



品牌蓝皮书

BLUE BOOK OF BRAND

No.1

中国住房租赁品牌 发展报告 (2018)

品牌中国战略规划院 迈点研究院 联合编写

主编/汪同三

执行主编/才大颖 乔毅

副主编/丁晓宇 穆林

REPORT ON THE BRAND DEVELOPMENT OF
CHINESE RENTAL HOUSING INDUSTRY (2018)



社会科学文献出版社
SOCIAL SCIENCES ACADEMIC PRESS (CHINA)





中国住房租赁品牌发展报告 (2018)

REPORT ON THE BRAND DEVELOPMENT OF CHINESE
RENTAL HOUSING INDUSTRY (2018)

品牌中国战略规划院 迈点研究院 联合编写
主 编 / 汪同三
执行主编 / 才大颖 乔 毅
副 主 编 / 丁晓宇 穆 林

图书在版编目 (CIP) 数据

中国住房租赁品牌发展报告. 2018 / 汪同三主编
-- 北京: 社会科学文献出版社, 2018. 12
(品牌蓝皮书)
ISBN 978 - 7 - 5201 - 4205 - 2

I. ①中… II. ①汪… III. ①住宅市场 - 租赁业 - 品牌战略 - 研究报告 - 中国 - 2018 IV. ①F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2019) 第 010953 号

品牌蓝皮书

中国住房租赁品牌发展报告 (2018)

主 编 / 汪同三
执行主编 / 才大颖 乔 毅
副 主 编 / 丁晓宇 穆 林

出 版 人 / 谢寿光
项目统筹 / 周 丽 王玉山
责任编辑 / 王玉山

出 版 / 社会科学文献出版社·经济与管理分社 (010) 59367226
地址: 北京市北三环中路甲 29 号院华龙大厦 邮编: 100029
网址: www.ssap.com.cn

发 行 / 市场营销中心 (010) 59367081 59367083
印 装 / 三河市龙林印务有限公司

规 格 / 开 本: 787mm × 1092mm 1/16
印 张: 18.25 字 数: 275 千字

版 次 / 2018 年 12 月第 1 版 2018 年 12 月第 1 次印刷
书 号 / ISBN 978 - 7 - 5201 - 4205 - 2
定 价 / 98.00 元

皮书序列号 / PSN B - 2019 - 798 - 4/4

本书如有印装质量问题, 请与读者服务中心 (010 - 59367028) 联系

 版权所有 翻印必究

《中国住房租赁品牌发展报告（2018）》

编 委 会

主 任 刘振华

编 委 汪同三 李永忠 张建明 曹定爱 王连生
恽铭庆 才大颖 赵胄豪 常继生 孙 瑞
乔 毅 丁晓宇

主 编 汪同三

执行主编 才大颖 乔 毅

副 主 编 丁晓宇 穆 林

编 审 组 孙 瑞 张 典 郭美晨

编 写 组 穆 林 郭德荣 任开荟 申思聪 陈志商
刘 斌 袁 野 郝 磊 张智聪 张爱华
刘 洋 柳 佳 罗 意 王戈宏 高 靖
金光杰 刘 翔 熊 林 甘 伟 刘 辉
金 辉 郑 华 王翼飞

主编单位简介

品牌中国战略规划院

品牌中国战略规划院是在多位国家领导人和国家相关部门的关心和支持下，经国务院有关部门专门会议批复，由品牌相关领域专家学者、企事业单位共同发起组建的，专业从事品牌战略规划和研究的学术性、公益性、国际性智库研究机构。

品牌中国战略规划院以维护国家战略安全为出发点，以建设中国品牌高端智库为使命，以党和国家领导人有关品牌建设的系列论述为指导，以研究品牌发展战略问题、维护国家经济安全、提升品牌核心竞争力为己任，发挥多学科交叉、跨专业融合、系统化研究的智库优势，积极推动品牌相关领域的学术研究、行业应用、产融结合、专家咨询、人才培养等交流活动，推动品牌发展，倡导品牌消费，为实现中国品牌强国的目标提供坚强的智力支持和人才保障。

