

2019-2025年中国住房租赁行业市场竞争现状及投资方向研究报告

报告大纲

一、报告简介

智研咨询发布的《2019-2025年中国住房租赁行业市场竞争现状及投资方向研究报告》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.chyxx.com/research/201811/688259.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

租金收入比是指个人租房租金费用与个人可支配收入的比值。对于租金收入比的计算，不同国家采用不同的统计指标和不同的计算方法，个人可支配收入数据自于国家统计系统。

由于区域发展的不平衡，国内住房租赁市场发展较好的主要集中在省会城市、直辖市和计划单列市。因此，选取的国内11座重点城市分别是北京、上海、广州、深圳、天津、杭州、南京、重庆、成都、青岛、厦门。

目前在11座重点城市中，北京平均租金最高，达到94.2元/月/平方米，已接近百元关口；深圳由于地少人多，平均租金也较高，约为78.8元/月/平方米；上海平均租金也超过70元/月/平方米，位列第三；四大一线城市中，广州平均租金最低，只有53.4元/月/平方米，比杭州还低2元/月/平方米；此外，重庆是11座重点城市中平均租金最低的，不到30元/月/平方米，其他城市则在30-50元/月/平方米区间。

全国11座重点城市平均租金对比（单位：元/月/平方米）

从增幅来看，全国11座重点城市房租平均涨幅达到了22.12%。其中，房租涨幅最高的城市并不是北京与上海，而是成都。成都同比增幅高达32.4%，位列11城之首；广州和深圳同比增幅也超过30%，分别达到30.7%、30.5%；而本轮处于舆论焦点的北京，实际涨幅只有21.89%；相对涨幅较低的为厦门，幅度为10%。

但环比增长来看，北京却仅次于杭州，在11座重点城市中排在第二，达到2.00%。这使得房租有着较为明显的体现，从而引起社会广泛关注。

全国11座重点城市平均租金环比增幅及同比增幅走势

智研咨询发布的《2019-2025年中国住房租赁行业市场竞争现状及投资方向研究报告》共八章。首先介绍了中国住房租赁行业市场发展环境、住房租赁整体运行态势等，接着分析了中国住房租赁行业市场运行的现状，然后介绍了住房租赁市场竞争格局。随后，报告对住房租赁做了重点企业经营状况分析，最后分析了中国住房租赁行业发展趋势与投资预测。您若想对住房租赁产业有个系统的了解或者想投资中国住房租赁行业，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：

第一章中国住房租赁行业发展综述

1.1住房租赁行业概述

1.1.1住房租赁定义

1.1.2住房租赁市场结构分析

(1) 住房租赁供应主体结构分析

(2) 住房租赁需求群体结构分析

1.1.3发展住房租赁的重要意义分析

1.2住房租赁行业发展环境分析

1.2.1行业政策环境分析

(1) 行业标准与法规

(2) 行业监管政策

(3) 行业发展规划

(4) 政策环境对行业的影响分析

1.2.2行业经济环境分析

(1) 国际宏观经济环境分析

(2) 国内宏观经济环境分析

(3) 经济环境对行业的影响分析

1.2.3行业社会环境分析

(1) 城镇化的发展

(2) 流动人口及结构变化

(3) 社会环境对行业的影响分析

1.2.4行业技术环境分析

(1) 行业技术现状

(2) 技术发展趋势

(3) 技术环境对行业的影响分析

1.3住房租赁行业发展机遇与威胁分析

第二章住房租赁产业链及相关产业分析

2.1住房租赁行业产业链

2.1.1住房租赁行业产业链介绍

2.1.2住房租赁行业上游介绍

2.1.3住房租赁行业中游介绍

2.1.4住房租赁行业下游介绍

2.2住房租赁行业相关产业分析

2.2.1房地产行业发展情况

(1) 房地产建设投资情况

(2) 房地产市场规模分析

(3) 商业住宅租赁减存量

(4) 住房租赁与房地产的关系

2.2.2 房地产中介服务行业发展情况

- (1) 我国房产中介行业市场规模
- (2) 房地产中介服务行业竞争格局
- (3) 房地产中介服务行业发展模式分析
- (4) 租赁市场与房产中介的关系

2.2.3 物业管理行业发展情况分析

- (1) 我国物业管理行业市场规模
- (2) 我国物业管理行业市场格局
- (3) 租赁房产的物业管理模式

第三章 全球住房租赁所属行业发展状况分析

3.1 全球住房租赁行业发展现状分析

- 3.1.1 全球住房租赁行业发展概况
- 3.1.2 全球住房租赁市场规模分析
- 3.1.3 全球住房租赁金融支持情况
- 3.1.4 全球住房租赁供给类型结构
- 3.1.5 全球住房租赁市场需求群体结构

