

# 2022-2028年中国长租公寓 行业发展态势与投资前景评估报告

## 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

《2022-2028年中国长租公寓行业发展态势与投资前景评估报告》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/202202/268341.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。国内长租公寓主要分为“集中式”和“分散式”两类。集中式主要以传统的商业地产运作模式，利用自持土地开发或楼宇整租改造方式进行运营；分散式主要从租赁中介业务延展而来，依靠整合户主房源进行重新装修管理，类似“二房东”。房价在一线城市和部分热点二线城市高居不下，租房已成为必然。特别是2016年“9·30”楼市新政之后，北京在拍卖土地时开始试行“限房价、限地价、竞自持”。此后，广州、杭州、天津、上海和佛山等城市也随后推出了部分或整体持有住宅地块。开发商自持地块如何消化，是摆在各大房企面前的一个难题。从自持地块分布来看，多在交通便利、区位较好的地区，较好的位置一方面有利于租赁产品的外租，另一方面也对企业产品的设计、租金的设定提出了更高的要求。商业化的“长租公寓”成为未来房地产企业转型的方向之一。2012-2018年我国房屋租赁市场规模走势

中企顾问网发布的《2022-2028年中国长租公寓行业发展态势与投资前景评估报告》共十二章。首先介绍了中国长租公寓行业市场发展环境、长租公寓整体运行态势等，接着分析了中国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，最后分析了中国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中国长租公寓行业，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：第一章长租公寓行业发展综述第一节长租公寓相关介绍一、长租公寓的定义二、长租公寓的性质三、长租公寓的作用四、长租公寓的意义第二节近3-5年中国长租公寓所属行业经济指标分析一、成本管控1、土地2、税费3、建安4、三费5、运营费用率6、坪效二、回报周期三、投资者收益率四、进入壁垒/退出机制五、风险性六、行业周期七、竞争激烈程度指标第二章长租公寓行业市场环境及影响分析第一节长租公寓行业政治法律环境一、《关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》解读二、《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》解读三、《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》四、《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》五、“十九大”住房不炒理念六、住建部“租购并举”七、《关于推进住房租赁资产证券化相关工作的通知》八、《关于保险资金参与长租市场有关事项通知》九、政策环境对行业的影响第二节行业经济环境分析

一、宏观经济形势分析二、宏观经济环境对行业的影响分析第三节行业社会环境分析一、中国人口规模及结构分析二、中国人口城镇化趋势分析三、城镇化对长租事业的影响分析 第三章国内外长租公寓的发展现状分析第一节国内外长租模式发展现状分析一、国外长租模式发展现状分析1、国外长租模式发展历程2、日本典型长租服务模式研究（1）LEOPALACE21简介：包租模式公寓运营商（2）LEOPALACE21发展分析：从建造商向租赁运营商（3）LEOPALACE21战略选择：“以建引租”（4）LEOPALACE21运营优势：重服务轻运营（5）LEOPALACE21对国内长租公寓企业的启示3、美国典型长租服务模式研究（1）EQR简介：美国领先的公寓型REITS（2）EQR发展战略：聚焦核心市场（3）EQR融资优势：REITS助推高效融资（4）EQR投资优势：精准把握市场节奏（5）EQR运营优势：增值服务多样化（6）EQR对国内长租公寓企业的启示4、国外长租模式借鉴二、中国长租模式比较分析1、分散式优质建租2、集中式租赁社区3、单栋集中式公寓4、分散式合租三、长租公寓现行运营模式下存在的问题四、对长租公寓运营模式的建议第二节中国长租公寓发展现状分析一、中国长租公寓行业发展阶段二、中国长租公寓行业发展现状单座集中式品牌长租公寓的平均规模（单位：套）三、四大驱动力推动中国长租公寓快速发展1、人口结构变化推动租赁需求2、购房门槛居高不下，迫使更多人选择租房3、政策支持加速发展机构化租赁市场4、资本助力推动租赁市场向机构化发展四、长租公寓市场迈入“成熟期”的五大要素1、有利的宏观基本面为市场发展提供良好基础2、租客权利保障程度决定租赁市场的粘性3、资产可得性及价格影响市场参与度4、完善的金融与税收机制将推动市场规模化发展5、市场透明度保障行业健康发展五、中国长租公寓市场容量分析六、中国长租公寓企业类型1、开发商系2、互联网公司及资本管理系3、房产服务机构系4、酒店系七、布局长租公寓对于房企的重要意义第三节中国长租公寓的资产证券化研究一、中国长租公寓的融资模式：ABS与CMBS1、ABS融资模式（1）业务模式（2）资金流向（3）法律关系（4）法律风险2、CMBS融资模式（1）业务模式（2）资金流向（3）法律关系（4）法律风险二、中美长租公寓REITs融资模式的异同1、业务类型（1）中国（2）美国2、业务模式（1）中国（2）美国3、法律风险（1）中国（2）美国三、案例分析1、魔方公寓信托受益权资产支持专项计划2、国内首单“合作型长租公寓储架REITs”——平安汇通-平安不动产朗诗租赁住房系列资产专项计划 第四章中国长租公寓的市场定位与盈利模式分析第一节中国长租公寓市场定位分析一、长租公寓项目市场调查及市场定位分析1、长租公寓项目市场调查研究2、长租公寓消费者心理特征分析3、长租公寓消费者行为模式二、长租公寓项目消费者细分市场分析三、长租公寓项目目标消费者市场选择四、长租公寓项目市场定位分析第二节中国长租公寓市场盈利模式分析一、资源模式二、品牌模式三、资本模式1、扩大租金差模式2、增值服务模式3、类REITs模式第三节中国长租公寓项目推广策略一、长租公寓推广目标分