迈点研究院

迈点研究院成立于2009年，是国内领先的商业空间资产战略研究咨询机构。其长期致力于大数据商业分析平台建设，用“数据生产力”改变认知、提升企业效能，为寻求进入与扩大商业空间领域业务的企业与公共机构，提供基于情报+数据+服务的多元化大数据解决方案。化“数”为“据”，辅助客户制定重大决策，识别投资风险。

迈点研究院率先开展商业空间品牌资产研究，将无形的品牌资产通过有形的数据维度呈现，创新开发了品牌动态数据监测系统——MBI（迈点品牌

指数)、MCI (迈点区域酒店舆情指数), 并以此为依据, 为需要科学规划项目资源配置的客户, 提供战略、运营、组织的咨询服务, 提高项目空间资产价值, 提升项目运营定价权与收益, 稳健财务增长; 同时, 迈点研究院积极参与公共政策咨询和公共事业建设, 是国内领先的聚焦商业空间领域战略、运营、组织以及兼并购方面的专业咨询机构。

主要编撰者简介

汪同三 中国社会科学院学部委员、数量经济与技术经济研究所研究员，品牌中国战略规划院院长，长期从事数量经济学研究。先后任数量经济与技术经济研究所经济模型研究室副主任、主任，所长助理、副所长、所长，中国社会科学院首批学部委员，并被人事部授予“中青年有突出贡献专家”称号，我国著名的经济形势分析与预测专家。

才大颖 中国轻工业联合会副秘书长、中国轻工业出版社社长、《瑞丽》杂志社社长、中国轻工业信息中心主任，品牌中国战略规划院副院长，享受国务院政府特殊津贴的教授级高级工程师，受聘国家发改委产业协调司和工信部消费品司轻纺行业专家，新华社民族品牌工程专家咨询组专家，长期从事消费品行业品牌战略问题研究。

乔毅 中国旅游服务业信息化发展的缔造者之一，复旦大学 EMBA、中国酒店业杰出总裁“金领袖五星勋章”、中国酒店业最佳创新人物、中国酒店业杰出总裁、最具影响力企业家、世界酒店与旅游业教育培训协会（UNWTO·AMFORHT）中国区总干事。现任杭州东方网升科技股份有限公司董事长，最佳东方网、先之网、迈点网、乔邦猎头创始人兼首席执行官。曾联合国际顶级酒店管理学院、奥地利 MODUL 大学、浙江大学以及行业数百名专家团队，以场景化视角为切入点，对酒店相关信息和知识进行产品化、格式化、工具化，生成全新的《酒店岗位胜任力架构模型》。同时，还出版了《中国旅游服务业人力资源白皮书 2017》《中国旅游服务业人力资源白皮书 2018》等行业著作。

丁晓宇 浙江工商大学特邀行业讲师、浙江大学管理学硕士、外交部亚洲旅游促进会专家委员、南方报系与 21 世纪经济报道旅游及大住宿业专家组评委、品牌中国战略规划院专家咨询委员/旅游及租赁地产产业品牌研究室主任、荷兰前首相 Wim Kok 访华旅游及大住宿业主要对接、中国饭店协会科技组专家委员、空间产业 CSC 专家委员组委员。深耕于旅游大住宿业及租赁地产行业，主要专精数据咨询、投并顾问、品牌定位包装、产业投资策略，研究空间资产的增值规划，空间组合协同经营，以及空间中品牌客群的精准消费，基于空间与消费者的关系，研究并建立基于空间、品牌和消费者三者场景精准营销服务及智慧化体系（主要涉及产业为城市监控、景区、地产、酒店、长租公寓、写字楼等空间领域）。曾供职于国际领先贸易集团，担任总经理及多家公司顾问，拥有多年管理及分析操作经验；现作为行业重要研究参与者，担任迈点网副总裁兼众数信息总裁。

穆林 青岛酒店管理学院副教授、酒店信息化研究中心主任，中国饭店协会公寓委员会专家组组长，商务部租赁式公寓服务标准主要起草人。长期研究住宿业，参与商务部、国家税务总局、公安部和多个城市租赁政策和规划的制定与评审；参与多家酒店、公寓企业的筹建运营工作，担任多家知名地产企业、公寓企业顾问；参与科研课题多项，出版专著及教材四部，其中“十二五”规划一项；主持省级精品课程两门，在各类媒体、报刊发表文章 300 余篇。主要著作包括《2015 年度中国长租公寓发展报告》、《2016 年长租公寓行业发展报告》和《2017 年长租公寓行业发展趋势报告》等。

