

中国长租服务行业研究报告

2018年





行业发展现状

- **现状概述:** 中国传统租房行业长期处于市场自发运行的状态, 整体缺失标准化的行业规范体系, 2015年以来进入加速推进时期, 但与发达国家相比, 房屋租赁比例、租金回报率以及服务体系的成熟化等多种维度上仍有较大差距。现阶段, 在政策鼓励、技术赋能、用户体验等因素的共同驱动下, 长租行业进入快速发展期。
- **市场规模:** 2018年中国长租行业市场规模预计达**1.57万亿元**水平, 同比增长**9.6%**。未来几年将保持持续增长的势头, 预计在2020年其市场规模或将达**1.90万亿元**, 2025年将达**3.01万亿**。



细分领域

- **长租公寓:** 2018年预计全国出租房屋整体在**7500万间**规模水平, 其中B2C模式**机构房东房屋**持有量总共约在**2500万间**左右水平, 头部规模型品牌公寓的占比约**2%**, 其余大比例参与者的仍是**长尾的中小机构房东**。随着酒店运营商、地产巨头等参与者入局抢占市场份额, 在大而散公寓服务中开始形成相对激烈的竞争。长租公寓的竞争力主要体现在资源规模、品牌打造、系统化管理、资金链顺畅、降低空置率上。
- **长租平台:** 长租平台前期发展痛点在于: 虚假信息难杜绝、供需匹配差、服务不充分、盈利模式单一。2015年后, 长租平台快速发展, 逐渐向体系化运营推进。平台的竞争力主要体现在流量规模、品牌口碑、标准化体系与差异化服务上。
- **生态关系:** 长租公寓和长租平台是密不可分的合作关系, 在供需匹配和行业标准形成上相互补足。



发展趋势

- **行业发展:** 一线城市是核心地区, 政策和经济牵引行业向二三线城市渗透。
- **长租公寓:** 多方激烈竞争促使中国长租公寓在未来十年中的快速成熟。预计整体**机构化房源**的份额在未来会快速上升至**70%**以上, **头部长租公寓**成长至**3-5%**。长租公寓未来会是头部品牌+长尾格局, 巨鲸和大量鱼群共存。
- **长租平台:** 随着用户对租房体验需求的提高, 平台商业模式由资源信息导向向用户服务导向快速更替升级, 链接上下游打造服务闭环、建立服务标准体系, 将是长租平台长远发展的必然趋势, 也是各类型平台的竞争热点。

中国长租服务行业概述

1

中国长租服务行业的发展现状分析

2

中国长租服务行业的各细分领域发展分析

3

中国长租服务行业典型企业案例

4

中国长租服务行业发展趋势

5

长租行业定义与界定

长租行业是房产市场发展长效机制中的重要一环

相比于房产买卖，房产租赁在房地产市场当中是一种更灵活的流通方式，有助于房产资源的高效利用。在本次研究中，研究对象聚焦于可用于居住用房的长期租赁行业以及相关领域（报告中后简称长租行业），是当前中国房产租赁市场中的主体类型，也是关乎国计民生的居民住房问题的重点解决途径之一。在现阶段，贯彻国家“房住不炒”的指导方针，长租行业的规范化发展有助于推动中国房地产开发业转型升级、减缓房产供需矛盾，改善城镇居民的居住状况并且完善中国住房供应体系，多角度保障不同群体的住房需求，促进房产回归其居住属性。长租行业已成为中国房产市场平稳健康发展长效机制中的重要一环。



中国房产市场平稳健康发展长效机制中的重要一环

中国长租行业发展历程

中国长租行业正值快速发展期，与发达国家相比仍有差距

中国的房地产市场一直以来以房产销售作为核心，随着以一二线城市为代表的核心城市从房产增量时代向存量时代倾斜，过去长期以市场自发运作为主的住房租赁领域，展现出巨大的行业调控价值。自2015年以来在“租售并举”与“租售同权”的探索与推进下，中国长租行业进入了在政策带动下的加速推进时期，但与美国等城市化充足的发达国家相比，在房产交易中的租房规模占比、房屋租赁比例、租金回报率以及长租服务体系的成熟化等多种维度上，中国的长租行业仍有较大差距。以现有行业发展现状为基础，预计在2025年之后，中国长租行业有望进入初步成熟期。

