



全球和中国公寓管理系统 市场分析

行业综述

- ✓ **公寓管理系统**是为实现公寓入住、管理、收费、产出凭证等一系列租赁流程的完全电子化、数据化，以替代以往落后的资料档案管理方式，从而提高公寓运营管理效率的一种计算机网络技术。
- ✓ **完善的公寓管理系统**需要采用物联网、大数据、云计算等新一代信息技术，采用智能传感设备将租赁过程中入住、设备检修等行为电子化，再传输到云端实现数据统计与可视化的功能。仅需要一部联网的手机就可以轻松完成公寓租赁和后续服务的全部流程，为租客与管理者们带来了极大的便利。

分类

- 本地部署
- 云端

产品类型分类

- 房屋协会
- 房地产经理/代理商
- 公司用户
- 房地产投资者

应用分类



行业综述



- ✓ 基于我国庞大的人口基数，公寓租赁行业具备万亿级的市场潜力。随着长租公寓、民宿、职业房东二房东等群体的兴起，公寓管理的重要性逐渐凸显。
- ✓ 相比于传统的纸笔记录和表格软件办公，采用SaaS技术的公寓管理系统以其高效、信息化、透明化的显著优势指明了行业的发展方向，席卷了中国乃至全球市场。

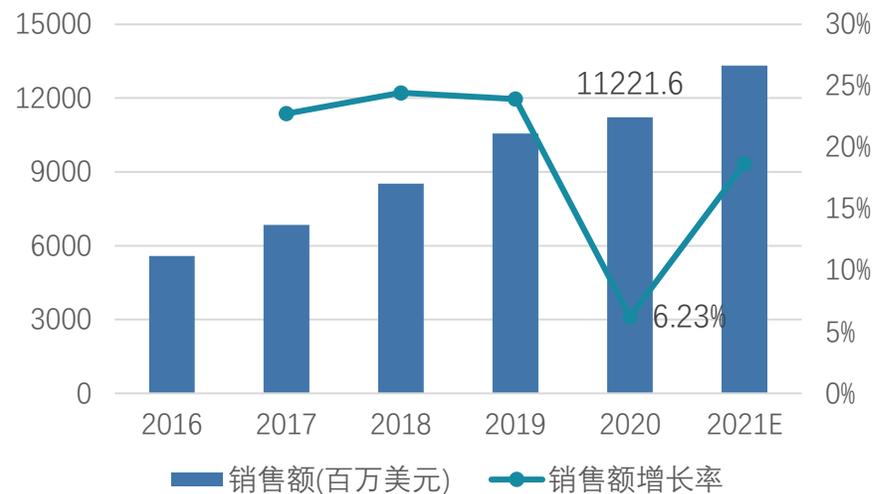


SaaS (Software-as-a-Service) 技术，即“软件即服务”：

软件开发商将应用软件统一部署在云服务器上，公寓管理者与租客通过一个网址就可以访问。

2020年，由于疫情影响和租赁式行业受到冲击的周期延后性，全球公寓管理系统的规模增长率下降到6.23%，市场规模112.2亿美元。

公寓管理系统行业发展市场规模



公寓管理系统的产业链分析

- ✓ 公寓管理系统的上游产业链包括云服务和智能终端的供应，硬件包括服务器设备以及芯片等核心零部件。其中设备的国产化率较高，但芯片等核心零部件多数仍依赖进口，自主化率较低。