摘 要

《中国住房租赁品牌发展报告（2018）》是由品牌中国战略研究院和迈点研究院联合编写、社会科学文献出版社出版的中国住房租赁行业首本品牌蓝皮书，计划每年出版一本。

本报告主要包括六个部分：总报告对品牌总体概况、品牌评价体系、品牌榜单分析以及品牌发展趋势进行了整体解读和研判；行业与政策篇围绕行业发展与市场现状、国家及地方政策、企业运营模式、配套产业链等，阐述品牌发展中的影响关键要素；指数篇分析了服务式公寓、集中式长租公寓以及分散式长租公寓三类品牌的数据表现，对市场投资、品牌运营和消费客群三个方面做了客观分析，可以作为投资者和决策层的经营参考；案例篇研究了“酒店系”“房企系”“中介系”“品牌系”“国家队”等不同背景下的企业，反映了市场的活跃程度；区域篇详细解读了北京、上海、广州等一线城市的政策落地与市场发展，为行业提供了规范标准；借鉴篇对日本、美国等国际成熟市场的法律体系、服务水平、业务范围、发展模式和运营体系等进行了全面阐述，可以作为国内企业的参考。

近年来，随着住房租赁产业的兴起，关于发达国家住房租赁市场化与制度研究、国内外典型企业案例研究等方面的成果较多，也开始有行业报告、研究报告和白皮书等研究成果，但从品牌角度论述、评价产业发展基本上仍处于空白，行业定量研究少，持续性差，对行业尤其是对社会舆论和市场客户引导性较弱。通过持续跟踪住房租赁企业品牌指数，对品牌企业从规模、舆情、消费者口碑等角度进行评估，既有助于引导住房租赁企业注重品牌战略，也有助于强化行业良性竞争格局，引导市场和消费走向。

在培育和发展住房租赁产业过程中，机构化的经营主体是行业发展的基



品牌蓝皮书

础和先导，而品牌化是住房租赁企业发展的最终成果。通过品牌报告，了解行业品牌发展战略，可以快速跟踪行业发展现状和趋势，有助于我国住房租赁产业持续、健康发展。

本报告作为系列报告的首次发布，确定了研究方向与范围，明确了主要定义，区分了住房租赁、长租公寓和租赁式公寓等常见名词概念，同时结合品牌发展趋势、最新行业标准等，创新性地提出了品牌的传统内涵与实际内涵，反映了十九大“多主体供给、多渠道保障”的精神，满足了人民日益增长的美好租赁生活需要。

关键词：品牌 住房租赁 长租公寓 品牌指数 品牌评价体系

目 录



I 总报告

- B.1** 中国住房租赁品牌指数报告..... 丁晓宇 任开荟 / 001
- 一 品牌总体概况 / 002
- 二 品牌评价体系 / 003
- 三 品牌榜单分析 / 004
- 四 品牌发展趋势 / 007

II 行业与政策篇

- B.2** 中国住房租赁市场政策与环境..... 穆 林 / 014
- B.3** 品牌发展上下游产业链分析..... 穆 林 申思聪 / 044

III 指数篇

- B.4** 中国住房租赁品牌指数体系..... 任开荟 丁晓宇 / 075
- B.5** 服务式公寓品牌指数报告..... 任开荟 郭德荣 / 095
- B.6** 集中式长租公寓品牌指数报告..... 任开荟 郭德荣 / 112
- B.7** 分散式长租公寓品牌指数报告..... 任开荟 郭德荣 / 127



