

2017-2023年中国长租公寓 行业市场运营态势与投资规划研究报告

报告目录及图表目录

智研数据研究中心 编制

www.abaogao.com

一、报告报价

《2017-2023年中国长租公寓行业市场运营态势与投资规划研究报告》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/G35327SCT5.html>

报告价格：印刷版：RMB 9800 电子版：RMB 9800 印刷版+电子版：RMB 10000

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”，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，以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。

在过去，开发商为了追求土地价值的最大化，更倾向于从开发的角度，即B端的逻辑去思考，而现在，由于存量房时代的悄然来临，基于存量房的改造和装修升级，并通过提供各项增值服务，如酒店管家式服务、电器保养、租客社交活动等租后服务，而吸引特定市场人群（如高管、创业青年、毕业学生）的服务式长租公寓正在改变传统租赁行业。服务式长租公寓有别于简单以赚取租金差价为主要赢利点的传统模式，而是有专业机构介入的专业化服务模式。此类公寓更多的是从人的角度，即C端去考虑效益，房子只是个载体，更重要的是社区运营和管理。租客用私人小空间去换取社交大空间，运营商则通过增加黏性，从各种衍生需求挖掘额外效益。随着越来越多的外地年轻人向经济更发达城市的聚集，服务式长租公寓将有广阔的发展空间。

服务式长租公寓特点

- 管理精细化 针对特定群体的需求进行分析，并在租后服务价值链各个环节进行团队设计，控制成本保证质量
- 运营品牌化 创建品牌，实现跨区域连锁经营，较高溢价能力，降低租赁双方违约率
- 租后服务是重点 提供与居住者需求相符的经验交流、主题论坛、娱乐休闲等一系列增值活动
- 融资便利性 服务式长租公寓更容易获得外部资本的青睐，缓解资金压力

长租公寓品牌	品牌	成立时间	公寓性质	租赁方式	客户来源
雅诗阁	1998	集中	集中	企业	中高层
优帕克	2004	分布	分布	企业	高层
上海晨曜行	2006	分布	分布	企业	中高层
辉盛阁	2008	集中	集中	企业	中高层
魔方公寓	2009	集中	集中	白领	北京自如
2010	分布/集中	整租/分租	白领	南京未来城	集中
集中	集中	白领	上海青年汇	2011	集中
集中	集中	白领	广州YOU+	2012	集中
整租	白领	成都优客逸家	分布/集中	整租/分租	白领
上海青客	分布	分布	白领	新派公寓	集中
集中	集中	白领	上海寓见	2014	分布
分布	分布	白领	蘑菇公寓	分布	分布
白领	上海乐活家	2015	集中	集中	白领

智研数据研究中心发布的《2017-2023年中国长租公寓行业市场运营态势与投资规划研究报告》共八章。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 2014-2016年国内房地产租赁市场发展分析

2.1 2014-2016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 2014-2016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 2014-2016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
- 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 2014-2016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 2014-2016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 2016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 2014-2016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 集中式运营模式特点 精品化发展 集中式公寓的关键是获取低价物业后的精细化开发 分布 受制于黄金地段的高租金以及房屋紧俏，多分布在近郊等位置 客户 针对客户群里进行市场细分，为客户量身定制集中式公寓，如针对女性的蜜柚公寓等 价格 相较于分布式长租公寓，其价格较高，商业的用水用电也增加租户成本 社交属性 构建社交圈将是未来发展的一个重点 公司 YOU+、自如寓、南京未来城、上海青年汇

4.1.3 分布式长租公寓运营模式

分布式运营模式特点 房东端 为分散的房东提供“租赁整体解决方案”，房东既是供给方也是需求方，提高从收房到出房的效率 客户端 实现租金、服务费、增值服务、社交流量的转化，盈利来自租金差和再装修而带来的租房溢价 房源获取 通过细致分工改善效率，人员既出房也收房，直接体现房屋的绩效评估，人员流水线分割是重点 房源 获取房源较为容易，易跨城市扩张，分布式覆盖广，相较于集中式经营，投入较低 装修团队 装修团队外延，领军公寓可通过装修团代承接任务，既可保证订单数量，也可为未来托管做准备 公司 青客公寓、寓见城市青年公寓、蘑菇公寓、优客逸家、乐波空间

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 2014-2016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 2014-2016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 2014-2016年国内长租公寓市场融资分析

7.1 2014-2016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 2017-2023年中国长租公寓市场发展趋势及前景预测（ZY GXH）

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（ZY GXH）

图表目录：

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 集中式长租与酒店式短租公寓对比分析

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 2015-2016年国内住房租赁市场重大利好政策概览

图表 2016年住房租赁市场营改增后税收优惠示意图

图表 2010-2015年全国城镇住宅套数和户均套数

图表 2011-2015年全国新增住宅竣工面积

图表 房地产企业经济普查数据

图表 房地产相关法人单位占比

图表 2011-2015年房地产企业和房地产开发企业比较分析

图表 房地产行业四代转型目标分析

图表 房地产产业链示意图

图表 2011-2015年国内总人口和城镇常住人口及其占比

图表 一线城市租房人群年龄分布图

图表 国内外一线城市房屋租售比分析

图表 2016年国内住宅存量规模及结构

图表 2009-2015年国内优质零售物业空置率

图表 2007-2015年国内高星级酒店数量增长情况

图表 2007-2015年国内高星级酒店营业收入与平均出租率

图表 2015年重点城市优质写字楼空置率

图表 2015年重点城市甲级写字楼空置率

图表 2016年全国租房需求总量提升

图表 2016年用户找房需求同、环比增长分析

图表 2016年租房市场重点城市供需比变化情况

图表 2016年北京市租房户型需求对比

图表 2016年北京市区域房源分布格局

图表 2016年上海市租房户型需求对比

图表 2016年上海市区域房源分布格局

图表 2016年广州市租房户型需求对比

图表 2016年广州市区域房源分布格局

图表 2016年深圳市租房户型需求对比

图表 2016年深圳市区域房源分布格局

图表 2016年一线城市租金变化情况

图表 2016年全国城市平均租金Top30

详细请访问：<http://www.abaogao.com/b/fangdichan/G35327SCT5.html>