上游产业链主要供应商

芯片



设备



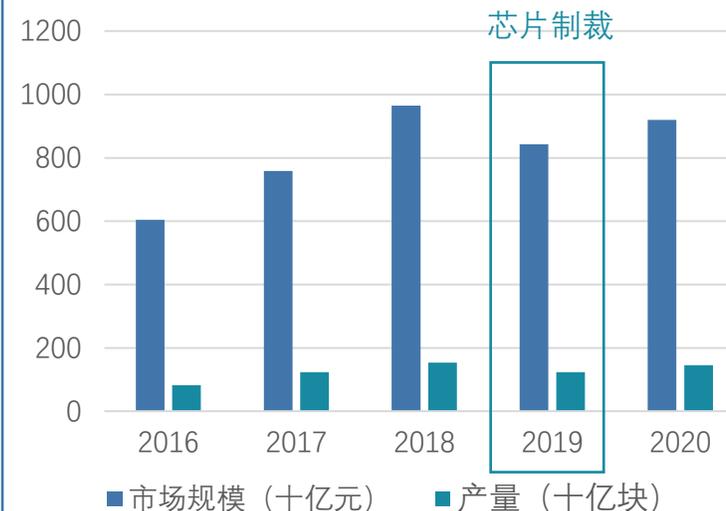
云服务



✓ 中国芯片制造能力严重不足，主要依赖进口，已经被外国企业“卡脖子”。例如，美国对于中芯国际等中国企业的制裁降低了芯片的供应量。

✓ 目前，芯片供应处于全球性的短缺状态。这是由于后疫情时代的需求大幅反弹，芯片制造商的产能不足，且短期内难以大规模扩产，手机、电脑等终端消费产品都将面临涨价或延迟发货的局面。

中国芯片市场规模与产量



公寓管理系统的产业链分析

- ✓ 公寓管理系统的中游产业链包括RealPage、SimplifyEm、Yardi、AppFolio、Rentec Direct等国外企业以及上海爱当家、一起住好房、上海和住、中证云星等中国企业，主要应用市场集中在欧美地区，主打以SaaS技术为基础的云端部署产品。

中游产业链主要企业

水滴管家 国内企业



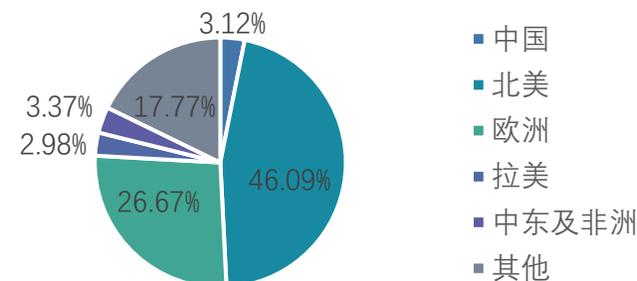
外国企业



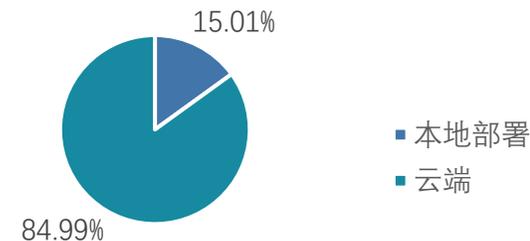
✓ 在2020年，北美的市占率最大，占全球市场的46.09%，中国市场增速最快，未来增速将达到33.29%，到2027年市场规模占全球的7.4%；

✓ 云端类系统占比达到85%，未来市占率逐渐增大，到2027年占比将达到88.75%，但出于安全考虑，未来企业本土私有云建设越来越被企业所接受。

2020年全球不同地区公寓管理系统市场份额



2020年全球不同类型公寓管理系统市场份额



公寓管理系统的产业链分析

- ✓ 公寓管理系统的下游产业链包括中介公司、品牌公寓及民宿运营商和职业房东、二房东等。由于大型品牌公寓多因为数据安全性的考虑采用自建系统或使用私有云，SaaS型公寓管理系统主要面向中小规模的房地产运营企业及个人，其中企业用户仍以房地产商为主。

下游产业链主要客户

中小公寓运营商



部分房源管理比较多的个人房东

机遇和风险

- 下游产业客户规模大，追求SaaS技术的新鲜感，市场前景广阔。
- 下游产业链客户可能受经营和资金链的影响，对公寓管理系统不能保持长期合作关系。
- 下游产业链客户可能难以对该类系统建立长久的信任。由于SaaS系统平台代为经办公寓的租金、押金等账目，客户对平台的资金是否形成“资金池”、资金是否会进入平台方控制的账户等“隐藏条款”更加敏感。因此，中小规模下游客户在选择SaaS系统时，可能会更加谨慎些。

