

2017 年 11 月中国住宿业集中式长租 公寓品牌发展报告

2017-12-15 08:19:27 来源：迈点网 作者：于博文



更多公寓行业热门报告，请关注微信公众号：**长租公寓邦**

更多公寓行业热门报告，请关注微信公众号：**长租公寓邦**

2017 年 11 月，根据迈点研究院 (MTA)对集中式长租公寓品牌品牌指数的不完全统计，本月集中式长租公寓品牌风云榜 TOP10 依次是 YOU+、泊寓、冠寓、魔方、新派、红璞、领寓国际、窝趣、贝客以及自如寓。

中国住宿业公寓品牌发展报告是由迈点研究院(MTA)独家发布，根据迈点品牌指数 MBI 数据统计撰写而成的分析报告。迈点品牌指数 MBI(长租公寓部分)主要从搜索指数、运营指数、媒体指数 3 个维度分析品牌在互联网和移动互联网的影响力。

一、11 月集中式长租公寓行业发展动态

1.11 月 1 日消息，YOU+深圳坂田社区开业暨 YOU+2.0 战略全球首发新闻发布会在深圳召开，YOU+2.0 战略布局为：从所有权向使用权的转变、持有管理向规模管理转变、青年公寓品牌向青年文化品牌转变。【详情】

2.11 月 3 日消息，建行携 11 家企事业单位在深圳举行住房租赁战略合作签约仪式，发布首款个人住房租赁贷款产品，宣布进军住房长租市场，鼓励租赁贷款，欲锻造“要租房，到建行”新招牌。【详情】

3. 11 月 9 日消息，华润置地近期发布内部通知，在总部设置了长租公寓项目部，各大区也设立了自己的长租公寓项目部，总部的长租公寓项目部由高级副总裁谢骥分管。【详情】

4. 11 月 20 日，中国工商银行广东省分行营业部与科学城(广州)投资集团签署《全面战略合作协议》，为科学城投资集团提供包括住房租赁建设资金在内的 50 亿元全面金融服务支持。【详情】

更多公寓行业热门报告，请关注微信公众号：长租公寓邦

5. 11月20日消息，刚刚成立的轻资产公寓品牌众寓资产，获嘉宸集团千万级投资、10亿级产业基金助力，根据协议，双方将共同成立北京、上海公寓管理公司，以金融和运营的优势互补推动双方在长租公寓领域的发展。【详情】

二、11月集中式长租公寓品牌影响力分析

(一)集中式长租公寓品牌风云榜 TOP20

1.近两年集中式长租公寓品牌影响力趋势



近两年集中式长租公寓品牌影响力趋势



更多公寓行业热门报告，请关注微信公众号：**长租公寓邦**

本月迈点品牌指数 MBI 共监测集中式长租公寓品牌 62 个，与上月相比新增 13 个品牌。11 月品牌指数在平均值(66.88)以上的有 17 家，占比约 27.42%。二季度以来，集中式长租公寓的品牌指数月度平均值虽一直位于两年均线上方，但从 9 月开始呈现出震荡下行趋势。

2.11 月集中式长租公寓品牌风云榜 TOP20

迈点研究院					
排名	品牌名称	所属集团	品牌指数	环比变化	排名变化
1	YOU+	广州优家投资管理有限责任公司	390.68	0.80%	—
2	泊寓	珠海市万沙科技有限公司	310.01	14.36%	↑
3	冠寓	冠寓商业管理有限公司	304.02	8.24%	↓
4	魔方	魔方（中国）生活服务集团	282.87	2.59%	↓
5	新派	青年乐（北京）企业管理有限公司	250.45	9.18%	↑
6	红璞	深圳红璞公寓管理有限公司	248.52	6.39%	↓
7	领寓国际	领寓国际集团有限公司	190.96	65.79%	↑
8	寓趣	铂涛集团	183.88	-0.34%	—
9	贝客	江苏贝客邦投资管理有限公司	171.35	188.76%	↑
10	自如寓	自如寓（北京）酒店管理有限公司	165.29	0.17%	—

