

2020-2025年中国长租公寓行业发展趋势预测及投资规划研究报告

报告大纲

一、报告简介

华经情报网发布的《2020-2025年中国长租公寓行业发展趋势预测及投资规划研究报告》涵盖行业最新数据，市场热点，政策规划，竞争情报，市场前景预测，投资策略等内容。更辅以大量直观的图表帮助本行业企业准确把握行业发展态势、市场商机动向、正确制定企业竞争战略和投资策略。本报告依据国家统计局、海关总署和国家信息中心等渠道发布的权威数据，以及我中心对本行业的实地调研，结合了行业所处的环境，从理论到实践、从宏观到微观等多个角度进行市场调研分析。

官网地址：<https://www.huaon.com/channel/property/613338.html>

报告价格：电子版: 9000元 纸介版：9000元 电子和纸介版: 9200元

订购电话: 400-700-0142 010-80392465

电子邮箱: kf@huaon.com

联系人: 刘老师

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、报告目录及图表目录

从长期租户渗透率来看，2018年，我国长租公寓长期租户渗透率达17.2%，与美国、日本、德国等国家相比仍有较大差距。

2018年各国长租公寓长期租户渗透率对比

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预测

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、独栋集中式公寓

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调研

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

长租公寓行业的广阔市场前景吸引了大量资本布局该领域，2012年-2019年间，中国长租公寓行业共发生236起投融资，总融资金额高达409.86亿元，从投资数量和投资金额的年度变化情况来看，从2015年起，长租公寓行业的投融资数量逐渐减少，但是单笔融资金额增加且主要投向头部企业，经过多年发展，行业逐渐形成部分头部企业，资本也更加倾向于向头部企业聚集。

2012-2019年中国长租公寓行业投融资数量统计

2012-2019年中国长租公寓行业投融资金额统计

一、中国长租公寓的融资模式：ABS与CMBS

1、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 2020-2025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预测

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、长租公寓分布状况分析
- 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预测

第二节 上海市长租公寓行业发展现状和趋势预测

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、长租公寓分布状况分析

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预测

第三节 深圳市长租公寓行业发展现状和趋势预测

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、长租公寓分布状况分析

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预测

第四节 广州市长租公寓行业发展现状和趋势预测

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、长租公寓分布状况分析

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预测

第五节 成都市长租公寓行业发展现状和趋势预测

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、长租公寓分布状况分析

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预测

第六节 武汉市长租公寓行业发展现状和趋势预测

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、长租公寓分布状况分析

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预测

第七节 天津市长租公寓行业发展现状和趋势预测

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、长租公寓分布状况分析

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预测

第八节 重庆市长租公寓行业发展现状和趋势预测

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、长租公寓分布状况分析

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预测

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、长租公寓布局现状调研

四、长租公寓运营案例

五、长租公寓未来规划

六、长租公寓收益预测分析

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、长租公寓布局现状调研

四、长租公寓运营案例

五、长租公寓未来规划

六、长租公寓收益预测分析

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、长租公寓布局现状调研
- 四、长租公寓运营案例
- 五、长租公寓未来规划
- 六、长租公寓收益预测分析

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、长租公寓布局现状调研
- 四、长租公寓运营案例
- 五、长租公寓未来规划
- 六、长租公寓收益预测分析

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、长租公寓布局现状调研
- 四、长租公寓运营案例
- 五、长租公寓未来规划
- 六、长租公寓收益预测分析

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、长租公寓布局现状调研
- 四、长租公寓运营案例
- 五、长租公寓未来规划
- 六、长租公寓收益预测分析

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、长租公寓布局现状调研
- 四、长租公寓运营案例
- 五、长租公寓未来规划

六、长租公寓收益预测分析

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、长租公寓布局现状调研

四、长租公寓运营案例

五、长租公寓未来规划

六、长租公寓收益预测分析

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、长租公寓布局现状调研

四、长租公寓运营案例

五、长租公寓未来规划

六、长租公寓收益预测分析

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、长租公寓布局现状调研

四、长租公寓运营案例

五、长租公寓未来规划

六、长租公寓收益预测分析

第九章 2020-2025年长租公寓行业前景及趋势预测分析

第一节 2020-2025年长租公寓市场发展前景

一、2020-2025年长租公寓市场发展潜力

二、2020-2025年长租公寓市场发展前景展望

三、2020-2025年长租公寓细分行业发展前景

第二节 2020-2025年长租公寓市场发展趋势预测分析

一、2020-2025年长租公寓行业发展趋势预测分析

二、2020-2025年长租公寓市场规模预测分析

三、2020-2025年长租公寓行业应用趋势预测分析

四、2020-2025年细分市场发展趋势预测分析

1、定位客群精准化

2、品类经营专一化

3、地域深耕

第三节 2020-2025年中国长租公寓行业发展预测分析

一、2020-2025年中国长租公寓行业供给预测分析

二、2020-2025年中国长租公寓建设情况预测分析

三、2020-2025年中国长租公寓投资情况预测分析

四、2020-2025年中国长租公寓行业需求预测分析

第十章 2020-2025年长租公寓行业投资分析

第一节 长租公寓行业投融资状况分析

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 2020-2025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 2020-2025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 2020-2025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

第一节 长租公寓行业发展战略研究

一、战略综合规划「AK LWY」

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年中国长租公寓品牌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、2020-2025年长租公寓行业投资战略

二、2020-2025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

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状况分析

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

更多图表见正文……

详细请访问：<https://www.huaon.com/channel/property/613338.html>