3.2 主要国家住房租赁行业发展分析

3.2.1 美国住房租赁行业发展分析

- (1) 美国住房租赁发展概况
- (2) 美国住房租赁市场需求
- (3) 美国住房租赁政策保障
- (4) 美国住房租赁资金渠道
- (5) 美国住房租赁市场结构
- (6) 典型代表：美国EQR“资产增值+租金收入”
- (7) 美国住房租赁的经验借鉴

3.2.2 日本住房租赁行业发展分析

- (1) 日本住房租赁发展概况
- (2) 日本住房租赁市场需求
- (3) 日本住房租赁政策保障
- (4) 日本住房租赁资金渠道
- (5) 日本住房租赁市场结构
- (6) 典型代表：日本大东建托“承建+代租”闭环生态
- (7) 日本住房租赁的经验借鉴

3.2.3 德国住房租赁行业发展分析

- (1) 德国住房租赁发展概况
 - (2) 德国住房租赁市场需求
 - (3) 德国住房租赁政策保障
 - (4) 德国住房租赁资金渠道
 - (5) 德国住房租赁市场结构
 - (6) 典型代表分析
 - (7) 德国住房租赁的经验借鉴
- 3.3全球住房租赁行业发展前景预测
- 3.3.1全球住房租赁行业发展趋势
- 3.3.2全球住房租赁市场前景预测
- 第四章中国住房租赁所属行业发展状况分析
- 4.1中国住房租赁行业发展概况分析
- 4.1.1中国住房租赁行业发展历程分析
- 4.1.3中国住房租赁行业经济特性分析
- 4.1.4中国住房租赁行业发展特点分析
- 4.2中国住房租赁行业供给情况分析
- 4.2.1中国住房租赁供给比例
- 4.2.2我国商品房供应情况分析
- (1) 房地产行业新开工面积分析
 - (2) 房地产行业施工面积分析
 - (3) 房地产行业竣工面积分析
- 4.2.3中国保障性租赁住房建设规模
- 4.2.4中国其他类型房屋租赁供应情况分析
- 4.3中国住房租赁行业需求情况分析
- 4.3.1中国购房与租房的需求对比
- 4.3.2中国住房租赁市场规模
- 4.3.3住房租赁需求结构分析
- 4.3.4中国住房租赁交易价格变化
- 4.4中国住房租赁行业发展模式分析
- 4.4.1轻资产模式
- 4.4.2重资产模式
- 4.5中国住房租赁行业盈利水平分析
- 4.6中国住房租赁的金融创新
- 4.7中国住房租赁行业发展存在的问题和瓶颈
- 第五章住房租赁所属行业细分类型市场分析

