点

#### (2) 分布式公寓发展特点

1) 分布式公寓运行情况

2) 分布式公寓发展特点

### 1.2长租公寓行业发展背景

#### 1.2.1房地产行业发展状况分析

1) 国房景气指数

2) 我国房地产开发投资

3) 我国房地产开发投资结构

#### (2) 房地产行业对住房租赁行业的影响分析

#### 1.2.2中国租房市场环境分析

##### (1) 中国租房市场供给分析

1) 房地产新开工情况

2) 商品房销售面积情况

3) 商品房销售面积结构情况

##### (2) 中国租房市场需求分析

1) 中国人口总体情况

2) 中国城市人口排名情况

3) 全国城市租房情况

##### (3) 中国租房市场痛点分析

#### 1.2.3中国大学毕业生就业现状分析

(1) 中国大学毕业生总体就业情况分析

(2) 中国大学毕业生就业结构现状分析

1) 全国高校毕业生就业分布情况

2) 全国高校毕业生就业薪酬情况

(3) 中国未来五年就业形式预测

1.2.4 互联网对租房市场的影响

(1) 互联网行业的现状与趋势

1) 移动互联网行业市场规模分析

2) 年龄分布

3) 移动互联网网民职业分布

4) 收入结构分布

(2) 互联网对房地产行业的影响

(3) 互联网对长租公寓行业的影响

1.2.5 行业发展环境影响综述

## 第2章：国外长租公寓发展模式与经验借鉴

2.1 国外租房市场分析

2.1.1 国外租房平台分析

(1) 国外租房平台的分类

(2) 国内外租房平台比较

2.1.2 国外假日长租市场分析

(1) 国外假日长租市场的特点分析

(2) 国外假日长租市场需求分析

2.1.3 国外长租公寓市场分析

(1) 国外长租公寓市场的特点分析

(2) 国外长租公寓市场需求分析

2.1.4 国外长租公寓市场案例分析

(1) 综合信息分类导航平台分析

(2) 房产信息搜索平台案例分析

1) Zillow

2) Trulia

3) StreeEasy

#### 4) Home's

(3) 房产信息点评平台案例分析

(4) 公寓租赁平台案例分析

#### 1) Rent

#### 2) Apartments

#### 2.1.5国外租房市场发展的经验借鉴

(1) 综合信息分类导航平台分析

(2) 房产信息搜索平台案例分析

#### 2.2留学生海外租房市场分析

#### 2.2.1留学生海外租房的市场空间分析

(1) 中国出国留学生人数统计分析

(2) 中国出国留学生住房统计分析

#### 2.2.2留学生海外租房主要途径分析

#### 2.2.3主要留学租房平台发展分析

(1) 主要留学租房平台发展介绍

1) B2C留学租房平台——6apt

2) 留学租房信息平台——留学生公寓网

3) 留学生租房平台——Moveha

4) C2C留学租房平台——乐窝

5) 出国短租平台——住百家

(2) 留学租房平台竞争格局分析

#### 2.3美国租房市场发展状况与长租公寓发展模式分析

#### 2.3.1美国租房市场发展概况

(1) 美国房地产市场发展状况

(2) 美国租房市场发展现状分析

#### 2.3.2美国租房市场需求分析

(1) 美国租房人群与消费分析

(2) 美国租房市场需求特点分析

#### 2.3.3美国长租公寓发展状况分析

(1) 美国长租公寓的发展模式分析

(2) 美国长租公寓企业典型案例分析

#### 1) EQR公司发展情况分析

## 2) MAA公寓发展情况分析

### 2.3.4美国长租公寓发展的启示

- (1) 美中长租公寓行业发展的比较
- (2) 美国长租公寓行业发展的经验借鉴

## 第3章：中国长租公寓的发展模式与创新建议

### 3.1长租公寓行业的产业链和运营体系分析

#### 3.1.1长租公寓行业的产业链分析

- (1) 长租公寓行业的产业链介绍
- (2) 长租公寓行业的产业链整合

#### 3.1.2长租公寓企业的运营体系分析

- (1) 长租公寓企业的运营体系介绍
- (2) 长租公寓企业的运营体系管理策略

#### 1) 房源选择策略

#### 2) 房屋装修策略

#### 3) 房屋出租策略

### 3.2长租公寓的基本运作模式分析

#### 3.2.1集中式长租公寓运作模式分析

- (1) 集中式长租公寓的业态分析
- (2) 集中式长租公寓的成本分析
- (3) 集中式长租公寓的融资问题
- (4) 集中式长租公寓的发展前景

#### 3.2.2分布式长租公寓运作模式分析

- (1) 分布式长租公寓的业态分析
- (2) 分布式长租公寓的成本分析
- (3) 分布式长租公寓的拿房问题

#### 1) 房源标准

#### 2) 房源获取

#### 3) 房源成本

#### 4) 拿房策略

#### 5) 包租与委托管理

- (4) 分布式长租公寓的系统问题



### 3.2.3集中式与分布式长租公寓比较分析

## 3.3长租公寓的轻资产运作模式分析

### 3.3.1长租公寓的托管模式

- (1) 托管模式的基本原理
- (2) 托管模式的风险分析
- (3) 托管模式的优缺点分析
- (4) 长租公寓托管模式案例

### 3.3.2长租公寓的加盟模式

- (1) 加盟模式的基本原理
- (2) 加盟模式的风险分析
- (3) 加盟模式的优缺点分析
- (4) 长租公寓加盟模式案例

### 3.3.3长租公寓的类REITs模式

- (1) 类REITs模式的基本原理
- (2) 类REITs模式的风险分析
- (3) 类REITs模式的优缺点分析
- (4) 长租公寓类REITs模式案例