IV 案例篇

- B.8 国际服务式公寓**
——雅诗阁、辉盛国际…………… 郭德荣 陈志商 / 143
- B.9 国内服务式公寓**
——寓居服务公寓、瑞贝庭、铂顿国际公寓
…………… 郭德荣 刘斌 袁野 郝磊 / 150
- B.10 房产系长租公寓**
——龙湖冠寓、旭辉领寓 ……… 郭德荣 张智聪 张爱华 / 159
- B.11 品牌系集中式长租公寓**
——YOU+ 国际青年社区、魔方公寓、乐乎城市青年社区、
新派公寓
…………… 郭德荣 刘洋 柳佳 罗意 王戈宏 / 168
- B.12 品牌系分散式长租公寓**
——蛋壳公寓、青客、优客逸家
…………… 郭德荣 高靖 金光杰 刘翔 / 179
- B.13 中介系长租公寓**
——自如、世联红璞 ……… 郭德荣 熊林 甘伟 / 187
- B.14 酒店系长租公寓**
——窝趣、城家公寓 ……… 郭德荣 刘辉 金辉 / 193
- B.15 “国家队”代表企业**
——城方、宁巢公寓 ……… 郭德荣 郑华 王翼飞 / 199

V 区域篇

- B.16 北京住房租赁发展回顾与经验总结 ……… 穆林 郭德荣 / 206**

B.17 上海住房租赁发展回顾与经验总结 穆 林 郭德荣 / 215
B.18 广州住房租赁发展回顾与经验总结 穆 林 郭德荣 / 224

VI 借鉴篇

B.19 日本市场及品牌经验借鉴 穆 林 / 234
B.20 美国睿星资本及 EQR 模式 穆 林 / 249

Abstract / 260
Contents / 262

皮书数据库阅读 **使用指南**



总 报 告



General Report

B.1

中国住房租赁品牌指数报告

丁晓宇 任开荟*

摘 要： 迈点品牌指数 MBI 是由迈点研究院自主研发的一套指数体系。其基于当前经济互联网+的发展趋势，侧重于市场因素和消费者因素，动态衡量消费者和品牌之间的关系。通过衡量品牌价值中关键因素品牌知名度、品牌美誉度、企业服务、传播形象，将品牌作为一种无形资产给企业带来的超值能力进行评价，选取衡量品牌价值的关键评价。依据物业业态和客群定位，迈点品牌指数 MBI 将长租公寓品牌划分为服务式公寓、集中式长租公寓和分散式长租公寓三类，其中盛捷服务公寓、YOU+ 国际青年社区和蛋壳公寓分列第一位。

* 丁晓宇，浙江大学管理学硕士，迈点网副总裁兼众数信息总裁，研究方向为智慧旅游、智慧城市、商业空间；任开荟，英国阿斯顿大学会计金融学硕士，迈点研究院高级研究员，研究方向为长租公寓、联合办公、商业地产。



关键词： 品牌 长租公寓 品牌评价体系

一 品牌总体概况

近年来我国城市化建设进程加速，城市流动人口规模不断增长，国家发改委数据显示，截至2017年底我国城市化率达到58.5%，城市人口已经超过8亿人，预计到2030年我国城镇化率将达到70%。^①妥善处理规模庞大的流动人口城市居住问题，对于我国人民追求美好生活起着至关重要的作用。此背景下长租公寓行业迅速被激活，2015年长租公寓行业由自发期进入加速发展期。伴随政策鼓励、技术赋能，2018年长租公寓行业更加迅速发展，市场规模预计达到1.57万亿元水平，同比增长9.6%。^②2018年上半年，长租公寓品牌数量已经超过2000家，越来越多新兴长租公寓品牌开始为人所知。

长租公寓品牌数量激增。为抢占市场份额、实现规模经济，各品牌发展迅速，纷纷进行大规模扩张。^③然而繁荣背后，作为新兴行业的长租公寓也在经历诸如同质化严重、资金链断裂、产品质量无法保障、空置率高、利润低等多方面的挑战，消费者体验开始受到影响。对此国家相关监管部门开始予以重视，长租公寓行业各品牌也积极进行经验总结，在国家品牌战略的引导下，加强品牌建设开始成为行业发展之重。同时不可忽视的是，我国房地产企业开始从存量市场探索涉足长租公寓，将成熟的市场运作、品牌建设理念带入这个新兴行业。各品牌开始进行全面品牌建设，共同探索我国空间经济发展方向，在推动住房租赁行业逐渐走向成熟的同时，助力我国人民共同

^① 《中华人民共和国2017年国民经济和社会发展统计公报》，国家统计局，2018年2月28日，http://www.stats.gov.cn/tjsj/zxfb/201802/t20180228_1585631.html。