5.1住房租赁细分类型市场概述

5.2短租公寓市场分析

5.2.1短租公寓发展历程

5.2.2在线短租产业链

5.2.3短租公寓市场规模

5.2.4短租公寓运营模式分析

5.2.5短租公寓市场竞争格局

5.2.6短租公寓主要运营商对比分析

5.2.7短租公寓的投融资状况分析

5.2.8短租公寓的发展前景分析

5.3长租公寓市场分析

5.3.1长租公寓的发展历程

5.3.2长租公寓企业的运营体系分析

5.3.3长租公寓的参与主体分析

5.3.4长租公寓的基本运作模式分析

5.3.5长租公寓市场竞争格局分析

5.3.6长租公寓的投融资状况分析

5.3.7长租公寓的发展前景分析

第六章中国重点城市住房租赁发展状况与市场前瞻分析

6.1中国主要城市住房租赁发展对比分析

6.1.1各大城市租房市场相关数据对比

(1) 各大城市租房人数排名

(2) 各大城市房源供应量排名

(3) 各大城市租房租金排名

(4) 各大城市平均收入排名

(5) 住房租赁中介发展状况分析

6.1.2各大城市住房租赁市场规模对比

6.2中国主要城市住房租赁发展状况解析

6.2.1北京

(1) 经济基础与城市化水平分析

(2) 居民收入水平与消费分析

(3) 房地产行业发展情况分析

(4) 租房市场相关政策汇总及解读

(5) 住房租赁市场供给分析

(6) 住房租赁市场需求分析

(7) 住房租赁市场的发展前景分析

6.2.2 上海

- (1) 经济基础与城市化水平分析
- (2) 居民收入水平与消费分析
- (3) 房地产行业发展情况分析
- (4) 租房市场相关政策汇总及解读
- (5) 住房租赁市场供给分析
- (6) 住房租赁市场需求分析
- (7) 住房租赁市场的发展前景分析

6.2.3 深圳

- (1) 经济基础与城市化水平分析
- (2) 居民收入水平与消费分析
- (3) 房地产行业发展情况分析
- (4) 租房市场相关政策汇总及解读
- (5) 住房租赁市场供给分析
- (6) 住房租赁市场需求分析
- (7) 住房租赁市场的发展前景分析

6.2.4 广州

- (1) 经济基础与城市化水平分析
- (2) 居民收入水平与消费分析
- (3) 房地产行业发展情况分析
- (4) 租房市场相关政策汇总及解读
- (5) 住房租赁市场供给分析
- (6) 住房租赁市场需求分析
- (7) 住房租赁市场的发展前景分析

6.2.5 杭州

- (1) 经济基础与城市化水平分析
- (2) 居民收入水平与消费分析
- (3) 房地产行业发展情况分析
- (4) 租房市场相关政策汇总及解读
- (5) 住房租赁市场供给分析
- (6) 住房租赁市场需求分析
- (7) 住房租赁市场的发展前景分析

6.2.6 厦门

- (1) 经济基础与城市化水平分析

- (2) 居民收入水平与消费分析
- (3) 房地产行业发展情况分析
- (4) 租房市场相关政策汇总及解读
- (5) 住房租赁市场供给分析
- (6) 住房租赁市场需求分析
- (7) 住房租赁市场的发展前景分析

6.2.7武汉

- (1) 经济基础与城市化水平分析
- (2) 居民收入水平与消费分析
- (3) 房地产行业发展情况分析
- (4) 租房市场相关政策汇总及解读
- (5) 住房租赁市场供给分析
- (6) 住房租赁市场需求分析
- (7) 住房租赁市场的发展前景分析

6.2.8南京

- (1) 经济基础与城市化水平分析
- (2) 居民收入水平与消费分析
- (3) 房地产行业发展情况分析
- (4) 租房市场相关政策汇总及解读
- (5) 住房租赁市场供给分析
- (6) 住房租赁市场需求分析
- (7) 住房租赁市场的发展前景分析

6.2.9天津

- (1) 经济基础与城市化水平分析
- (2) 居民收入水平与消费分析
- (3) 房地产行业发展情况分析
- (4) 租房市场相关政策汇总及解读
- (5) 住房租赁市场供给分析
- (6) 住房租赁市场需求分析
- (7) 住房租赁市场的发展前景分析

6.2.10成都

- (1) 经济基础与城市化水平分析
- (2) 居民收入水平与消费分析
- (3) 房地产行业发展情况分析
- (4) 租房市场相关政策汇总及解读

(5) 住房租赁市场供给分析

(6) 住房租赁市场需求分析

租赁市场的发展过程，既是租赁需求释放的过程，也是租赁房源供应的过程。租金指标充分体现了租赁需求和供应的关系：租金既体现了承租者的租房消费支出，也体现了出租者的租金收益和回报。从公式上看，全国城镇租赁市场租金规模=全国城镇已出租的房源总面积*每单位租赁房源的租金水平。前面我们对未来10年已出租的房源总面积进行了测算，这里重点讨论全国城镇每单位租赁房源的租金水平。