## 3.4长租公寓发展模式分析

### 3.4.1互联网与长租公寓的结合点分析

- (1) 管理工具互联网+
- (2) 营销服务互联网+
- (3) 租后社群互联网+

### 3.4.2长租公寓的形态分析

### 3.4.3长租公寓的O2O模式分析

### 3.4.4长租公寓的发展趋势分析

## 第4章：中国重点城市长租公寓发展状况与市场分析

### 4.1中国各大城市租房市场排名情况及市场空间分析

#### 4.1.1各大城市租房市场相关数据排名分析

- (1) 各大城市租房人数排名
- (2) 各大城市房源供应量排名
- (3) 各大城市租房租金排名

(4) 各大城市平均收入排名

(5) 住房租赁中介发展状况分析

#### 4.1.2 各大城市长租公寓布局情况分析

(1) 各大城市长租公寓布局分析

(2) 各大城市长租公寓市场空间分析

#### 4.1.3 全国主要城市长租公寓行业发展状况分析

(1) 全国主要城市长租公寓的规模分析

(2) 全国主要城市长租公寓的发展特点

(3) 全国主要城市长租公寓的竞争状况

(4) 全国主要城市租房政策分析

(5) 全国主要城市（主要一二线城市）长租公寓的发展的SWOT分析

1) 长租公寓行业发展的优势

2) 长租公寓行业发展的劣势

3) 长租公寓行业发展的机遇

4) 长租公寓行业发展的挑战

#### 4.2 北京市长租公寓行业发展状况与投资机会分析

##### 4.2.1 北京市长租公寓行业发展环境分析

(1) 北京市经济基础与城市化水平分析

(2) 北京市房地产行业发展情况分析

(3) 北京市青年收入水平与消费分析

(4) 北京市租房市场相关政策分析

##### 4.2.2 北京市住房租赁市场调研分析

(1) 北京市租房市场需求调研分析

1) 租房需求量分析与预测

2) 租房需求特点分析

(2) 北京市租房市场供给调研分析

1) 房源供应量分析

2) 房源结构分析

3) 租房价格分析

#### 4.3 上海市长租公寓行业发展状况与投资机会分析

##### 4.3.1 上海市长租公寓行业发展环境分析

(1) 上海市经济基础与城市化水平分析

(2) 上海市房地产行业发展情况分析

(3) 上海市青年收入水平与消费分析

#### 4.3.2 上海市住房租赁市场调研分析

(1) 上海市租房市场需求调研分析

1) 租房需求量分析与预测

2) 租房需求特点分析

(2) 上海市租房市场供给调研分析

1) 房源供应量分析

2) 房源结构分析

3) 租房价格分析

#### 4.4 广州市长租公寓行业发展状况与投资机会分析

##### 4.4.1 广州市长租公寓行业发展环境分析

(1) 广州市经济基础与城市化水平分析

(2) 广州市房地产行业发展情况分析

(3) 广州市青年收入水平与消费分析

##### 4.4.2 广州市住房租赁市场调研分析

(1) 广州市租房市场需求调研分析

1) 租房需求量分析与预测

2) 租房需求特点分析

(2) 广州市租房市场供给调研分析

1) 房源供应量分析

2) 房源结构分析

3) 租房价格分析

#### 4.5 深圳市长租公寓行业发展状况与投资机会分析

##### 4.5.1 深圳市长租公寓行业发展环境分析

(1) 深圳市经济基础与城市化水平分析

(2) 深圳市房地产行业发展情况分析

(3) 深圳市青年收入水平与消费分析