中国长租行业的发展历程



中国长租行业与美国对比

	中国	美国
租赁房屋占全部房屋比例 (%)	18%	37%
核心城市租金回报率 (%)	1.5%	5%+
服务体系成熟度	★	★★★★★

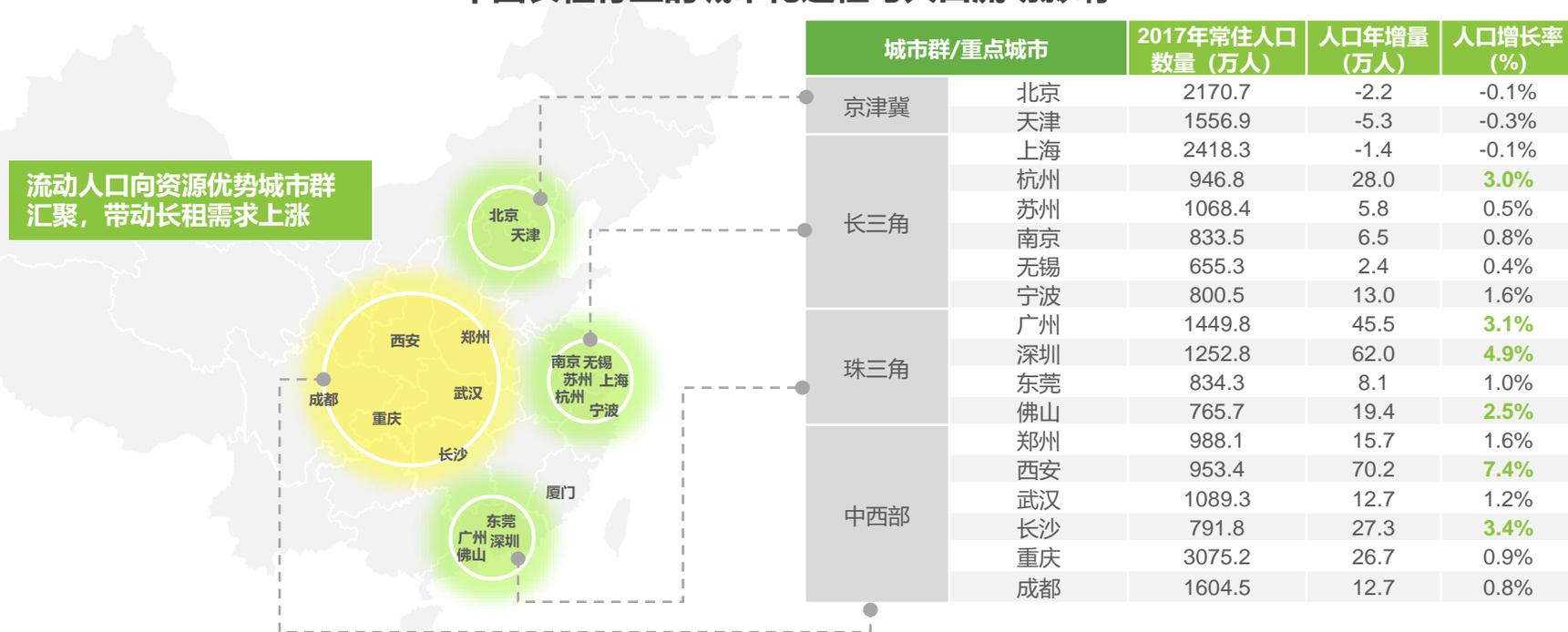
来源：艾瑞研究院自主研究绘制。

宏观环境背景-城市化进程和人口流入

流动人口向资源优势城市群集聚，长租行业被迅速激活

从宏观层面来看，中国租房市场与城市化进程和人口流动两大因素高度相关。发改委数据显示，中国的城市化率在2017年底提升到了58.5%，城市人口已超过8亿，预计2030年城镇化率将会达到70%，在未来的十余年仍将是中国的城镇化步伐加大的时期。城市化的加速往往伴随着劳动力资源的重新配置，截至2017年底，全国流动人口规模约2.44亿人，逐渐向沿江、沿海、沿交通节点等地区聚集，特别是三大都市群和中西部省会城市，开始凭借其就业机会、教育和医疗等优质资源，吸引住越来越多的劳动人口流入。而在大量的住宿需求的带动下，人口流入型城市的长租行业迅速被激活，快速发展起来。