根据50城租金数据以及经验判断，目前全国大中城市中，承租一套18平方米的住房，月租金约为900元，据此推算每平方米房源的租金为50元/月。而在中小城市中，承租一套22平方米的住房，月租金约为660元，据此推算每平方米房源的租金为30元/月。综合这两种城市的不同测算结果，我们假定2017年全国租赁市场每平方米房源的租金为40元/月。

考虑到CPI上涨、房价上涨、租赁条件改善等因素，我们假定住房租金每年上调2元/平方米，相当于每年递增4%左右的水平。该假设重点参考了2012-2017年全国城市居民消费价格同比增幅、租赁房租同比增幅、全国商品住宅成交均价同比增幅等数据。

据此，我们给出了2017-2027年全国城镇租赁市场的租金规模。测算结果显示，到2027年全国城镇租赁市场租金收入将达到3.9万亿元，相比2017年水平增加了138%。

年份	住房租赁面积（亿平方米）	每平方米房源月租金（元）	月租金同比增幅	租金总规模（万亿元）
2017	33.8	40	-	480
2018	35.7	42	5.00%	504
2019	37.5	44	4.80%	528
2020	39.5	46	4.60%	552
2021	41.4	48	4.40%	576
2022	43.3	50	4.20%	600
2023	45.4	52	4.00%	624
2024	47.4	54	3.90%	648
2025	49.3	56	3.70%	672
2026	51.6	58	3.60%	696
2027	53.7	60	3.50%	720

(7) 住房租赁市场的发展前景分析

全国城镇租房总面积=全国城镇租房人口规模*人均租房面积。全国城镇租房人口规模在前面已经做了测算。而对于全国城镇人均租房面积的统计相对少。我们基于经验值做测算。当前对于一二线重点城市来说，一室一厅的住房大体上在30-40平方米的水平，基本上是合租（2人及以上）的形式，如此计算人均租房面积约在18平方米的水平。而对于一些三四线城市来说，租房面积会稍微大一点，基本上人均22平方米的水平是合乎实际的。总体来看，当前全国城镇人均租房面积约为20平方米。

人均租房面积将呈现逐年递增的态势，其逻辑和人均购房面积的走势类似。根据国家统计局的数据，1978年至2016年，中国城镇人均住宅建筑面积由6.7平方米增长到36.6平方米。如此计算，年均增长约0.8平方米，年均增长率为4.7%。从居住面积的改善角度看，租房市场和购房市场具有一定的相似性，我们假定租房市场居住面积每年递增的规模也和购房市场类似，即每年递增0.8平方米。

基于全国城镇人均租房面积的测算数据，我们给出了2017-2027年全国租房面积总规模的

测算数据。数据显示，到2027年全国城镇租房面积将达到53.7亿平方米，相比2017年的水平有较为明显的增长，即增长了59%。这得益于两个因素的变动：有租房需求的人口规模增长、人均租房面积的不断提高。

2017-2027年全国城镇租房面积测算	年份	全国城镇租房人口规模（亿人）
城镇人均租房面积（平方米）	全国城镇租房总面积（亿平方米）	2017 1.7 20 33.8 2018
1.7 20.8 35.7	2019 1.7 21.6 37.5 2020 1.8 22.3 39.5 2021 1.8 23.1 41.4 2022 1.8 23.9	43.3 2023 1.8 24.7 45.4 2024 1.9 25.5 47.4 2025 1.9 26.2 49.3 2026 1.9 27 51.6 2027 1.9
27.8 53.7		