公寓管理系统的发展现状及趋势

- ✓ 全球公寓管理系统最早在欧美国家地区兴起，随着SaaS技术的促进，全球公寓管理系统的渗透率逐渐增大，2016年市场规模已达到55.8亿美元。
- ✓ 直到2020年，受新冠疫情的影响，长租等租房产业受到很大的冲击。长租公寓企业一直存在着持房成本高企、人力和运营成本居高不下，依赖于高周转、强运营来维持高效运转的特点。因突发情况的到来，其正常运转遭遇空前压力，全球和中国市场的销售额增长率分别下跌到6.23%和21.69%。



由于人口流动的减少，长租公寓的空置率攀上历史高位。



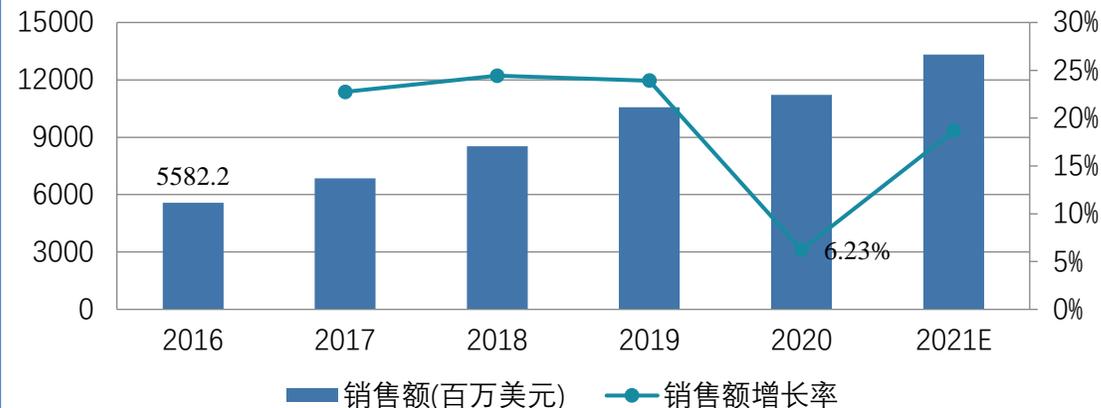
在收入锐减的情况下，还需支付给房东租金、员工薪资以及办公等成本支出。



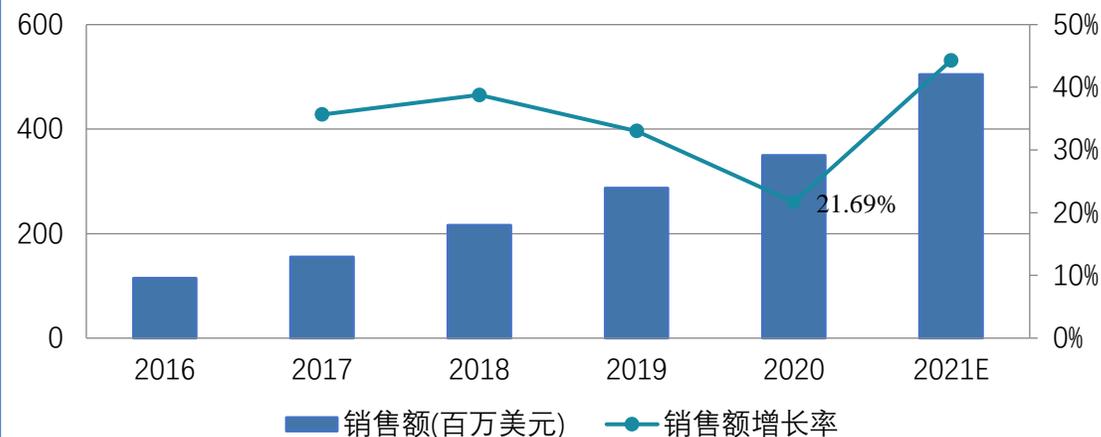
受疫情影响，正常的经济社会生活秩序遭遇变动，很多租客面临减薪甚至失业的风险。