更多公寓行业热门报告，请关注微信公众号：**长租公寓邦**

排名	品牌名称	所属集团	品牌指数	环比变化	排名变化
11	V+SPACE	薇稼（上海）企业发展有限公司	160.59	-7.52%	↓
12	warm+	深圳市我们投资发展有限公司	156.54	新增	
13	城家	丞家（上海）公寓管理有限公司	124.27	-38.56%	↓
14	V领地	微领地创客空间运营管理股份有限公司	103.44	27.23%	—
15	未来域	江苏未来域酒店管理有限公司	73.68	-16.80%	↓
16	ZOME己美	睿享居资产管理公司	71.2	新增	
17	E客	成都壹客网络科技有限公司	69.28	新增	
18	9号楼	魔方（中国）生活服务集团	57.58	-12.15%	↓
19	V客	深圳微客公寓投资管理有限公司	57.08	5.68%	↑
20	创寓	深圳合富辉煌房地产顾问有限公司	56.25	-22.40%	↓

[点击查看 11 月集中式长租公寓品牌风云榜完整榜单](#)

TOP20 中，名次提升最快的是领寓国际和贝客，二者排名分别由上月的第 11 和 19 位跃升至本月的第 7 位和第 9 位。从指数上来看，TOP20 中本月有 11 家公寓的品牌指数有所提升，提高幅度最大的是贝客，环比 10 月提高了近 2 倍。

（二）集中式长租公寓品牌细化指数 TOP10

1.近两年集中式长租公寓品牌细分维度分析

更多公寓行业热门报告，请关注微信公众号：**长租公寓邦**

近两年集中式长租公寓细分维度趋势



从近两年集中式长租公寓品牌各个细分维度数据来看，除媒体指数外，搜索与运营两维度整体均有所上升；媒体指数今年前三季度持续攀升，但从10月开始呈现出回落态势。

2. 11月集中式长租公寓品牌细化指数 TOP10

(1) 11月份搜索指数 TOP10 榜单

排名	品牌名称	搜索指数
1	YOU+	200.06
2	warm+	154.49
3	V+SPACE	125.06
4	魔方	72.63
5	泊寓	38.6
6	自如寓	37.95
7	红璞	15.43
8	窝趣	11.95
9	未来域	10.23
10	冠寓	9.55
----	TOP10平均值	67.6
----	整体平均值	11.53

搜索指数上，市场上目前只有 YOU+和 warm+两品牌的用户关注度具有较大优势，YOU+和 warm+拉动，搜索指数 TOP10 平均值达到 67.60，但集中式长租公寓的搜索指数平均值仍然较低，仅为 11.53。

(2)11 月份媒体指数 TOP10 榜单

排名	品牌名称	媒体指数
1	冠寓	287.78
2	泊寓	267.94
3	新派	244.39
4	红璞	228.89
5	魔方	204.54
6	领寓国际	187.12
7	YOU+	183.66
8	窝趣	165.88
9	贝客	165.74
10	城家	115.87
----	TOP10平均值	205.18
----	整体平均值	51.87

2017 年三季度后，地产系公寓品牌愈加受到媒体关注，11 月最受媒体关注的集中式长租公寓品牌分别是龙湖冠寓和万科泊寓，两品牌的媒体指数分别达到了 287.78 和 267.94，小幅领先于排名第三位的新派。除此之外，红璞、魔方和领寓国际在媒体指数也表现尚可。

(3)11 月份运营指数 TOP10 榜单

排名	品牌名称	运营指数
1	自如寓	13.4
2	9号楼	8.04
3	YOU+	6.96
4	城家	6.9
5	魔尔	6.71
6	冠寓	6.69
7	LIPPO公社	6.69
8	安歆	6.58
9	窝趣	6.05
10	魔方	5.7
----	TOP10平均值	7.37
----	整体平均值	3.48

11 月底，自如 CEO 在其官方微信上发布了致北京自如客的一封信，并承诺 12 月 31 日前不涨房租后，该微信当天的点击量便达到了 10 万+，助推自如寓以大幅的领先优势位居榜首；受自如寓拉动，运营指数 TOP10 平均值达到 7.37，但整体品牌的运营指数平均值仍然较低，仅为 3.48。

(三) 品牌变化综述

1. 集中式长租公寓品牌环比升降 TOP5

综合来看，对比 10 月，本月共 24 家集中式长租公寓品牌指数有所上升，下降的品牌数量为 25 个，新纳入监测的 13 家。具体指数波动 TOP5 榜单如下：

👍 11月集中式长租公寓品牌环比上升TOP5



更多公寓行业热门报告，请关注微信公众号：**长租公寓邦**

11月集中式长租公寓品牌环比下降TOP5



2. 集中式长租公寓品牌位次升降 TOP5

从品牌排名来看，11 月名次上升的品牌数量为 12 个，下降与持平的品牌数量分别为 32 个和 5 个。具体位次波动 TOP5 榜单如下：

👍 11月集中式长租公寓品牌位次上升TOP5



更多公寓行业热门报告，请关注微信公众号：[长租公寓邦](#)

