

2024-2030年中国长租公寓行业市场运行格局及发展策略分析报告

报告大纲

一、报告简介

智研咨询发布的《2024-2030年中国长租公寓行业市场运行格局及发展策略分析报告》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.chyxx.com/research/202110/981637.html>

报告价格：电子版: 9800元 纸介版：9800元 电子和纸介版: 10000元

订购电话: 010-60343812、010-60343813、400-600-8596、400-700-9383

电子邮箱: sales@chyxx.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

由智研咨询专家团队精心编制的《2024-2030年中国长租公寓行业市场运行格局及发展策略分析报告》（以下简称《报告》）重磅发布，本报告由智研咨询行业研究团队联合撰写，经专业的报告编撰团队反复修改打磨，最终得以呈现。

本报告通过对大量长租公寓行业信息和数据的系统性分析，深入而客观地剖析了我国长租公寓行业的发展现状及趋势，并结合长租公寓行业创新发展现状及多年的实践经验，对中国长租公寓行业的驱动因素、潜力市场、制约因素、发展机制、路径做出审慎分析与预测，希望为需求客户准确了解中国长租公寓产业最新发展动态，把握市场机会，明确创新方向提供重要参考。

长租公寓，是向特定人群提供长期居住空间和居住服务的产业，顾客以本地工作、生活人口为主。随着资本的涌入，企业的看好和追逐，国民对生活品质的追求等等因素的发酵，长租公寓登上了历史的舞台。新的创意，新的品质，新的社交方式等等开始进入寻常百姓家，开启了住宿业的变革。运营模式分类来看，机构式长租公寓企业可分为集中式公寓企业和分散式公寓企业。具体来看，集中式公寓，房源分布相对较集中，优点是易产生规模效应、后期管理成本较低，主要由开发商自建或由机构房东提供房源；分散式公寓优点是覆盖的客户群体层次相对丰富，前期投入较小、投资回收期相对较短，主要通过长租公寓企业与个人业主签订长期包租合同来获取房源。

我国长租公寓供给情况而言，下游需求持续增长带动我国长租公寓房源持续增长。数据显示，2016年我国长租公寓房源数量仅为67.3万间左右，至2022年我国长租公寓房源数据已增至258.8万件，较2021年增长约31.6万件，其中集中式及服务式长租公寓房源212.1万件，长租公寓房源数为46.7万件，主要集中在一线城市和新一线城市等高线城市，主要受城市人口迁动影响较大，三四线城市发展潜力较小，未来中短期高线城市仍是主要需求增长来源。出租率情况而言，2022年受整体疫情反复影响，消费者收入受到影响后一定程度减少固定开支降低风险，导致出租率有所下降。

我国长租公寓竞争格局而言，我国长租公寓发展较早，早期主要以创业型品牌为主，如魔方生活等，随着政策推动主流房企持续布局，具备资金优势和产业链联通优势的主流房企快速布局并抢占市场份额，目前国内主要长租公寓内全部主流房企基本已完成相关布局，目前主要处于持续增量阶段，其中万科泊寓和龙湖冠寓整体开业规模位列一二，2022开业规模分别为16.66万件和11.6万件，同时管理规模也位于前二位。万科泊寓经营情况而言，2021年万科泊寓长租公寓管理规模和开业规模分别为21.51万间和15.95万间，2022年公共卫生事件影响租赁需求，整体增速有所下降，2022年万科泊寓长租公寓管理规模和开业规模分别为16.66万间和21.51万间，整体营收达32.4亿元。

2023年，中国经济复苏，一二线住房租赁市场将逐渐复苏，而三四线市场将受本地行业、就业、外来人口等因素影响。全国房租将稳步上升，不同城市租金水平将分化。中国经济的恢复向好、政府优惠政策和公募REITS的开放，将吸引民营和外资企业等多元化市场主体更积极地参与长租房行业的发展，推动市场百花齐放。

长租公寓市场将更加关注产品与服务的提升，包括户型设计、装修标准、低碳环保、智能管理、配套完善、社区建设和租户自治等。随着政府对租房押金的监管和个人信用体系的健全，押金问题将得到根本解决。越来越多的运营商将采用信用积分来减免或部分减免租客的押金，简化手续，减少争议和投诉。。

《2024-2030年中国长租公寓行业市场运行格局及发展策略分析报告》内容丰富、数据翔实、亮点纷呈。是智研咨询重要研究成果，是智研咨询引领行业变革、寄情行业、践行使命的有力体现，更是长租公寓领域从业者把脉行业不可或缺的重要工具。智研咨询已经形成一套完整、立体的智库体系，多年来服务政府、企业、金融机构等，提供科技、咨询、教育、生态、资本等服务。

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、长租公寓的分类
- 三、长租公寓的性质
- 四、长租公寓发展历程
- 五、长租公寓的作用
- 六、长租公寓的意义

第二节 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

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

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
 - (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

三、四大驱动力推动中国长租公寓快速发展

四、长租公寓市场迈入“成熟期”的五大要素

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CMBS

(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

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

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
- 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 2024-2030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 2019-2023年长租公寓行业竞争格局分析