^② 《2018年中国长租服务行业研究报告》，艾瑞研究院，2018年9月17日，http://report.iresearch.cn/report_pdf.aspx?id=3271。

^③ 《2017年中国租赁地产（公寓）品牌白皮书》，迈点研究院，2018年4月26日，<https://www.meadin.com/153806.html>。

追求美好生活。

在用户画像年轻化、消费习惯线上升级的今天，互联网在长租公寓品牌市场营销、运营升级方面扮演着重要角色。在助力品牌发展的同时，互联网所呈现的大数据见证着我国住房租赁行业的成长。迈点研究院自2016年开始通过住房租赁指数系统对我国长租公寓品牌进行线上数据监测，选取关键维度，依据大数据检测结果计算品牌指数，以此衡量品牌影响力。

二 品牌评价体系

迈点品牌指数 MBI 基于当前经济互联网+的发展趋势，侧重于市场因素和消费者因素，动态衡量消费者和品牌之间的关系。通过衡量品牌价值中的关键因素如品牌知名度、品牌美誉度、企业服务、传播形象，将品牌作为一种无形资产给企业带来的超值能力进行评价，选取衡量品牌价值的关键评价。

住房租赁品牌指数是迈点品牌指数 MBI 专注于住房租赁品牌的延伸和应用，从搜索指数、舆情指数、媒体指数、运营指数四个维度来评价品牌价值。

$$\text{模型: } \text{MBI} = A \times \text{SI} + B \times \text{PI} + C \times \text{OI} + D \times \text{MI}$$

MBI，指某品牌迈点品牌指数 MBI 数据；

A、B、C、D，指系统中的加权系数；

SI (Search Index)，指搜索指数；

PI (Public Sentiment Index)，指舆情指数；

OI (Operation Index)，指运营指数；

MI (Media Index)，指媒体指数。

参照该评价体系并结合实际发展，行业品牌可以获得相对科学的品牌建设方法，依据消费者需求进行产品和服务的完善及升级，完善品牌与消费者



之间的关系，为人们追求美好生活提供更好的服务；消费者、物业主、投资人以及相关监管部门也可以获取对行业品牌发展状况相对客观的评价。^①

三 品牌榜单分析

依据物业业态和客群定位，长租公寓可以划分为服务式公寓、集中式长租公寓、分散式长租公寓。

服务式公寓早年主要以外籍高管为目标客群，热点分布区域主要集中于珠三角地区。随着服务式公寓品牌在我国的逐步发展，以及我国本土服务式公寓的崛起，服务式公寓客群定位开始转向具有异地中长期差旅需求的本土高端消费群体。因而潜在客群热点分布开始由东部沿海地区向北部、西部等内陆地区扩展，热点旅游城市也开始聚集大量潜在客群。^②近年来服务式公寓品牌指数呈现波动式上涨，其中2018年上半年上涨幅度较大。成长中的各品牌也在积极调整各自发展战略，早期服务式公寓在我国的发展以扩张为主，而随着品牌的发展和成熟，各品牌开始意识到精细化服务是服务式公寓的立足之本，品牌指数中的舆情指数越来越受到各品牌的关注，同时利用线上APP进行会员制管理运营，这也是服务式公寓运营中的一大特点。

集中式长租公寓针对整栋商住楼进行统一管理并向外出租，主要针对聚集于一二线城市的青年群体。近年来，随着大型房企集团以及中介机构等的加入，众多新生品牌迅速发展起来，为行业奠定了基础，推动集中式长租公寓品牌指数整体处于波动上涨趋势。但繁华背后，出租率低、资金周转难等问题凸显。为扩大市场规模、稳固品牌发展，除针对白领客群外，集中式长租公寓开始尝试涉足蓝领客群；同时各品牌将重点从扩张转向营销、运营，利用线上营销手段扩大潜在客群规模，提高出租率，发挥集中式优势开展社

^① 张焱、张锐：《品牌生态学——品牌理论演化的新趋势》，《外国经济与管理》2003年第8期，<http://mall.cnki.net/magazine/article/WGJG200308008.htm>。

^② 于博文：《2017年中国租赁地产（公寓）品牌白皮书》，迈点研究院，2018年4月26日，<https://www.meadin.com/153806.html>。