

2018-2024年中国长租公寓行业专项调查及投资战略咨询报告

报告大纲

一、报告简介

智研咨询发布的《2018-2024年中国长租公寓行业专项调查及投资战略咨询报告》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/201806/651799.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

“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，已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。

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。

根据面向的人群，租住的方式，时间，提供的服务和质量等等的不同，将长租公寓按照月租金的多少划分为不同等级。为便于比较，粗略的将公寓分为服务式公寓（一般月租金高于2倍当地社会平均工资）和青年公寓（一般月租金低于2倍当地社会平均工资）两大类。其中，青年公寓更加倾向于普通白领甚至蓝领，服务式公寓更多的则是高端人群和涉外顾客。

2017年国内长租公寓迎来大规模发展，知名房产企业纷纷进军长租公寓外，中介机构、国资企业也积极入局，激烈的竞争必然会导致部分企业出局。“究其原因，长租公寓由于运营模式导致前期投入资金较大，实现盈利至少需要5年以上，若资金难以保证，其生存空间难以得到保障。

1、行业格局：经过五年发展，长租公寓格局基本确立：分散式公寓层级分化，自如唯一确立龙头地位，二房东和小创业公司停止发展逐渐退出市场；集中式公寓成规模玩家很少，资金追逐龙头公司；开发商和经济型酒店进入市场，力度大速度快，加剧行业竞争。

2、行业特征：公寓市场大，初进入时门槛低。但根据全国调研形成的经济模型测算，规模化、正规化运营时该业务呈现特征：

1) 低毛利业务，出租率在 90%的情况下，不计装修摊销，EBITDA 率仅 9.4%；

2) 累计现金流回收周期长，前期高投入：在 90%出租率、运营费用占比 12%且考虑未来租金剪刀差的情况下，需 2 年半回收初始投资；

3) 盈利或亏损高度依赖运营，根据敏感性分析，出租率每下降 1%，EBITDA 率下降 0.7%-0.9%；运营费用上升1%，EBITDA 率损失1%；如果出租率从90%降到80%，或者运营开支从12%增加到20%，前期投资就无法在五年合约期内收回。

3、行业关键成功要素：规模化初期即开始投入运营管理体系以保证管理不失控；持续的产品研发提高客户需求匹配度及产品标准化程度；持续融资能力以满足业务规模化所需的大量资金投入；上万间规模后批量拿房的资源能力。

4、管理指标及运营指标分析：根据调研分别形成管理层面及地方运营层面应关注的核心指标，以及相应的行业标准经验参考。管理层面关注项目经济模型，重点看单项目EBITDA率、投资回收周期、坪效溢价；运营层面则关注拓展（选址策略、拿房 KPI、租约管理 KPI

等)、装修改造及供应链管理(效率 KPI、时间 KPI、成本 KPI)、销售出租和租后服务(渠道、出租率、销售速度、定价执行率、人房比、维修支出等)。

管理指标及运营指标分析

资料来源：智研咨询整理

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 2014-2017年国内房地产租赁市场发展分析

2.1 2014-2017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 2014-2017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 2014-2017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 41

2016年我国房屋租赁行业市场规模约21945亿元，同比2015年的19706亿元增长了11.36%。近几年我国房屋租赁行业市场规模情况如下图所示：

2011-2017年中国房屋租赁行业市场规模情况

资料来源：智研咨询整理

年份	住宅租赁规模	写字楼租赁规模	工厂租赁规模	其他租赁规模
2011年	6600	4010	1012	811
2012年	7900	4274	1078	864
2013年	9100	4629	1152	921
2014年	10500	4850	1268	1025
2015年	12100	5147	1358	1101
2016年	13800	5475	1472	1198
2017年	15900	5705	1635	1320

资料来源：智研咨询整理

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 2014-2017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 2014-2017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 2017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 2014-2017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

4.1.3 分布式长租公寓运营模式

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 2014-2017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 2014-2017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 2014-2017年国内长租公寓市场融资分析

7.1 2014-2017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 2018-2024年中国长租公寓市场发展趋势及前景预测 ZYZL

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

详细请访问：<https://www.chyxx.com/research/201806/651799.html>