**断租
退租**

2016-2021年全球公寓管理系统行业市场规模



2016-2021年中国公寓管理系统行业市场规模



公寓管理系统的发展现状及趋势

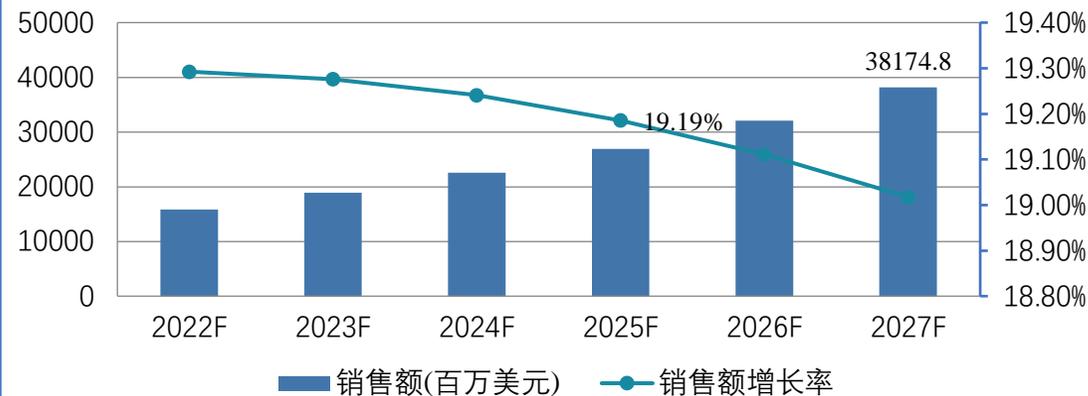
✓ 未来全球公寓管理系统的发展受整个长租市场的驱动，未来市场需求量持续增大，到2027年，全球市场规模将达到380万亿美元，复合增长率为19.19%；中国市场规模将达到2800亿美元，复合增长率为33.14%。

✓ 未来公寓管理系统技术的迭代和产品服务的升级趋势主要表现在：IoT物联网概念逐渐深入人心，将与公寓管理系统更好地融合在一起，实现公寓管理更加智能化和简单化。

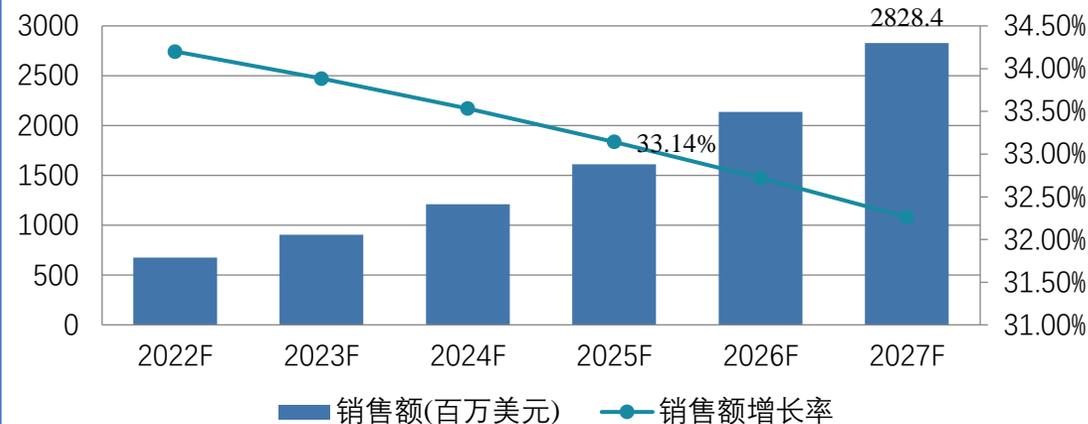
✓ 例如，SaaS系统可将物联网设备，如智能门锁、空调、热水器等接入线上，无需另外安装APP，便于租客使用智能化家居设备。



