

# 2024-2030年中国长租公寓 产业发展现状与发展前景报告

## 报告目录及图表目录

北京迪索共研咨询有限公司

[www.cction.com](http://www.cction.com)

# 一、报告报价

《2024-2030年中国长租公寓产业发展现状与发展前景报告》信息及时，资料详实，指导性强，具有独家，独到，独特的优势。旨在帮助客户掌握区域经济趋势，获得优质客户信息，准确、全面、迅速了解目前行业发展动向，从而提升工作效率和效果，是把握企业战略发展定位不可或缺的重要决策依据。

官方网站浏览地址：<http://www.cction.com/report/202401/437825.html>

报告价格：纸介版8000元 电子版8000元 纸介+电子8500元

北京迪索共研咨询有限公司

订购电话: 400-700-9228(免长话费) 010-69365838

海外报告销售: 010-69365838

Email: kefu@gonyn.com

联系人：李经理

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、说明、目录、图表目录

“长租公寓”，又名“白领公寓”，“单身合租公寓”，是房地产市场一个新兴的行业，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需要人士。

国内长租公寓主要分为“集中式”和“分散式”两类。集中式主要以传统的商业地产运作模式，利用自持土地开发或楼宇整租改造方式进行运营；分散式主要从租赁中介业务延展而来，依靠整合户主房源进行重新装修管理，类似“二房东”。

房价在一线城市和部分热点二线城市高居不下，租房已成为必然。特别是2016年“9·30”楼市新政之后，北京在拍卖土地时开始试行“限房价、限地价、竞自持”。此后，广州、杭州、天津、上海和佛山等城市也随后推出了部分或整体持有住宅地块。开发商自持地块如何消化，是摆在各大房企面前的一个难题。从自持地块分布来看，多在交通便利、区位较好的地区，较好的位置一方面有利于租赁产品的外租，另一方面也对企业产品的设计、租金的设定提出了更高的要求。商业化的“长租公寓”成为未来房地产企业转型的方向之一。

中企顾问网发布的《2024-2030年中国长租公寓产业发展现状与发展前景报告》共十二章。首先介绍了中国长租公寓行业市场发展环境、长租公寓整体运行态势等，接着分析了中国长租公寓行业市场运行的现状，然后介绍了长租公寓市场竞争格局。随后，报告对长租公寓做了重点企业经营状况分析，最后分析了中国长租公寓行业发展趋势与投资预测。您若想对长租公寓产业有个系统的了解或者想投资中国长租公寓行业，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

## 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》

### 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
- (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
  - 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

### 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

#### 2、CMBS融资模式

- (1) 业务模式
- (2) 资金流向
- (3) 法律关系

### 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 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 2024-2030年长租公寓行业竞争格局分析

- 一、2024-2030年国内外长租公寓竞争分析
- 二、2024-2030年中国长租公寓市场竞争分析
- 三、2024-2030年国内长租公寓重点区域竞争
- 四、2024-2030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

## 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分析

## 第二节 上海市长租公寓行业发展现状和趋势分析

### 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、长租公寓分布情况

### 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分析

## 第三节 深圳市长租公寓行业发展现状和趋势分析

### 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、长租公寓分布情况

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分析

第四节 广州市长租公寓行业发展现状和趋势分析

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、长租公寓分布情况

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分析

第五节 成都市长租公寓行业发展现状和趋势分析

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、长租公寓分布情况
- 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分析

## 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
- 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

### 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
- 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

### 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
- 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

#### 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

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

#### 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

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

#### 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

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

### 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
  - 1、定位客群精准化
  - 2、品类经营专一化
  - 3、地域深耕

## 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

### 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 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 2022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

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、2022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、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

##### 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：2024-2030年房企布局长租公寓情况

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：2022年美国公寓REITs持有房间数量

图表：2022年美国主要公寓REITS市值

图表：2024-2030年EQR物业分布图

图表：Leopalace21建造+租赁商业模式

图表：2024-2030年规模以上工业增加值同比增长速度

图表：2024-2030年全社会固定资产投资规模

图表：2022年房地产开发和销售主要指标及其增长速度

图表：2024-2030年全国房地产开发投资同比增速

图表：2024-2030年全国一般公共预算收入

图表：2024-2030年一线城市鼓励租赁市场政策概览

图表：2024-2030年国内二手房租金回报率分析

图表：2024-2030年国内流动人口及占比

图表：2024-2030年中国农民工人口数量和比重

图表：2024-2030年中国外出农民工居住结构图

图表：2024-2030年中国高校毕业生人数

图表：中国本科生毕业前三年薪资水平

图表：中日美总人口与租赁市场规模对比分析

图表：2024-2030年一线城市常住人口及外来人口

图表：2024-2030年全国土地出让总量分析

图表：2024-2030年全国供应用地价格分析

图表：2024-2030年中国不同物业静态租赁回报率

图表：2024-2030年中国住房保障财政支出缺口

图表：2024-2030年国内长租公寓品牌渗透率

图表：魔方公寓ABS交易结构图

图表：自如衍生业务示意图

图表：国内长租公寓领域主要参与者

图表：各类长租公寓平台对比分析

图表：窝趣轻社区加盟条件分析

图表：部分长租公寓平台融资示意图

图表：2022年集中式长租公寓品牌指数完整榜单

图表：2022年分散式长租公寓品牌指数完整榜单

图表：2024-2030年集中式长租公寓细分维度发展趋势

图表：2024-2030年分散式长租公寓细分维度发展趋势

图表：2022年分散式长租公寓搜索指数TOP10

图表：集中式长租公寓运营框架图

图表：分布式长租公寓运营框架图

图表：2024-2030年全国二手房挂牌总量分析

图表：2024-2030年中国住房用地供应计划

图表：分散式N+1公寓单房经济模型示意图

图表：长租公寓与其他物业项目运营情况对比分析

图表：领先品牌分散式长租公寓选址策略分析

图表：魔方公寓集中式长租公寓拿房指标分析

图表：国内已融资品牌公寓区域分布图

图表：2024-2030年世联行红璞公寓发展规划

图表：新派公寓类REITs模式融资分析

详细请访问：<http://www.cction.com/report/202401/437825.html>