

2019年中国住宅租赁市场分析报告- 行业运营态势与投资前景研究

报告大纲

观研报告网

www.chinabaogao.com

一、报告简介

观研报告网发布的《2019年中国住宅租赁市场分析报告-行业运营态势与投资前景研究》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：<http://baogao.chinabaogao.com/fangdichang/372156372156.html>

报告价格：电子版: 7200元 纸介版：7200元 电子和纸介版: 7500

订购电话: 400-007-6266 010-86223221

电子邮箱: sale@chinabaogao.com

联系人: 客服

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

政策展望：房地产调控目标不动摇，住宅租赁市场将快速扩容

宏观货币政策：保持稳健中性，适时微调

在央行发布的《2018年一季度中国货币政策执行报告》中，提出要“把握好稳增长、调结构、防风险之间的平衡。一方面要控制好流动性尺度，助力去杠杆和防范化解金融风险；另一方面，要综合考虑宏观经济运行变化，加强政策协调，灵活运用多种货币政策工具组合，合理安排工具搭配和操作节奏，维护流动性合理稳定。”

4月2日，中央财经委员会第一次会议提出：“要以结构性去杠杆为基本思路，分部门、分债务类型提出不同要求，地方政府和企业特别是国有企业要尽快把杠杆降下来，努力实现宏观杠杆率稳定和逐步下降。要分类施策，根据不同领域、不同市场金融风险情况，采取差异化、有针对性的办法。”5月11日，中央全面深化改革委员会第二次会议提出：“加强国有企业资产负债约束，是落实党的十九大精神，推动国有企业降杠杆、防范化解国有企业债务风险的重要举措。”

从政策导向看，“去杠杆”方向不变，但同时要兼顾经济转型升级和防范系统性金融风险。2018年以来，货币政策已适时微调，主要包括央行4月份下调部分金融机构人民币存款准备金率1个百分点、5月份发放抵押补充贷款及公开市场操作等。我们预计下半年，货币政策将保持稳健中性，适时微调。

房地产行业政策展望：商品房市场调控目标不动摇，住宅租赁市场快速扩容

商品房市场调控目标不动摇

2018年以来，房地产调控政策密集出台。五一前后，住建部约谈了成都、太原等12个城市。5月19日，住房城乡建设部印发《住房城乡建设部关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》，再次重申坚持房地产调控目标不动摇、力度不放松，并从住房发展规划、住房和土地供应、资金管控、市场监管、落实主体责任等方面做出了明确要求。

住宅租赁市场将快速扩容

2015年以来，住建部、国务院等机构相继出台政策支持住房租赁市场发展，地方积极跟进，政策红利将助推住房租赁市场快速发展。此外，需求的逐步释放对长租公寓市场形成

支撑。人口向核心一二线城市流动趋势不减，高房价刺激购房需求转向租房需求、首次置业年龄抬升、高校毕业生租房需求增加等因素将刺激长租公寓需求进一步释放。近期，保险资金已获批参与长租市场。展望未来，房企、互联网公司、金融机构存在巨大的合作空间。在市场细分的前提下，增值服务的提供将成为住房租赁市场发展的关键。 板块盈利能力有所回升，一季度净利润实现快速增长

2018Q1 房地产板块净利润实现快速增长

2017 年，A 股房地产企业营业收入同比增长 6.86%，板块归母净利润同比增长 29.47%，较 2016 年增速有所回落。2018 年一季度，A 股房地产企业营业收入同比增长 18.81%，板块归母净利润同比增长 41.46%。

图：A 股房地产开发企业营业收入及同比增速

数据来源：公开数据整理

图：A 股房地产开发企业归母净利润及同比增速

数据来源：公开数据整理

房地产板块盈利能力有所回升

图：A 股房地产开发企业总资产报酬率

数据来源：公开数据整理

图：A 股房地产开发企业净资产收益率

数据来源：公开数据整理

图：A 股房地产板块三费占营业收入的比重

数据来源：公开数据整理

图：A 股房地产板块销售毛利率

数据来源：公开数据整理

2017 年，房地产板块毛利率 24.94%，净资产收益率 13.15%，分别较 2016 年提升 3.2 和 1.45 个百分点。2018 年一季度，房地产板块毛利率 26.55%，净资产收益率 2.4%，较 2017 年一季度增长 0.45 个百分点。由于 2015 年和 2016 年房价上涨速度较快，土地成本相对较低，因此 2017 年和 2018 年房地产板块的盈利能力有所修复。2017 年以来由于限价等调控措施的实施，加之土地价格的快速上涨，2019 年房地产板块的盈利能力或将承压。