##### 4.5.2 深圳市住房租赁市场调研分析

(1) 深圳市租房市场需求调研分析

1) 租房需求量分析与预测

2) 租房需求特点分析

## (2) 深圳市租房市场供给调研分析

### 1) 房源供应量分析

### 2) 房源结构分析

### 3) 租房价格分析

## 4.6 杭州市长租公寓行业发展状况与投资机会分析

### 4.6.1 杭州市长租公寓行业发展环境分析

#### (1) 杭州市经济基础与城市化水平分析

#### (2) 杭州市房地产行业发展情况分析

#### (3) 杭州市青年收入水平与消费分析

### 4.6.2 杭州市住房租赁市场调研分析

#### (1) 杭州市租房市场需求调研分析

##### 1) 租房需求量分析与预测

##### 2) 租房需求特点分析

#### (2) 杭州市租房市场供给调研分析

##### 1) 房源供应量分析

##### 2) 房源结构分析

##### 3) 租房价格分析

## 4.7 厦门市长租公寓行业发展状况与投资机会分析

### 4.7.1 厦门市长租公寓行业发展环境分析

#### (1) 厦门市经济基础与城市化水平分析

#### (2) 厦门市房地产行业发展情况分析

#### (3) 厦门市青年收入水平与消费分析

### 4.7.2 厦门市住房租赁市场调研分析

#### (1) 厦门市租房市场需求调研分析

##### 1) 租房需求量分析与预测

##### 2) 租房需求特点分析

#### (2) 厦门市租房市场供给调研分析

##### 1) 房源供应量分析

##### 2) 房源结构分析

##### 3) 租房价格分析

## 4.8 武汉市长租公寓行业发展状况与投资机会分析

### 4.8.1 武汉市长租公寓行业发展环境分析

- (1) 武汉市经济基础与城市化水平分析
- (2) 武汉市房地产行业发展情况分析
- (3) 武汉市青年收入水平与消费分析
- 4.8.2武汉市住房租赁市场调研分析
  - (1) 武汉市租房市场需求调研分析
    - 1) 租房需求量分析与预测
    - 2) 租房需求特点分析
  - (2) 武汉市租房市场供给调研分析
    - 1) 房源供应量分析
    - 2) 房源结构分析
    - 3) 租房价格分析
- 4.9苏州市长租公寓行业发展状况与投资机会分析
  - 4.9.1苏州市长租公寓行业发展环境分析
    - (1) 苏州市经济基础与城市化水平分析
    - (2) 苏州市房地产行业发展情况分析
    - (3) 苏州市青年收入水平与消费分析
  - 4.9.2苏州市住房租赁市场调研分析
    - (1) 苏州市租房市场需求调研分析
      - 1) 租房需求量分析与预测
      - 2) 租房需求特点分析
    - (2) 苏州市租房市场供给调研分析
      - 1) 房源供应量分析
      - 2) 房源结构分析
      - 3) 租房价格分析
- 4.10成都市长租公寓行业发展状况与投资机会分析
  - 4.10.1成都市长租公寓行业发展环境分析
    - (1) 成都市经济基础与城市化水平分析
    - (2) 成都市房地产行业发展情况分析
    - (3) 成都市青年收入水平与消费分析
  - 4.10.2成都市住房租赁市场调研分析
    - (1) 成都市租房市场需求调研分析
      - 1) 租房需求量分析与预测