第七章中国住房租赁竞争格局及领先企业案例分析

7.1住房租赁行业企业竞争格局分析

7.1.1中国住房租赁企业竞争格局

7.1.2中国住房租赁互联网服务平台竞争格局

7.2地产开发基因租赁领先企业案例分析

7.2.1万科泊寓

- （1）企业基本情况介绍
- （2）企业业务模式分析
- （3）企业经营情况分析
- （4）企业投融资情况分析

7.2.2龙湖冠寓

- （1）企业基本情况介绍
- （2）企业业务模式分析
- （3）企业经营情况分析
- （4）企业投融资情况分析

7.2.3旭辉领寓

- （1）企业基本情况介绍
- （2）企业业务模式分析
- （3）企业经营情况分析
- （4）企业投融资情况分析

7.3创业运营基因租赁领先企业案例分析

7.3.1魔方

- （1）企业基本情况介绍
- （2）企业业务模式分析
- （3）企业经营情况分析
- （4）企业投融资情况分析

7.3.2YOU+

- (1) 企业基本情况介绍
- (2) 企业业务模式分析
- (3) 企业经营情况分析
- (4) 企业投融资情况分析

7.3.3V领地

- (1) 企业基本情况介绍
- (2) 企业业务模式分析
- (3) 企业经营情况分析
- (4) 企业投融资情况分析

7.4中介经纪基因租赁领先企业案例分析

7.4.1链家自如

- (1) 企业基本情况介绍
- (2) 企业业务模式分析
- (3) 企业经营情况分析
- (4) 企业投融资情况分析

7.4.2我爱我家相寓

- (1) 企业基本情况介绍
- (2) 企业业务模式分析
- (3) 企业经营情况分析
- (4) 企业投融资情况分析

7.5酒店服务基因租赁领先企业案例分析

7.5.1铂涛窝趣

- (1) 企业基本情况介绍
- (2) 企业业务模式分析
- (3) 企业经营情况分析
- (4) 企业投融资情况分析

7.5.2如家逗号公寓

- (1) 企业基本情况介绍
- (2) 企业业务模式分析
- (3) 企业经营情况分析

7.6住房租赁互联网服务平台领先企业案例分析

7.6.1房天下

- (1) 企业基本情况介绍
- (2) 企业业务模式分析
- (3) 企业经营情况分析

(4) 企业投融资情况分析

7.6.258同城

(1) 企业基本情况介绍

(2) 企业业务模式分析

(3) 企业经营情况分析

(4) 企业投融资情况分析

7.6.3安居客

(1) 企业基本情况介绍

(2) 企业业务模式分析

(3) 企业经营情况分析

(4) 企业投融资情况分析

7.6.4爱屋吉屋

(1) 企业基本情况介绍

(2) 企业业务模式分析

(3) 企业经营情况分析

(4) 企业投融资情况分析

7.6.5空间家

(1) 企业基本情况介绍

(2) 企业业务模式分析

(3) 企业经营情况分析

(4) 企业投融资情况分析

第八章住房租赁行业前景预测与投资建议 (ZYGXH)

8.1住房租赁行业发展趋势与前景预测

8.1.1行业发展因素分析

8.1.2行业发展趋势预测

8.1.3行业发展前景预测

(1) 住房租赁总体需求预测

(2) 住房租赁细分产品需求预测

8.2住房租赁行业投资现状与风险分析

8.2.1行业投资现状分析

8.2.2行业进入壁垒分析

8.2.3行业经营模式分析

8.2.4行业投资风险预警

8.2.5行业兼并重组分析

8.3住房租赁行业投资机会与热点分析

8.3.1行业投资价值分析

8.3.2行业投资机会分析

- (1) 产业链投资机会分析
- (2) 重点区域投资机会分析
- (3) 细分市场投资机会分析
- (4) 产业空白点投资机会

8.3.3行业投资热点分析

8.4住房租赁行业发展战略与规划分析

8.4.1住房租赁行业发展战略研究分析

- (1) 战略综合规划
- (2) 技术开发战略
- (3) 区域战略规划
- (4) 产业战略规划
- (5) 营销品牌战略
- (6) 竞争战略规划

8.4.2对我国住房租赁企业的战略思考

8.4.3中国住房租赁行业发展建议分析 (ZYGXH)

图表目录：

图表1：住房租赁定义

图表2：住房租赁市场供应主体结构

图表3：住房租赁市场需求市场主体结构

图表4：截至2018年住房租赁行业标准汇总

图表5：截至2018年住房租赁行业发展规划

图表6：2013-2018年中国城镇化率变化趋势图（单位：%）

图表7：2013-2018年中国流动人口规模变化趋势图（单位：亿人，%）

图表8：中国住房租赁行业发展机遇与威胁分析

图表9：住房租赁产业链介绍

详细请访问：<https://www.chyxx.com/research/201811/688259.html>