图：A 股房地产开发企业总资产报酬率

数据来源：公开数据整理

图：A 股房地产开发企业净资产收益率

数据来源：公开数据整理

图：A 股房地产板块三费占营业收入的比重

数据来源：公开数据整理

图：A 股房地产板块销售毛利率

数据来源：公开数据整理

总体负债率继续攀升

A 股房地产开发企业杠杆率继续攀升。2017 年及 2018 年一季度，地产板块资产负债率分别为 78.85% 和 79.42%，负债率继续攀升；扣除预收账款后，2018 年一季度地产板块

资产负债率为 74.41%，较 2017 年上涨 2 个百分点，再创新高；现金流方面，2017 年，房地产板块筹资活动产生的现金流量净额为 4538 亿元，同比增长 63.42%；经营活动产生的现金流量净额为 431 亿元。2018 年以来，房企的融资环境进一步收紧，我们预计 2018 年筹资活动现金流增速或将有所下滑。

图：A 股房地产板块资产负债率 数据来源：公开数据整理

图：A 股房地产板块扣除预收账款后的资产负债率 数据来源：公开数据整理

图：A 股房地产开发企业融资活动现金流情况 数据来源：公开数据整理

图：A 股房地产开发企业经营性现金流情况 数据来源：公开数据整理

预收账款稳健增长

2017 年，A 股地产板块预收账款总计 19519 亿元，同比增长 39%。预收账款的稳健增长为板块未来的业绩释放提供了一定的保障。

图：A 股房地产开发企业预收账款及同比增速 数据来源：公开数据整理（WW）

观研天下发布的《2019年中国住宅租赁市场分析报告-行业运营态势与投资前景研究》内容严谨、数据翔实，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动向、市场前景、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。

它是业内企业、相关投资公司及政府部门准确把握行业发展趋势，洞悉行业竞争格局，规避经营和投资风险，制定正确竞争和投资战略决策的重要决策依据之一。本报告是全面了解行业以及对本行业进行投资不可或缺的重要工具。观研天下是国内知名的行业信息咨询机构，拥有资深的专家团队，多年来已经为上万家企业单位、咨询机构、金融机构、行业协会、个人投资者等提供了专业的行业分析报告，客户涵盖了华为、中国石油、中国电信、中国建筑、惠普、迪士尼等国内外行业领先企业，并得到了客户的广泛认可。

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。本研究报告采用的行业分析方法包括波特五力模型分析法、SWOT分析法、PEST分析法，对行业进行全面的内外部环境分析，同时通过资深分析师对目前国家经济形势的走势以及市场发展趋势和当前行业热点分析，预测行业未来的发展方向、新兴热点、市场空间、技术趋势以及未来发展战略等。

【报告大纲】

第一章 2016-2018年中国住宅租赁行业发展概述

第一节 住宅租赁行业发展情况概述

- 一、住宅租赁行业相关定义
- 二、住宅租赁行业基本情况介绍
- 三、住宅租赁行业发展特点分析

第二节 中国住宅租赁行业上下游产业链分析

- 一、产业链模型原理介绍
- 二、住宅租赁行业产业链条分析
- 三、中国住宅租赁行业产业链环节分析
 - 1、上游产业
 - 2、下游产业

第三节 中国住宅租赁行业生命周期分析

- 一、住宅租赁行业生命周期理论概述
- 二、住宅租赁行业所属的生命周期分析

第四节 住宅租赁行业经济指标分析

- 一、住宅租赁行业的赢利性分析
- 二、住宅租赁行业的经济周期分析
- 三、住宅租赁行业附加值的提升空间分析

第五节 国内住宅租赁行业进入壁垒分析

- 一、住宅租赁行业资金壁垒分析
- 二、住宅租赁行业技术壁垒分析
- 三、住宅租赁行业人才壁垒分析
- 四、住宅租赁行业品牌壁垒分析
- 五、住宅租赁行业其他壁垒分析