一、2019-2023年国内外长租公寓竞争分析

二、2019-2023年中国长租公寓市场竞争分析

三、2019-2023年国内长租公寓重点区域竞争

四、2019-2023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

第二节 上海市长租公寓行业发展现状和趋势分析

第三节 深圳市长租公寓行业发展现状和趋势分析

第四节 广州市长租公寓行业发展现状和趋势分析

第五节 成都市长租公寓行业发展现状和趋势分析

第六节 武汉市长租公寓行业发展现状和趋势分析

第七节 天津市长租公寓行业发展现状和趋势分析

第八节 重庆市长租公寓行业发展现状和趋势分析

第八章 长租公寓行业领先企业分析

第一节 万科·泊寓

一、企业简介

二、企业经营状况

三、企业竞争力分析

四、企业发展战略

第二节 招商蛇口·壹栈公寓

一、企业简介

二、企业经营状况

三、企业竞争力分析

四、企业发展战略

第三节 旭辉·领寓

一、企业简介

二、企业经营状况

三、企业竞争力分析

四、企业发展战略

第四节 龙湖·冠寓

一、企业简介

二、企业经营状况

三、企业竞争力分析

四、企业发展战略

第五节 碧桂园·BIG+碧家国际社区

一、企业简介

二、企业经营状况

三、企业竞争力分析

四、企业发展战略

第六节 保利·N+

一、企业简介

二、企业经营状况

三、企业竞争力分析

四、企业发展战略

第七节 佳兆业·创享家

- 一、企业简介
- 二、企业经营状况
- 三、企业竞争力分析
- 四、企业发展战略

第八节 嘉华国际·尚臻

- 一、企业简介
- 二、企业经营状况
- 三、企业竞争力分析
- 四、企业发展战略

第九节 友间公寓

- 一、企业简介
- 二、企业经营状况
- 三、企业竞争力分析
- 四、企业发展战略

第十节 城家公寓

- 一、企业简介
- 二、企业经营状况
- 三、企业竞争力分析
- 四、企业发展战略

第九章 2024-2030年长租公寓行业前景及趋势预测

第一节 2024-2030年长租公寓市场发展前景

- 一、2024-2030年长租公寓市场发展潜力
- 二、2024-2030年长租公寓市场发展前景展望
- 三、2024-2030年长租公寓细分行业发展前景

第二节 2024-2030年长租公寓市场发展趋势预测

- 一、2024-2030年长租公寓行业发展趋势
- 二、2024-2030年长租公寓市场规模预测
- 三、2024-2030年长租公寓行业应用趋势预测
- 四、2024-2030年细分市场发展趋势预测

第三节 2024-2030年中国长租公寓行业发展预测

- 一、2024-2030年中国长租公寓行业供给预测
- 二、2024-2030年中国长租公寓建设情况预测

三、2024-2030年中国长租公寓投资情况预测

四、2024-2030年中国长租公寓行业需求预测

第十章 2024-2030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 2024-2030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 2024-2030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 2024-2030年长租公寓行业面临的困境

第一节 2023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
- 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
- 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、2023年中国长租公寓品牌
- 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、2024-2030年长租公寓行业投资战略
 - 二、2024-2030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
 - 三、长租公寓企业在商业生态系统中的竞争策略

图表目录：部分

- 图表1：长租公寓运营模式分类
- 图表2：机构化长租公寓模式对比
- 图表3：我国长租公寓发展历程
- 图表4：国家层面长租公寓&租赁房支持政策
- 图表5：行业相关政策
- 图表6：2019-2023年Q2中国GDP发展运行情况
- 图表7：2019-2023年中国居民人均可支配收入情况
- 图表8：2019-2023年中国城镇及农村居民收入及消费支出情况
- 图表9：2019-2023年Q2中国规模以上工业同比增长速度
- 图表10：2019-2023年Q2中国固定资产投资（不含农户）投资情况
- 图表11：2019-2023年1-6月中国社会消费品零售总额情况
- 图表12：2016-2023年1-6月中国货物进出口总额情况
- 图表13：2019-2023年中国人口数量统计
- 图表14：2019-2023年中国人口出生率、死亡率统计
- 图表15：2019-2023年中国人口性别数量情况
- 图表16：2019-2023年中国城乡人口统计
- 图表17：2019-2023年中国城镇化率变化趋势图

图表18：2023年日本主要公寓运营商管理房间数量

图表19：Leopalace21建造+租赁商业模式

图表20：Leopalace21第二阶段营业收入情况（亿日元）

图表21：第三阶段Leopalace21收入结构（亿日元）

图表22：EQR三个阶段发展战略概况

图表23：EQR三个阶段物业分布

图表24：国外租房平台的分类

图表25：海外长租公寓

图表26：EQR 集中式长租公寓运作模式示意图

图表27：Leopalace21公寓运作模式示意图

图表28：AMH 分布式长租公寓运作模式示意图

图表29：国内外租房平台比较

图表30：近年部分企业融资统计表

图表31：2019-2023年中国长租公寓房源数量

图表32：2019-2023年中国长租公寓市场规模及细分

更多图表见正文.....

详细请访问：<https://www.chyxx.com/research/202110/981637.html>