



艾凯咨询  
ICAN Consulting

# 2018-2024年中国长租公寓行业 市场深度评估及发展前景预测报告 告

# 一、调研说明

《2018-2024年中国长租公寓行业市场深度评估及发展前景预测报告》是艾凯咨询集团经过数月的周密调研，结合国家统计局，行业协会，工商，税务海关等相关数据，由行业内知名专家撰写而成。报告意于成为从事本行业人士经营及投资提供参考的重要依据。

报告主要可分为四大部分，首先，报告对本行业的特征及国内外市场环境进行描述；其次，是本行业的上下游产业链，市场供需状况及竞争格局从宏观到细致的详尽剖析，接着报告中列出数家该行业的重点企业，分析相关经营数据；最后，对该行业未来的发展前景，投资风险给出指导建议。相信该份报告对您把握市场脉搏，知悉竞争对手，进行战略投资具有重要帮助。

官方网址：<https://www.icandata.com/view/290818.html>

报告价格： 纸介版9000元 电子版9000元 纸介版+电子版9200元

订购电话： 400-700-0142 010-80392465

电子邮箱： sales@icandata.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、摘要、目录、图表

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, 以单间的形式出租给房屋周边的白领上班人士。当前长租公寓主要由从市场参与主体和运营模式两种方式进行分类。从参与主体来说

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, 以单间的形式出租给房屋周边的白领上班人士。当前长租公寓主要由从市场参与主体和运营模式两种方式进行分类。从运营模式来看

从运营模式来分, 长租公寓主要分为集中式长租公寓和分散式长租公寓, 它们的经营过程都是将房源通过托管或包租方式给运营商, 租给租客提供售后服务, 但获取房源方式不同, 在运营模式方面也有差异: 集中式公寓回本相对快, 易于小而精模式, 分散式公寓存在规模盈亏平衡点, 规模很重要, 需要靠规模摊销人员成本。

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 长租公寓行业发展概述

#### 一、长租公寓行业相关概念

##### (一) 长租公寓的定义

##### (二) 长租公寓与普通租房的区别

#### 二、长租公寓的主要类别

##### (一) 集中式长租公寓

##### (二) 分布式长租公寓

##### (三) 两类公寓对比分析

#### 三、长租公寓产业链分析

##### (一) 服务提供商

##### 1、装修家电

- 2、维修保洁
- 3、生活服务
- 4、保险及银行
- （二）公寓运营商
- （三）房产相关者
- 1、开发商
- 2、业主
- 3、房产中介
- 4、租客

## 第二章 长租公寓行业发展背景分析

### 一、房地产行业发展状况分析

#### （一）中国房地产市场总体情况分析

- 1、房地产景气指数
- 2、房地产开发投资

#### （二）房地产对住房租赁行业的影响

### 二、中国租房市场环境分析

#### （一）中国租房市场供给分析

- 1、房地产新开工情况
- 2、商品房销售面积情况
- 3、商品房销售面积结构情况

#### （二）中国租房市场需求分析

- 1、中国人口总体情况
- 2、中国城市人口排名情况
- 3、全国城市租房情况

#### （三）中国租房市场痛点分析

### 三、中国大学毕业生就业现状分析

#### （一）中国大学毕业生总体就业情况分析

#### （二）中国大学毕业生就业结构现状分析

- 1、全国高校毕业生就业分布情况
- 2、全国高校毕业生就业薪酬情况

#### （三）中国未来五年就业形式预测

## 四、互联网对租房市场的影响

### （一）互联网行业的现状与趋势

#### 1、移动互联网行业市场规模分析

#### 2、年龄分布

#### 3、移动互联网网民职业分布

#### 4、收入结构分布

### （二）互联网对房地产行业的影响

### （三）互联网对长租公寓行业的影响

## 五、行业发展环境影响综述

## 第三章 国内外长租公寓行业发展现状分析

### 一、国外长租公寓行业发展现状

#### （一）国外长租公寓行业市场分析

#### 1、国外长租公寓市场特点分析

#### 2、国外长租公寓市场需求分析

#### （二）主要国家长租公寓行业发展分析

#### 1、美国长租公寓行业发展分析

租赁市场更为成熟，专业持有和运营的机构众多，2016年租赁市场机构渗透率在30%以上

。

在美国租赁住房结构中，独栋住宅（Single-Family）占比35%，公寓（Multiple-Family）占比61%；其中公寓租赁市场的机构渗透率为52%，个人占比为48%。