11月集中式长租公寓品牌位次下降TOP5



三、11月重点关注公寓品牌

本月重点关注的公寓品牌为领寓国际，11月领寓国际的品牌指数为190.96，较10月的115.18上升65.79%，该品牌媒体指数由上月的112.57升至本月的187.12，增长了66.23%。

2017年以来领寓国际品牌影响力趋势



领寓国际为旭辉集团旗下长租公寓品牌，来自领寓国际官网的数据显示，旭辉领寓旗下现有三大产品线，分别是柚米国际社区、菁社青年社区和博乐诗服务公寓。目前领寓国际项目主要集中在上海地区，领寓国际首店于 2016 年开业，并持续在长三角地区深耕;截止到 2017 年三季度末，领寓国际已运营门店 9 家，待开业门店 10 家，并计划展开全国布局。

已开业	待开业
上海浦江国际博乐诗服务公寓	上海恒基旭辉中心柚米国际社区
上海浦江国际柚米国际社区	上海宝山罗店柚米国际社区
上海九亭纯真中心柚米国际社区	上海蔡庄柚米国际社区
上海宝杨路菁社青年社区	上海金沪路柚米国际社区
杭州中豪七格博乐诗服务公寓	上海宝钢工贸博乐诗服务公寓
杭州中豪七格柚米国际社区	上海九亭博乐诗服务公寓
醉白池柚米国际社区	华东师范大学柚米国际社区
上海浦电路柚米国际社区	苏州姑苏博乐诗服务公寓
重庆紫都菁社青年社区	苏州水漾花城柚米国际社区
	杭州绿地旭辉城博乐诗服务公寓

领寓国际旗下门店(截止到 2017 年 9 月 30 日)



纳入监测以来领寓国际品牌指数



11 月，领寓国际在媒体维度表现较好，但在搜索和运营维度表现欠佳，2017 年初入公寓市场的地产系公寓品牌指数表现多与之相似;11 月，领寓国际正式发布博乐诗服务公寓，力图补齐领寓国际在高端长租公寓的短板。

11 月底，领寓国际又与建行上海分行签订银企战略合作协议，双方表示将就租赁全产业链进行金融合作，旭辉集团也成为第一家与建行签署合作协议的上海房企，在搭上银企合作的快车后，领寓国际在 11 月份获得的媒体报道也显著增加，助推其媒体指数环比上升 66.23%。

附：2017 年 11 月集中式长租公寓品牌指数完整榜单

更多公寓行业热门报告，请关注微信公众号：长租公寓邦

排名	品牌名称	品牌指数	排名	品牌名称	品牌指数
1	YOU+	390.68	32	随寓	23.87
2	泊寓	310.01	33	青稞	23.78
3	冠寓	304.02	34	18plus	23.12
4	魔方	282.87	35	青巢	21.41
5	新派	250.45	36	乐活青年	21.03
6	红璞	248.52	37	寓言	20.8
7	领寓国际	190.96	38	相寓 PARK	20.69
8	窝趣	183.88	39	拎包客	20.64
9	贝客	171.35	40	蝌蚪	20.21
10	自如寓	165.29	41	协纵金芒	19.34
11	V+SPACE	160.59	42	麦家青寓	18.93
12	warm+	156.54	43	青稞银座	18.47
13	城家	124.27	44	FUNX	18.41
14	V 领地	103.44	45	魔尔	6.74
15	未来域	73.68	46	壹间	5.18
16	ZOME 己美	71.2	47	友社	4.92
17	E 客	69.28	48	函数	4.91
18	9 号楼	57.58	49	逗号之家	4.48
19	V 客	57.08	50	A.T.living	4.42
20	创寓	56.25	51	青年汇	4.09
21	优望	53.85	52	果果	3.29
22	麦家	43.63	53	达人嘉	2.99
23	安歆	43.09	54	菜鸟	2.56
24	熊猫	41.49	55	不一漾	2.26
25	邦舍	37.92	56	漫果	2.1
26	乐乎	34.64	57	NexHome	1.89
27	逗号	29.95	58	金地草莓社区	1.64
28	湾流国际	28.85	59	摩码	1.54
29	芒果公寓	28.15	60	唐巢	1.23
30	朗诗寓	26.62	61	inner	0.73
31	LIPPO 公社	24.69	62	BIG 碧家国际社区	0.09