析二、长租公寓推广方式分析三、长租公寓项目推广策略分析1、长租公寓项目广告推广策略2、长租公寓项目人员推广策略3、长租公寓项目营业推广策略4、长租公寓项目公共关系策略

第四节中国长租公寓项目价格策略一、长租公寓项目定价目标二、长租公寓项目价格影响因素三、长租公寓项目定价程序研究

第五章中国长租公寓开发与经营分析第一节中国长租市场需求调研分析一、个人基本情况方面二、个人意愿方面三、设施服务方面四、经济承受能力方面五、社会行为方面

第二节中国发展长租公寓可行性分析一、市场发展增速分析二、市场需求驱动分析1、城镇化人口驱动分析2、经济收入驱动分析三、市场盈利能力分析四、市场吸引力分析与评估

第三节国内外长租公寓建设规划设计分析一、中国长租公寓建设规划设计分析1、长租公寓建设规划设计原则2、长租公寓建设规划设计核心要素3、长租公寓建设规划设计典型案例分析（1）万科泊寓（2）链家自如二、国外长租公寓建设规划设计分析1、国外长租公寓建设规划设计原则2、国外长租公寓建设规划设计特点和借鉴之处

第四节中国发达城市长租公寓开发现状分析一、开发资金融资现状分析二、长租公寓功能设计局限性分析三、长租公寓经营效益分析四、长租公寓投资风险分析五、长租公寓产品创新分析六、基于LCA的长租公寓项目成本管控研究1、房企主导下的长租公寓开发模式2、房企主导下的长租公寓成本控制模式（1）建设前期投资决策阶段的成本管控（2）建设期获取物业及装修阶段的成本管控（3）项目运营维护阶段的成本管控3、长租公寓成本管控的重点及举措

第五节中国发达城市长租公寓运营模式分析一、长租公寓的主要特征二、轻资产模式长租公寓三、重资产模式长租公寓

第六节长租公寓开发影响因素分析一、土地价格二、金融三、产品四、技术

第六章2022-2028年长租公寓行业竞争形势及策略第一节行业总体市场竞争状况分析一、长租公寓行业竞争结构分析二、长租公寓行业集中度分析三、长租公寓行业SWOT分析

第二节2015-2019年长租公寓行业竞争格局分析一、2015-2019年国内外长租公寓竞争分析二、2015-2019年中国长租公寓市场竞争分析三、2015-2019年国内长租公寓重点区域竞争四、2015-2019年国内主要长租公寓企业动向

第三节中国长租公寓行业竞争格局综述一、中国长租公寓行业竞争力分析二、中国长租公寓竞争力优势分析三、长租公寓行业主要企业竞争力分析

第七章中国重点地区长租公寓行业发展分析第一节北京市长租公寓行业发展现状和趋势分析一、北京市房地产市场分析1、北京市房地产开发投资分析2、北京市房地产资金来源分析3、北京市房地产市场供给分析4、北京市房地产市场销售分析二、北京市长租公寓市场规模分析1、长租公寓总量统计2、长租公寓分布情况三、北京市长租公寓经营效益分析四、北京市长租公寓需求潜力分析1、流动人口驱动分析2、经济收入驱动分析五、北京市长租公寓优惠政策分析六、北京市长租公寓典型案例运营情况调研七、北京市长租公寓发展趋势分析