假设独栋住宅均为个人持有，那么美国租赁市场的机构渗透率为31.72%。 美国租赁市场机构渗透率

#### 2、德国长租公寓行业发展分析

#### 3、法国长租公寓行业发展分析

#### 4、日本长租公寓行业发展分析

#### （三）国外长租公寓市场案例分析

#### 1、综合信息分类导航平台分析

#### 2、房产信息搜索平台案例分析

#### 3、房产信息点评平台案例分析

#### 4、公寓租赁平台案例分析

#### （四）国外租房市场发展的经验借鉴

## 二、中国长租公寓行业发展总体分析

### （一）中国长租公寓行业相关概述

- 1、长租公寓行业发展历史
- 2、长租公寓行业目标市场
- 3、长租公寓业态价值分析
- 4、长租公寓社会价值分析
- 5、长租公寓盈利模式分析

### （二）长租公寓市场格局分析

市场容量：国内租赁人口已超美国，2020年市场规模将近两万亿元。 2016年中美租赁市场规模对比 1、市场主要品牌发展格局

截至2017年9月初，北京、广州等城市累计供应的70余宗、未来将产生超360万平米租赁住房的自持地块，主要为万科、龙湖、保利、首开等大型房企及国有房企竞得。 部分房企长租公寓发展现状和规划