中国长租行业的城市化进程与人口流动影响



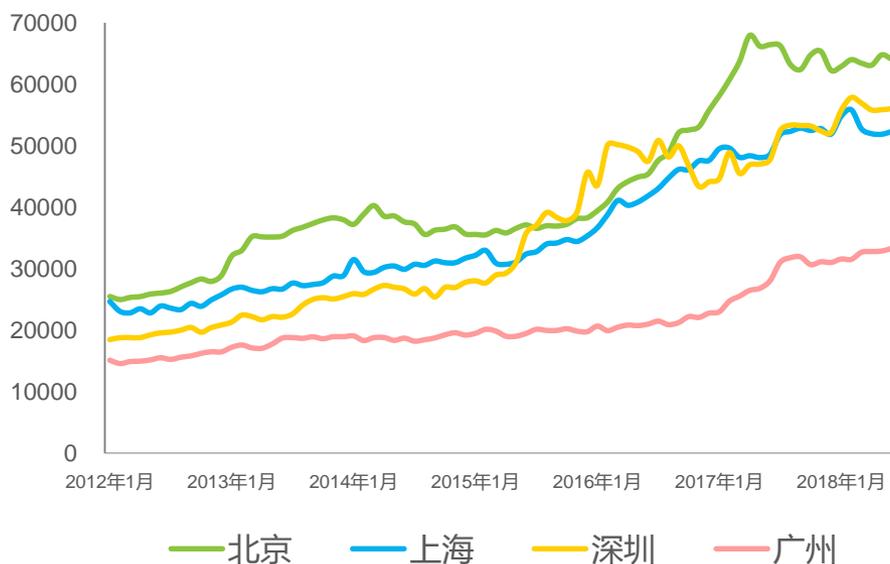
来源：根据国家统计局数据、各城市统计局公报数据与公开资料，艾瑞研究院自主整理绘制。

宏观环境背景-高房价和限购限贷政策

核心城市的高房价与限购限贷使租房成为新市民的初始优选

以北上广深为代表的资源优势城市繁荣发展的同时也伴随着房价的飞涨，为了抑制房价的不理性膨胀，敦促房地产市场回归理性，自2016年四季度开始，全国累计73个城市进行了房产调控，出台了135条限购政策，176条限贷政策，调控力度极大。然而从城市流动人口、尤其是年轻人群角度来看，资源优势城市的房价仍然不低，且又有不同规则的限购政策；在购房资金和城市资历的双重门槛下，租房成为新晋市民的初始优选，且租房周期有延长趋势。

2012-2018年北上广深存量住宅出售月均价



2018年中国一线城市限购限贷政策

城市	限购		限贷	
	当地户籍	非当地户籍	首套房	二套房
北京	单身1套; 家庭2套	连续5年社保或 个税, 限购1套	无贷普宅首付 35%, 非普宅 40%; 有贷普宅首付 60%, 非普宅 80%	普宅首付60%; 非普宅80%
上海	单身1套; 家庭2套	连续5年社保或 个税, 限购1套	首付35%	普宅首付50%; 非普宅70%
广州	限购两套	五年内连续36 个月社保或个 税, 限购1套	无贷首付30% 有贷普宅首付 40% 有贷非普宅首付 70%	房贷还清者普 宅50%; 未还 清者普宅70%; 非普宅70%
深圳	单身1套; 家庭2套	连续5年社保或 个税, 限购1套。	无房无贷首付 30%; 在本市无 房但有房贷记录 首付50%	首付70%

来源: 艾瑞研究院自主研究绘制。

中国长租行业概述

1

中国长租服务行业的发展现状分析

2

中国长租服务行业的各细分领域发展分析

3

中国长租服务行业典型企业案例

4

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_21218