第二节上海市长租公寓行业发展现状和趋势分析一、上海市房地产市场分析1、上海市房地产开发投资分析2、上海市房地产资金来源分析3、上海市房地产市场供给分析4、上海市房地产

市场销售分析二、上海市长租公寓市场规模分析1、长租公寓总量统计2、长租公寓分布情况三、上海市长租公寓需求潜力分析1、流动人口驱动分析2、经济收入驱动分析四、上海市长租公寓优惠政策分析五、上海市长租公寓典型案例运营情况调研六、上海市长租公寓发展趋势分析

第三节深圳市长租公寓行业发展现状和趋势分析一、深圳市房地产市场分析1、深圳市房地产开发投资分析2、深圳市房地产市场供给分析3、深圳市房地产市场销售分析二、深圳市长租公寓市场规模分析1、长租公寓总量统计2、长租公寓分布情况三、深圳市长租公寓需求潜力分析1、流动人口驱动分析2、经济收入驱动分析四、深圳市长租公寓优惠政策分析五、深圳市长租公寓典型案例运营情况调研六、深圳市长租公寓发展趋势分析

第四节广州市长租公寓行业发展现状和趋势分析一、广州市房地产市场分析1、广州市房地产开发投资分析2、广州市房地产市场供给分析3、广州市房地产市场销售分析二、广州市长租公寓市场规模分析1、长租公寓总量统计2、长租公寓分布情况三、广州市长租公寓需求潜力分析1、流动人口驱动分析2、经济收入驱动分析四、广州市长租公寓优惠政策分析五、广州市长租公寓典型案例运营情况调研六、广州市长租公寓发展趋势分析

第五节成都市长租公寓行业发展现状和趋势分析一、成都市房地产市场分析1、成都市房地产开发投资分析2、成都市房地产市场供给分析3、成都市房地产市场销售分析二、成都市长租公寓市场规模分析1、长租公寓总量统计2、长租公寓分布情况三、成都市长租公寓需求潜力分析1、流动人口驱动分析2、经济收入驱动分析四、成都市长租公寓优惠政策分析五、成都市长租公寓典型案例运营情况调研六、成都市长租公寓发展趋势分析

第六节武汉市长租公寓行业发展现状和趋势分析一、武汉市房地产市场分析1、武汉市房地产开发投资分析2、武汉市房地产市场供给分析3、武汉市房地产市场销售分析二、武汉市长租公寓市场规模分析1、长租公寓总量统计2、长租公寓分布情况三、武汉市长租公寓需求潜力分析1、流动人口驱动分析2、经济收入驱动分析四、武汉市长租公寓优惠政策分析五、武汉市长租公寓典型案例运营情况调研六、武汉市长租公寓发展趋势分析

第七节天津市长租公寓行业发展现状和趋势分析一、天津市房地产市场分析1、天津市房地产开发投资分析2、天津市房地产市场供给分析3、天津市房地产市场销售分析二、天津市长租公寓市场规模分析1、长租公寓总量统计2、长租公寓分布情况三、天津市长租公寓需求潜力分析1、流动人口驱动分析2、经济收入驱动分析四、天津市长租公寓优惠政策分析五、天津市长租公寓典型案例运营情况调研六、天津市长租公寓发展趋势分析

第八节重庆市长租公寓行业发展现状和趋势分析一、重庆市房地产市场分析1、重庆市房地产开发投资分析2、重庆市房地产资金来源分析3、重庆市房地产市场供给分析4、重庆市房地产市场销售分析二、重庆市长租公寓市场规模分析1、长租公寓总量统计2、长租公寓分布情况三、重庆市长租公寓需求潜力分析1、流动人口驱动分析2、经济收入驱动分析四、重庆市长租公寓优惠政策分析五、重庆市长租公寓典型案例运营情况调研六、重庆市长租公寓发展趋势分析