- 2、分布式长租公寓市场层级
- 3、集中式长租公寓市场格局

### （三）长租公寓市场品牌发展分析

- 1、长租公寓品牌指数
- 2、品牌搜索维度分析
- 3、品牌媒体维度分析
- 4、品牌运营维度分析
- 5、品牌维度对比分析

### （四）长租公寓行业发展问题分析

- 1、市场用户粘性不高
- 2、行业缺乏标准化管理
- 3、新产品形态仍待探索
- 4、平台与房东之间难协调

### （五）长租公寓行业发展解决对策

## 第四章 长租公寓行业运营模式与创新建议

### 一、长租公寓行业基本运营模式分析

#### （一）集中式长租公寓运作模式分析

- 1、集中式长租公寓的业态分析

2、集中式长租公寓的成本分析

3、集中式长租公寓的融资问题

4、集中式长租公寓的发展前景

#### （二）分布式长租公寓运作模式分析

1、分布式长租公寓的业态分析

2、分布式长租公寓的成本分析

3、分布式长租公寓的拿房问题

4、分布式长租公寓的系统问题

#### （三）集中式与分布式长租公寓比较分析

### 二、长租公寓的轻资产运作模式分析

#### （一）长租公寓的托管模式

1、托管模式的基本原理

2、托管模式的风险分析

3、托管模式的优缺点分析

4、长租公寓托管模式案例

#### （二）长租公寓的加盟模式

1、加盟模式的基本原理

2、加盟模式的风险分析

3、加盟模式的优缺点分析

4、长租公寓加盟模式案例

### 三、长租公寓的类REITs模式

1、类REITs模式的基本原理

2、类REITs模式的风险分析

3、类REITs模式的优缺点分析

4、长租公寓类REITs模式案例四、互联网+长租公寓发展模式分析

#### （一）互联网+长租公寓的结合点分析

1、管理工具互联网+

2、营销服务互联网+

3、租后社群互联网+

#### （二）互联网+长租公寓的形态分析

#### （三）长租公寓的O2O模式分析

#### （四）互联网+长租公寓的发展趋势分析

## 五、长租公寓运营的关键成功要素

- (一) 运营管理体系
- (二) 产品研发能力
- (三) 企业融资能力
- (四) 批量拿房资源

## 六、长租公寓经营者运营建议

- (一) 选择核心区域重点突破
- (二) 进行差异化品牌运营
- (三) 快速迭代品牌产品
- (四) "互联网+"需谨慎
- (五) 新从业者运营建议

## 第五章 长租公寓行业发展重点区域分析

### 一、北京

#### (一) 发展环境分析

- 1、经济基础与城市化水平分析
- 2、房地产行业发展情况分析
- 3、青年收入水平与消费分析
- 4、租房市场相关政策分析

#### (二) 长租公寓市场分析

- 1、市场需求分析
- 2、市场供给分析
- 3、市场格局分析

#### (三) 行业发展问题与对策分析

- 1、行业发展问题分析
- 2、行业发展对策分析

### 二、上海

#### (一) 发展环境分析

- 1、经济基础与城市化水平分析
- 2、房地产行业发展情况分析
- 3、青年收入水平与消费分析
- 4、租房市场相关政策分析



## （二）长租公寓市场分析

- 1、市场需求分析
- 2、市场供给分析
- 3、市场格局分析

## （三）行业发展问题与对策分析

- 1、行业发展问题分析
- 2、行业发展对策分析

## 三、广州

### （一）发展环境分析

- 1、经济基础与城市化水平分析
- 2、房地产行业发展情况分析
- 3、青年收入水平与消费分析
- 4、租房市场相关政策分析

### （二）长租公寓市场分析

- 1、市场需求分析
- 2、市场供给分析
- 3、市场格局分析

### （三）行业发展问题与对策分析

- 1、行业发展问题分析
- 2、行业发展对策分析

## 四、深圳

### （一）发展环境分析

- 1、经济基础与城市化水平分析
- 2、房地产行业发展情况分析
- 3、青年收入水平与消费分析
- 4、租房市场相关政策分析

### （二）长租公寓市场分析

- 1、市场需求分析
- 2、市场供给分析
- 3、市场格局分析

### （三）行业发展问题与对策分析

- 1、行业发展问题分析

## 2、行业发展对策分析

## 五、杭州

### （一）发展环境分析

- 1、经济基础与城市化水平分析
- 2、房地产行业发展情况分析
- 3、青年收入水平与消费分析
- 4、租房市场相关政策分析

### （二）长租公寓市场分析

- 1、市场需求分析
- 2、市场供给分析
- 3、市场格局分析

### （三）行业发展问题与对策分析

- 1、行业发展问题分析
- 2、行业发展对策分析

## 六、厦门

### （一）发展环境分析

- 1、经济基础与城市化水平分析
- 2、房地产行业发展情况分析
- 3、青年收入水平与消费分析
- 4、租房市场相关政策分析

### （二）长租公寓市场分析

- 1、市场需求分析
- 2、市场供给分析
- 3、市场格局分析

### （三）行业发展问题与对策分析

- 1、行业发展问题分析
- 2、行业发展对策分析

## 七、武汉

### （一）发展环境分析

- 1、经济基础与城市化水平分析
- 2、房地产行业发展情况分析
- 3、青年收入水平与消费分析