第二章 2016-2018年全球住宅租赁行业市场发展现状分析

第一节 全球住宅租赁行业发展历程回顾

第二节 全球住宅租赁行业市场区域分布情况

第三节 亚洲住宅租赁行业地区市场分析

- 一、亚洲住宅租赁行业市场现状分析
- 二、亚洲住宅租赁行业市场规模与市场需求分析
- 三、亚洲住宅租赁行业市场前景分析

第四节 北美住宅租赁行业地区市场分析

- 一、北美住宅租赁行业市场现状分析
- 二、北美住宅租赁行业市场规模与市场需求分析
- 三、北美住宅租赁行业市场前景分析

第五节 欧盟住宅租赁行业地区市场分析

- 一、欧盟住宅租赁行业市场现状分析
- 二、欧盟住宅租赁行业市场规模与市场需求分析
- 三、欧盟住宅租赁行业市场前景分析

第六节 2019-2025年世界住宅租赁行业分布走势预测

第七节 2019-2025年全球住宅租赁行业市场规模预测

第三章 中国住宅租赁产业发展环境分析

第一节 我国宏观经济环境分析

- 一、中国GDP增长情况分析
- 二、工业经济发展形势分析
- 三、社会固定资产投资分析
- 四、全社会消费品住宅租赁总额
- 五、城乡居民收入增长分析
- 六、居民消费价格变化分析
- 七、对外贸易发展形势分析

第二节 中国住宅租赁行业政策环境分析

- 一、行业监管体制现状
- 二、行业主要政策法规

第三节 中国住宅租赁产业社会环境发展分析

- 一、人口环境分析
- 二、教育环境分析
- 三、文化环境分析
- 四、生态环境分析
- 五、消费观念分析

第四章 中国住宅租赁行业运行情况

第一节 中国住宅租赁行业发展状况情况介绍

- 一、行业发展历程回顾
- 二、行业创新情况分析
- 三、行业发展特点分析

第二节 中国住宅租赁行业市场规模分析

第三节 中国住宅租赁行业供应情况分析

第四节 中国住宅租赁行业需求情况分析

第五节 中国住宅租赁行业供需平衡分析

第六节 中国住宅租赁行业发展趋势分析

第五章 中国住宅租赁所属行业运行数据监测

第一节 中国住宅租赁所属行业总体规模分析

一、企业数量结构分析

二、行业资产规模分析

第二节 中国住宅租赁所属行业产销与费用分析

一、流动资产

二、销售收入分析

三、负债分析

四、利润规模分析

五、产值分析

第三节 中国住宅租赁所属行业财务指标分析

一、行业盈利能力分析

二、行业偿债能力分析

三、行业营运能力分析

四、行业发展能力分析

第六章 2016-2018年中国住宅租赁市场格局分析

第一节 中国住宅租赁行业竞争现状分析

一、中国住宅租赁行业竞争情况分析

二、中国住宅租赁行业主要品牌分析

第二节 中国住宅租赁行业集中度分析

一、中国住宅租赁行业市场集中度分析

二、中国住宅租赁行业企业集中度分析

第三节 中国住宅租赁行业存在的问题

第四节 中国住宅租赁行业解决问题的策略分析

第五节 中国住宅租赁行业竞争力分析

一、生产要素

二、需求条件

三、支援与相关产业

四、企业战略、结构与竞争状态

五、政府的作用

第七章 2016-2018年中国住宅租赁行业需求特点与价格走势分析

第一节 中国住宅租赁行业消费特点

第二节 中国住宅租赁行业消费偏好分析

一、需求偏好

二、价格偏好

三、品牌偏好

四、其他偏好

第三节 住宅租赁行业成本分析

第四节 住宅租赁行业价格影响因素分析

一、供需因素

二、成本因素

三、渠道因素

四、其他因素

第五节 中国住宅租赁行业价格现状分析

第六节 中国住宅租赁行业平均价格走势预测

一、中国住宅租赁行业价格影响因素

二、中国住宅租赁行业平均价格走势预测

三、中国住宅租赁行业平均价格增速预测

第八章 2016-2018年中国住宅租赁行业区域市场现状分析

第一节 中国住宅租赁行业区域市场规模分布

第二节 中国华东地区住宅租赁市场分析

一、华东地区概述

二、华东地区经济环境分析

三、华东地区住宅租赁市场规模分析

四、华东地区住宅租赁市场规模预测

第三节 华中地区市场分析

一、华中地区概述

二、华中地区经济环境分析

三、华中地区住宅租赁市场规模分析

四、华中地区住宅租赁市场规模预测

第四节 华南地区市场分析

- 一、华南地区概述
- 二、华南地区经济环境分析
- 三、华南地区住宅租赁市场规模分析

第九章 2016-2018年中国住宅租赁行业竞争情况

第一节 中国住宅租赁行业竞争结构分析（波特五力模型）

- 一、现有企业间竞争
- 二、潜在进入者分析
- 三、替代品威胁分析
- 四、供应商议价能力
- 五、客户议价能力

第二节 中国住宅租赁行业SWOT分析

- 一、行业优势分析
- 二、行业劣势分析
- 三、行业机会分析
- 四、行业威胁分析

第三节 中国住宅租赁行业竞争环境分析（PEST）

- 一、政策环境
- 二、经济环境
- 三、社会环境
- 四、技术环境

第十章 住宅租赁行业企业分析（随数据更新有调整）

第一节 企业

- 一、企业概况
- 二、主营产品
- 三、运营情况
 - 1、主要经济指标情况
 - 2、企业盈利能力分析
 - 3、企业偿债能力分析
 - 4、企业运营能力分析
 - 5、企业成长能力分析