第八章长

租公寓行业领先企业分析第一节万科•泊寓（珠海市万沙科技有限公司）一、企业发展概况二、长租公寓业务概述三、长租公寓布局现状四、长租公寓运营案例五、长租公寓未来规划六、长租公寓收益预测第二节招商蛇口•壹栈公寓（招商局蛇口工业区控股股份有限公司）一、企业发展概况二、长租公寓业务概述三、长租公寓布局现状四、长租公寓运营案例五、长租公寓未来规划六、长租公寓收益预测第三节旭辉•领寓（上海家迪酒店管理有限公司）一、企业发展概况二、长租公寓业务概述三、长租公寓布局现状四、长租公寓运营案例五、长租公寓未来规划六、长租公寓收益预测第四节龙湖•冠寓（冠寓商业管理有限公司）一、企业发展概况二、长租公寓业务概述三、长租公寓布局现状四、长租公寓运营案例五、长租公寓未来规划六、长租公寓收益预测第五节碧桂园•BIG+碧家国际社区（佛山市顺德区碧桂园物业发展有限公司）一、企业发展概况二、长租公寓业务概述三、长租公寓布局现状四、长租公寓运营案例五、长租公寓未来规划六、长租公寓收益预测第六节保利•N+（保利公寓管理有限公司）一、企业发展概况二、长租公寓业务概述三、长租公寓布局现状四、长租公寓运营案例五、长租公寓未来规划六、长租公寓收益预测第七节佳兆业•创享家（佳兆业创享家科技（广州）有限公司）一、企业发展概况二、长租公寓业务概述三、长租公寓布局现状四、长租公寓运营案例五、长租公寓未来规划六、长租公寓收益预测第八节嘉华国际•尚臻（嘉华国际集团有限公司）一、企业发展概况二、长租公寓业务概述三、长租公寓布局现状四、长租公寓运营案例五、长租公寓未来规划六、长租公寓收益预测第九节友间公寓（上海宝地物业管理有限公司）一、企业发展概况二、长租公寓业务概述三、长租公寓布局现状四、长租公寓运营案例五、长租公寓未来规划六、长租公寓收益预测【酒店基因】第十节城家公寓（丞家（上海）公寓管理有限公司）一、企业发展概况二、长租公寓业务概述三、长租公寓布局现状四、长租公寓运营案例五、长租公寓未来规划六、长租公寓收益预测第九章2022-2028年长租公寓行业前景及趋势预测第一节2022-2028年长租公寓市场发展前景一、2022-2028年长租公寓市场发展潜力二、2022-2028年长租公寓市场发展前景展望三、2022-2028年长租公寓细分行业发展前景第二节2022-2028年长租公寓市场发展趋势预测一、2022-2028年长租公寓行业发展趋势二、2022-2028年长租公寓市场规模预测三、2022-2028年长租公寓行业应用趋势预测四、2022-2028年细分市场发展趋势预测1、定位客群精准化2、品类经营专一化3、地域深耕第三节2022-2028年中国长租公寓行业发展预测一、2022-2028年中国长租公寓行业供给预测二、2022-2028年中国长租公寓建设情况预测三、2022-2028年中国长租公寓投资情况预测四、2022-2028年中国长租公寓行业需求预测第十章2022-2028年长租公寓行业投资分析第一节长租公寓行业投融资情况一、行业资金渠道分析二、固定资产投资分析三、兼并重组情况分析四、行业投资现状分析第二节长租公寓市场融资租赁研究一、长租公寓融资租赁模式1、动产融资租赁2、不动产融资租赁二、长租公寓融

资租赁优势三、长租公寓融资租赁风险与障碍1、主体信用风险（1）承租人风险（2）消费者风险2、租赁物风险（1）不动产处置风险（2）动产价值变化风险3、操作障碍四、总结与建议

第三节2022-2028年长租公寓行业投资机会一、产业链投资机会二、细分市场投资机会三、重点区域投资机会四、长租公寓行业投资机遇

第四节2022-2028年长租公寓行业投资风险及防范一、政策风险及防范二、技术风险及防范三、供求风险及防范四、宏观经济波动风险及防范五、关联产业风险及防范六、产品结构风险及防范七、其他风险及防范

第五节中国长租公寓行业投资建议一、长租公寓行业主要投资建议二、中国长租公寓企业融资分析

第十一章2022-2028年长租公寓行业面临的困境

第一节2019年长租公寓行业面临的困境

第二节长租公寓企业面临的困境及对策一、投资回报周期长二、租赁税费高三、资金周转速度慢四、运营费率大五、前期改造投入大六、后期人力成本高七、融资成本高八、人才短缺

第三节中国长租公寓行业存在的问题及对策一、中国长租公寓行业存在的问题1、法规体系不健全2、房屋违规施工粗糙导致质量参差不齐3、租金贷暴露行业发展信任危机4、市场准入门槛低导致行业粗放式发展5、资源与价格不协调二、长租公寓行业发展的建议对策三、市场的重点客户战略实施