#### 4、租房市场相关政策分析

##### （二）长租公寓市场分析

##### 1、市场需求分析

##### 2、市场供给分析

##### 3、市场格局分析

##### （三）行业发展问题与对策分析

##### 1、行业发展问题分析

##### 2、行业发展对策分析

#### 八、苏州

##### （一）发展环境分析

##### 1、经济基础与城市化水平分析

##### 2、房地产行业发展情况分析

##### 3、青年收入水平与消费分析

##### 4、租房市场相关政策分析

##### （二）长租公寓市场分析

##### 1、市场需求分析

##### 2、市场供给分析

##### 3、市场格局分析

##### （三）行业发展问题与对策分析

##### 1、行业发展问题分析

##### 2、行业发展对策分析

#### 九、成都

##### （一）发展环境分析

##### 1、经济基础与城市化水平分析

##### 2、房地产行业发展情况分析

##### 3、青年收入水平与消费分析

##### 4、租房市场相关政策分析

##### （二）长租公寓市场分析

##### 1、市场需求分析

##### 2、市场供给分析

##### 3、市场格局分析

##### （三）行业发展问题与对策分析

1、行业发展问题分析

2、行业发展对策分析

## 十、南京

### （一）发展环境分析

1、经济基础与城市化水平分析

2、房地产行业发展情况分析

3、青年收入水平与消费分析

4、租房市场相关政策分析

### （二）长租公寓市场分析

1、市场需求分析

2、市场供给分析

3、市场格局分析

### （三）行业发展问题与对策分析

1、行业发展问题分析

2、行业发展对策分析

## 第六章 长租公寓行业典型案例与平台分析

### 一、长租公寓行业典型案例分析

#### （一）新派白领公寓

1、企业发展简况分析

2、企业经营情况分析

3、企业经营优劣势分析

#### （二）YOU+国际青年社区

1、企业发展简况分析

2、企业经营情况分析

3、企业经营优劣势分析

#### （三）优客逸家

1、企业发展简况分析

2、企业经营情况分析

3、企业经营优劣势分析

#### （四）蘑菇公寓

1、企业发展简况分析

2、企业经营情况分析

3、企业经营优劣势分析

（五）魔方公寓

1、企业发展简况分析

2、企业经营情况分析

3、企业经营优劣势分析

（六）御居公寓

1、企业发展简况分析

2、企业经营情况分析

3、企业经营优劣势分析

（七）寓见城市青年公寓

1、企业发展简况分析

2、企业经营情况分析

3、企业经营优劣势分析

（八）青客公寓

1、企业发展简况分析

2、企业经营情况分析

3、企业经营优劣势分析

（九）优帕克商旅公寓

1、企业发展简况分析

2、企业经营情况分析

3、企业经营优劣势分析

（十）晟曜行公寓

1、企业发展简况分析

2、企业经营情况分析

3、企业经营优劣势分析

二、长租公寓租赁平台经营分析

（一）"九猪"网

1、企业发展简况分析

2、企业经营情况分析

3、企业经营优劣势分析

（二）Q房网

- 1、企业发展简况分析
- 2、企业经营情况分析
- 3、企业经营优劣势分析

#### （三）吉屋网

- 1、企业发展简况分析
- 2、企业经营情况分析
- 3、企业经营优劣势分析

#### （四）爱屋吉屋

- 1、企业发展简况分析
- 2、企业经营情况分析
- 3、企业经营优劣势分析

#### （五）火炬租房

- 1、企业发展简况分析
- 2、企业经营情况分析
- 3、企业经营优劣势分析

#### （六）iRent 海外公寓长租平台

- 1、企业发展简况分析
- 2、企业经营情况分析
- 3、企业经营优劣势分析

## 第七章 中国长租公寓行业投融资与发展趋势分析（AKLT）

### 一、国内长租公寓市场投资分析

#### （一）国内长租公寓市场投资机遇分析

- 1、世界进入"新经济"发展时期
- 2、长租公寓是存量房时代的突破口
- 3、互联网经济对长租公寓的推动

#### （二）一线城市长租公寓市场投资机会分析

- 1、市场供需失衡下的投资发展空间
- 2、市场热点区域与投资机遇分析
- 3、区别于其他地区的市场投资特性
- 4、市场发展现状与投资风险提示

#### （三）二三线城市长租公寓市场投资机会分析

#### （四）国内长租公寓投资风险提醒

- 1、常见投资风险分析
- 2、长租公寓房源难题
- 3、行业"低利润怪圈"
- 4、其他行业壁垒分析

### 二、国内长租公寓行业融资分析

#### （一）融资现状分析

#### （二）融资方式分析

- 1、股权融资
- 2、类REITs模式
- 3、发售理财产品、众筹模式
- 4、通过与银行合作，提前收回应收款
- 5、与上游供应商开展融资租赁合作

#### （三）长租公寓类REITs融资方式解析

- 1、REITs发展的国际经验比较
- 2、我国公寓REITs现状与来源
- 3、长租公寓REITs投资方式
- 4、案例——新派公寓融资分析

#### （四）长租公寓众筹模式分析

- 1、长租公寓主要众筹模式介绍
- 2、众筹项目的收益与风险分析
- 3、收益类众筹模式详细解释
- 4、国内长租公寓众筹融资现状
- 5、长租公寓众筹项目案例分析