## 2) 租房需求特点分析

### (2) 成都市租房市场供给调研分析

#### 1) 房源供应量分析

#### 2) 房源结构分析

#### 3) 租房价格分析

## 4.11 西安市长租公寓行业发展状况与投资机会分析

### 4.11.1 西安市长租公寓行业发展环境分析

#### (1) 西安市经济基础与城市化水平分析

#### (2) 西安市房地产行业发展情况分析

#### (3) 西安市青年收入水平与消费分析

### 4.11.2 西安市住房租赁市场调研分析

#### (1) 西安市租房市场需求调研分析

#### 1) 租房需求量分析与预测

#### 2) 租房需求特点分析

#### (2) 西安市租房市场供给调研分析

#### 1) 房源供应量分析

#### 2) 房源结构分析

#### 3) 租房价格分析

## 4.12 南京市长租公寓行业发展状况与投资机会分析

### 4.12.1 南京市长租公寓行业发展环境分析

#### (1) 南京市经济基础与城市化水平分析

#### (2) 南京市房地产行业发展情况分析

#### (3) 南京市青年收入水平与消费分析

### 4.12.2 南京市住房租赁市场调研分析

#### (1) 南京市租房市场需求调研分析

#### 1) 租房需求量分析与预测

#### 2) 租房需求特点分析

#### (2) 南京市租房市场供给调研分析

#### 1) 房源供应量分析

#### 2) 房源结构分析

#### 3) 租房价格分析

## 第5章：中国长租公寓市场竞争格局与典型案例分析

### 5.1中国长租公寓市场竞争格局分析

#### 5.1.1长租公寓区域竞争格局分析

#### 5.1.2长租公寓企业竞争格局分析

(1) 高端市场（含中高端）竞争格局

(2) 中端市场竞争格局

(3) 低端市场竞争格局

### 5.2长租公寓行业典型案例分析

#### 5.2.1新派白领公寓

(1) 基本情况介绍

(2) 运营模式分析

(3) 经营情况分析

(4) 融资情况分析

#### 5.2.2自如

(1) 基本情况介绍

(2) 运营模式分析

(3) 经营情况分析

(4) 融资情况分析

#### 5.2.3优客逸家

(1) 基本情况介绍

(2) 运营模式分析

(3) 经营情况分析

(4) 融资情况分析

#### 5.2.4蘑菇公寓

(1) 基本情况介绍

(2) 运营模式分析

(3) 经营情况分析

(4) 融资情况分析

#### 5.2.5魔方公寓

(1) 基本情况介绍

(2) 运营模式分析

(3) 经营情况分析

(4) 融资情况分析

### 5.3公寓租赁平台经营分析

#### 5.3.1“九猪”网

(1) 企业基本情况介绍

(2) 企业运营模式分析

(3) 企业经营情况分析

(4) 企业投融资情况分析

#### 5.3.2Q房网

(1) 企业基本情况介绍

(2) 企业经营情况分析

(3) 企业O2O模式分析

(4) 企业投融资情况分析

#### 5.3.3吉屋网

(1) 企业基本情况介绍

(2) 企业运营模式分析

(3) 企业经营情况分析

(4) 企业投融资情况分析

#### 5.3.4爱屋吉屋

(1) 企业基本情况介绍

(2) 企业运营模式分析

(3) 企业经营情况分析

(4) 企业投融资情况分析

#### 5.3.5火炬租房

(1) 企业基本情况介绍

(2) 企业运营模式分析

(3) 企业经营情况分析

(4) 企业投融资情况分析

## 第6章：中国长租公寓行业投融资分析（ZYZF）

### 6.1长租公寓行业融资分析

#### 6.1.1长租公寓行业融资现状分析

#### 6.1.2长租公寓融资方式分析



- (1) 股权融资
- (2) 类REITs模式
- (3) 发售理财产品、众筹模式
- (4) 通过与银行合作，提前收回应收款
- (5) 与上游供应商开展融资租赁合作

#### 6.1.3长租公寓类REITs融资方式解析

- (1) REITs发展的国际经验比较
- (2) 我国公寓REITs现状与来源
- (3) 长租公寓REITs投资方式
- (4) 长租公寓REITs案例——新派公寓融资分析

#### 6.2长租公寓行业投资路径分析

##### 6.2.1长租公寓行业投资特性分析

- (1) 行业壁垒分析
- (2) 行业周期性分析
- (3) 行业地域性分析
- (4) 行业投资风险分析

##### 6.2.2地产商投资长租公寓的路径分析

- (1) 地产商投资长租公寓的优劣势分析
- (2) 地产商投资长租公寓的方式比较分析
- (3) 地产商投资长租公寓案例

##### 6.2.3房地产中介投资长租公寓的路径分析

- (1) 房地产中介投资长租公寓的优劣势分析
- (2) 房地产中介投资长租公寓的方式比较分析
- (3) 房地产中介投资长租公寓案例

##### 6.2.4连锁酒店运营商投资长租公寓的路径分析

- (1) 连锁酒店运营商投资长租公寓的优劣势分析
- (2) 连锁酒店运营商投资长租公寓的方式比较分析
- (3) 连锁酒店运营商投资长租公寓案例

##### 6.2.5互联网企业投资长租公寓的路径分析

- (1) 互联网企业投资长租公寓的优劣势分析
- (2) 互联网企业投资长租公寓的方式比较分析
- (3) 互联网企业投资长租公寓案例分析（ZYZF）

图表目录：

图表：长租公寓行业的发展阶段

图表：长租公寓行业的产业链分析

图表：集中式公寓运行情况

图表：集中式公寓发展特点

图表：分布式公寓运行情况

图表：分布式公寓发展特点

图表：长租公寓市场企业区域竞争情况

图表：长租公寓市场企业定位与竞争情况

图表：长租公寓股权融资

图表：长租公寓股权融资

详细请访问：<http://www.abaogao.com/b/fangdichan/338477PGAJ.html>