第四节中国长租公寓市场发展面临的挑战与对策一、中国长租公寓市场发展面临的挑战二、中国长租公寓市场发展对策分析

第十二章长租公寓行业发展战略研究（一）

第一节长租公寓行业发展战略研究一、战略综合规划二、营销品牌战略三、业务组合战略四、区域战略规划五、产业战略规划六、竞争战略规划

第二节对中国长租公寓品牌的战略思考一、长租公寓品牌的重要性二、长租公寓实施品牌战略的意义三、长租公寓企业品牌的现状分析四、2019中国长租公寓品牌TOP10五、长租公寓品牌战略管理的策略

第三节长租公寓经营策略分析一、长租公寓市场细分策略二、长租公寓市场创新策略三、品牌定位与品类规划四、长租公寓新产品差异化战略

第四节长租公寓行业投资战略研究一、2022-2028年长租公寓行业投资战略二、2022-2028年行业区域投资战略布局

第五节商业生态系统视角下长租公寓发展战略研究一、商业生态系统概述二、长租公寓商业生态系统构建1、长租公寓商业生态系统的基本模型2、长租公寓行业商业生态系统的特征三、长租公寓企业在商业生态系统中的竞争策略1、网络核心型长租公寓企业战略2、支配主宰型长租公寓企业战略（一）3、缝隙型长租公寓企业战略

图表目录

图表：长租公寓产业链

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：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：集中式与分散式优劣势对比

图表：2015-2019年房企布局长租公寓情况

图表：自持型重资产公寓企业的运营模式

图表：EQR的运营及盈利模式

图表：2019年美国公寓REITs持有房间数量

图表：2019年美国主要公寓REITs市值

图表：2015-2019年EQR物业分布图

图表：Leopalace21建造+租赁商业模式

图表：2015-2019年规模以上工业增加值同比增长速度

图表：2015-2019年全社会固定资产投资规模

图表：2019年房地产开发和销售主要指标及其增长速度



: 2015-2019年全国房地产开发投资同比增速图表 : 2015-2019年全国一般公共预算收入图表  
: 2015-2019年一线城市鼓励租赁市场政策概览图表 : 2015-2019年国内二手房租金回报率分析  
图表 : 2015-2019年国内流动人口及占比图表 : 2015-2019年中国农民工人口数量和比重图表  
: 2015-2019年中国外出农民工居住结构图图表 : 2015-2019年中国高校毕业生人数图表 : 中国  
本科生毕业前三年薪资水平图表 : 中日美总人口与租赁市场规模对比分析图表 : 2015-2019年  
一线城市常住人口及外来人口图表 : 2015-2019年全国土地出让总量分析图表 : 2015-2019年全  
国供应用地价格分析图表 : 2015-2019年中国不同物业静态租赁回报率图表 : 2015-2019年中国  
住房保障财政支出缺口图表 : 2015-2019年国内长租公寓品牌渗透率图表 : 魔方公寓ABS交易  
结构图图表 : 自如衍生业务示意图图表 : 国内长租公寓领域主要参与者图表 : 各类长租公寓  
平台对比分析图表 : 窝趣轻社区加盟条件分析图表 : 部分长租公寓平台融资示意图图表  
: 2019年集中式长租公寓品牌指数完整榜单图表 : 2019年分散式长租公寓品牌指数完整榜单  
图表 : 2015-2019年集中式长租公寓细分维度发展趋势图表 : 2015-2019年分散式长租公寓细分  
维度发展趋势图表 : 2019年分散式长租公寓搜索指数TOP10图表 : 集中式长租公寓运营框架  
图图表 : 分布式长租公寓运营框架图图表 : 2015-2019年全国二手房挂牌总量分析图表  
: 2015-2019年中国住房用地供应计划图表 : 分散式N+1公寓单房经济模型示意图图表 : 长租  
公寓与其他物业项目运营情况对比分析图表 : 领先品牌分散式长租公寓选址策略分析图表 :  
魔方公寓集中式长租公寓拿房指标分析图表 : 国内已融资品牌公寓区域分布图图表  
: 2022-2028年世联行红璞公寓发展规划图表 : 新派公寓类REITs模式融资分析图表 : 国内长租  
公寓众筹模式对比分析图表 : YOU+国际青年社区众筹方案展示图表 : 2015-2019年国内主要  
城市房价上涨幅度图表 : 一线城市房屋限购政策分析图表 : 青年公寓提供社交化增值服务更  
多图表见正文.....

详细请访问 : <http://www.cction.com/report/202202/268341.html>