### 三、中国长租公寓市场发展趋势及前景预测

#### （一）长租公寓市场未来发展趋势分析

- 1、资产由重到轻
- 2、引入更多金融产品
- 3、专业化服务趋势
- 4、盈利模式将延伸

#### （二）长租公寓发展前景展望

- 1、市场未来发展方向分析

## 2、长租公寓蓝海市场巨大

## 3、多角度市场前景分析

图表目录：

图表 1长租公寓行业相关政策

图表 2长租公寓行业发展阶段

图表 3长租公寓企业供应链体系

图表 4 国内长租公寓分类示意图

图表 5 集中式与分布式长租公寓对比分析

图表 6 长租公寓品牌一览表

图表 7 2017年住房租赁市场营改增后税收优惠示意图

图表 8 2011-2017年全国城镇住宅套数和户均套数

图表 9 2011-2017年全国新增住宅竣工面积

图表 10 2011-2017年房地产企业和房地产开发企业比较分析

图表 11 2011-2017年全国租房需求总量变化趋势

图表 12 2017年用户找房需求同、环比增长分析

图表 13 2017年租房市场重点城市供需比变化情况

图表 14 2017年分布式长租公寓市场层级分布图

图表 15 2017年集中式长租公寓市场格局分析

图表 16 集中式长租公寓运营框架图

图表 17 集中式长租公寓运营模式特点

图表 18 分布式长租公寓运营框架图

图表 19 分布式长租公寓运营模式特点

图表 20 国内长租公寓企业运营管理体系分析

图表 21 国内长租公寓企业产品研发能力分析

详细请访问：<https://www.icandata.com/view/290818.html>

## 三、研究方法

### 1、系统分析方法



- 2、比较分析方法
- 3、具体与抽象方法
- 4、分析与综合方法
- 5、归纳与演绎方法
- 6、定性分析与定量分析方法
- 7、预测研究方法

## 四、数据来源

对行业内相关的专家、厂商、渠道商、业务（销售）人员及客户进行访谈，获取最新的一手市场资料；

艾凯咨询集团长期监测采集的数据资料；

行业协会、国家统计局、海关总署、国家发改委、工商总局等政府部门和官方机构的数据与资料；

行业公开信息；

行业企业及上、下游企业的季报、年报和其它公开信息；

各类中英文期刊数据库、图书馆、科研院所、高等院校的文献资料；

行业资深专家公开发表的观点；

对行业的重要数据指标进行连续性对比，反映行业发展趋势；

中华人民共和国国家统计局 <http://www.stats.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局 <http://www.saic.gov.cn>

中华人民共和国海关总署 <http://www.customs.gov.cn>

中华人民共和国商务部 <http://www.mofcom.gov.cn>

中国证券监督管理委员会 <http://www.csrc.gov.cn>

中华人民共和国商务部 <http://www.mofcom.gov.cn>

世界贸易组织 <https://www.wto.org>

联合国统计司 <http://unstats.un.org>

联合国商品贸易统计数据库 <http://comtrade.un.org>

## 五、关于艾凯咨询网

艾凯咨询网（[www.icandata.com](http://www.icandata.com)）隶属艾凯咨询集团（北京华经艾凯企业咨询有限公司），艾凯咨询集团专注提供大中华区产业经济情报，为企业商业决策赋能，是领先的市场研究报告和竞争情报提供商

艾凯咨询集团为企业提供专业投资咨询报告、深度研究报告、市场调查、统计数据等。艾凯咨询网每天更新大量行业分析报告、图表资料、竞争情报、投资情报等，为用户及时了解迅速变化中的世界和中国市场提供便利，为企业商业决策赋能。

### 研究力量

高素质的专业的研究分析团队，密切关注市场最新动向。在多个行业，拥有数名经验丰富的专业分析师。对于特定及专属领域，我们有国内外众多合作研究机构，同时我们聘请数名行业资深专家顾问，帮助客户分清市场现状和趋势，找准市场定位和切入机会，提出合适中肯的建议，帮助客户实现价值，与客户一同成长。

### 我们的优势

权威机构 艾凯咨询集团二十年深厚行业背景;

数量领先 囊括主流研究报告和权威合作伙伴;

服务齐全 促销、推荐指数、积分、网上支付等;

良好声誉 广泛知名度、满意度，众多新老客户。