四、报告综述

更多公寓行业热门报告，请关注微信公众号：**长租公寓邦**

1.品牌发展报告介绍

中国住宿业品牌发展报告是由迈点研究院(MTA)独家发布的，根据迈点品牌指数 MBI 数据统计撰写而成的分析报告。本报告选取国际高端酒店、国内高端酒店、精品酒店、全服务中档酒店、有限服务中档酒店、经济型酒店、平价酒店、服务式公寓、短租公寓、集中式长租公寓、分散式长租公寓、客栈民宿和在线短租、共享办公空间等 14 类品牌进行比较分析。

每篇报告分为 3 个版块：第一版块是该月旅游住宿业的发展概况，主要阐述该月的品牌动态及发展变化;第二版块发布当月品牌风云榜及其指数变化综述分析;第三版块则是本月重点关注品牌分析。

注：品牌风云榜定期对纳入监测范围的百余品牌进行排名，榜单每月发布一次，可直观反映品牌指数月度变化趋势。

2.迈点品牌指数 MBI 介绍

迈点品牌指数 MBI 是由迈点网独家发布，用以反映一段时期内酒店品牌在互联网和移动互联网的影响力的指标数据，可为企业及行业相关人士分析品牌传播及营销管理提供参考。这是迈点网基于迈点研究院(MTA)自主开发的“迈点品牌指数监测系统” Meadin Brand Index Monitoring System(MBIMS) 提供的一项免费数据分析服务。

2.1 迈点品牌指数 MBI(酒店部分)

更多公寓行业热门报告，请关注微信公众号：长租公寓邦

迈点品牌指数 MBI(酒店部分)主要从搜索指数、舆情指数、运营指数、媒体指数 4 个维度分析品牌在互联网和移动互联网的影响力。

监测对象：国际高端酒店、国内高端酒店、精品酒店、全服务中档酒店、有限服务中档酒店、经济型酒店、平价酒店、服务式公寓、短租公寓、客栈民宿

计算公式： $MBI=a*SI+b*PI+c*OI+d*MI$

注：MBI，指某品牌的迈点品牌指数数据;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。

注意：企业或个人可参照品牌指数数据对品牌发展进行监测和预测，但迈点品牌指数不能与其品牌发展完全等同。

搜索指数：一段时期内，品牌关键词在各大搜索引擎中正面搜索频次的加权和。

舆情指数：一段时期内，用户对于该品牌下酒店的用户点评情况。

运营指数：一段时期内，品牌在互联网和移动互联网的运营情况，如官网、APP、微博、微信等。

更多公寓行业热门报告，请关注微信公众号：长租公寓邦

媒体指数：一段时期内，大众媒体和行业媒体报道中与品牌关键词相关的新闻数量。

2.2 迈点品牌指数 MBI(公寓部分)

迈点品牌指数 MBI(公寓部分)主要从搜索指数、运营指数、媒体指数 3 个维度分析品牌在互联网和移动互联网的影响力。

监测对象：集中式长租公寓、分散式长租公寓、在线短租、共享办公空间

计算公式： $MBI=a*SI+b*OI+c*MI$

注：MBI，指某品牌的迈点品牌指数数据;a、b、c，指系统中的加权系数;SI(search Index)，指搜索指数;OI(Operation Index)，指运营指数;MI(Media Index)，指媒体指数。

注意：企业或个人可参照品牌指数数据对品牌发展进行监测和预测，但迈点品牌指数不能与其品牌发展完全等同。

搜索指数：一段时期内，品牌关键词在各大搜索引擎中正面搜索频次的加权和。

运营指数：一段时期内，品牌在互联网和移动互联网的运营情况，如官网、APP、微博、微信等。

更多公寓行业热门报告，请关注微信公众号：长租公寓邦

媒体指数：一段时期内，大众媒体和行业媒体报道中与品牌关键词相关的新闻数量。

更多公寓行业热门报告，请关注微信公众号：**长租公寓邦**