四、公司优劣势分析

第二节 企业

- 一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

1、主要经济指标情况

2、企业盈利能力分析

3、企业偿债能力分析

4、企业运营能力分析

5、企业成长能力分析

四、公司优劣势分析

第三节 企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

1、主要经济指标情况

2、企业盈利能力分析

3、企业偿债能力分析

4、企业运营能力分析

5、企业成长能力分析

四、公司优劣势分析

第四节 企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

1、主要经济指标情况

2、企业盈利能力分析

3、企业偿债能力分析

4、企业运营能力分析

5、企业成长能力分析

四、公司优劣势分析

第五节 企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

1、主要经济指标情况

2、企业盈利能力分析

3、企业偿债能力分析

4、企业运营能力分析

5、企业成长能力分析

四、公司优劣势分析

第十一章 2019-2025年中国住宅租赁行业发展前景分析与预测

第一节 中国住宅租赁行业未来发展前景分析

一、住宅租赁行业国内投资环境分析

二、中国住宅租赁行业市场机会分析

三、中国住宅租赁行业投资增速预测

第二节 中国住宅租赁行业未来发展趋势预测

第三节 中国住宅租赁行业市场发展预测

一、中国住宅租赁行业市场规模预测

二、中国住宅租赁行业市场规模增速预测

三、中国住宅租赁行业产值规模预测

四、中国住宅租赁行业产值增速预测

五、中国住宅租赁行业供需情况预测

第四节 中国住宅租赁行业盈利走势预测

一、中国住宅租赁行业毛利润同比增速预测

二、中国住宅租赁行业利润总额同比增速预测

第十二章 2019-2025年中国住宅租赁行业投资风险与营销分析

第一节 住宅租赁行业投资风险分析

一、住宅租赁行业政策风险分析

二、住宅租赁行业技术风险分析

三、住宅租赁行业竞争风险分析

四、住宅租赁行业其他风险分析

第二节 住宅租赁行业企业经营发展分析及建议

一、住宅租赁行业经营模式

二、住宅租赁行业销售模式

三、住宅租赁行业创新方向

第三节 住宅租赁行业应对策略

一、把握国家投资的契机

二、竞争性战略联盟的实施

三、企业自身应对策略

第十三章 2019-2025年中国住宅租赁行业发展策略及投资建议

第一节 中国住宅租赁行业品牌战略分析

- 一、住宅租赁企业品牌的重要性
- 二、住宅租赁企业实施品牌战略的意义
- 三、住宅租赁企业品牌的现状分析
- 四、住宅租赁企业的品牌战略
- 五、住宅租赁品牌战略管理的策略

第二节 中国住宅租赁行业市场的关键客户战略实施

- 一、实施关键客户战略的必要性
- 二、合理确立关键客户
- 三、对关键客户的营销策略
- 四、强化关键客户的管理
- 五、实施关键客户战略要重点解决的问题

第三节 中国住宅租赁行业战略综合规划分析

- 一、战略综合规划
- 二、技术开发战略
- 三、业务组合战略
- 四、区域战略规划
- 五、产业战略规划
- 六、营销品牌战略
- 七、竞争战略规划

第十四章 2019-2025年中国住宅租赁行业发展策略及投资建议

第一节 中国住宅租赁行业产品策略分析

- 一、服务产品开发策略
- 二、市场细分策略
- 三、目标市场的选择

第二节 中国住宅租赁行业定价策略分析

第三节 中国住宅租赁行业营销渠道策略

- 一、住宅租赁行业渠道选择策略
- 二、住宅租赁行业营销策略

第四节 中国住宅租赁行业价格策略

第五节 观研天下行业分析师投资建议

- 一、中国住宅租赁行业重点投资区域分析
- 二、中国住宅租赁行业重点投资产品分析

图表详见正文.....

详细请访问：<http://baogao.chinabaogao.com/fangdichang/372156372156.html>