2022-2027年全球公寓管理系统行业市场规模



2022-2027年中国公寓管理系统行业市场规模



竞争企业分析



RealPage经过多次收购，公司实力大大增强。现可提供多用途的物业管理解决方案，包括传统住宅、可负担住房、军队住房、学生公寓等，涉及从营销到定价和其他物业运营的一切。产品已从桌面发展到云端，目前通过北美、欧洲和亚洲的办事处为全球超过1900万台设备提供服务。市占率10.30%。



SimplifyEm拥有美国和加拿大的用户群，管理超过420亿美元的房地产资产。包括以下功能：

- ①在线跟踪租金收入、支出和租户余额，发送通知并生成报表
- ②物业管理表格：提供庞大的表格库，如租赁协议、驱逐通知等
- ③租户筛选：通过完整的租户背景调查来保护出租。



Yardi包括 Voyager 和 Breeze 两款软件。Voyager有集成所有房产类型中央数据库，能够添加住宅和商业房产的会计、运营和辅助服务，适用于有独特和动态需求的房地产运营商。Breeze是一个简单物业管理系统，适用于住宅、商业、经济适用房、制造房屋、自助仓库和协会。



Appfolio包括基础版和 Plus版两款软件，基础版包括：

- ①通讯与服务
- ②会计和报告
- ③简化的工作订单
- ④人员配备和培训
- ⑤扩展产品组合
- ⑥营销与租赁。

Plus版还包括战略客户管理、高级性能洞察、可配置的工作流程、收入管理、审计中心等。



Rentec Direct包括免费版、收费版、物业经理版三款软件，分别适合10处以下、10处以上房产的房东和物业经理。功能包括：

- ①完整的银行、物业和租户会计
- ②在线租金支付
- ③租户筛选
- ④租户端APP
- ⑤市场空置物业
- ⑥跟踪收入和支出等。

免费版软件只有①⑥。

竞争企业分析



PropertyZar 有以下四类功能:

- ①通过电子邮件自动发送报告
- ②在线支付, 滞纳金计算, 渐进式租金上涨, 定期发票
- ③在线租赁
- ④其他服务: 工单请求, 逾期发票电子邮件提醒, 资产维护提醒, 租户筛选, 信用报告, 国际支持等。

RENTROOM

Rentroom 有以下功能:

- ①收租: 与金融机构对接, 允许在线接受租金
- ②提供报告和会计功能
- ③直接与租户在线交谈, 快速解决维护请求
- ④集成电话、短信和电子邮件, 直接与租户、业主和供应商联系
- ⑤向潜在租户推销
- ⑥用易于阅读的图表呈现收款状态、付款来源、统计信息等重要信息。



London Computer Systems 主推 Rent Manager 品牌, 包括桌面版和在线版两个版本。

主要特点:

- ①丰富的会计系统
- ②内置报告模板, 可快速编辑生成报告
- ③接入其他API平台
- ④在线服务
- ⑤自动进行重复性活动, 例如按月发布各种费用和滞纳金。



Hemlane 通过在30多个网站上宣传房源, 能在短时间内找到最合格的租户。主要特点:

- ①向30多个网站发布租赁广告
- ②安排房东租客会面
- ③筛查租客信息
- ④提醒续租, 保护重要的财产和文件
- ⑤在线收租
- ⑥专人负责房屋维护。



PayProp 是一个专注于租金收取的产品, 专注于对金额的控制。其优点在于:

- ①接入银行系统, 实施显示账户准确金额。
- ②更合法安全的保证金储存制度, 公司建立了信托基金来储存保证金, 并让租户和业主能赚取利息和实时信息。
- ③灵活详细的电子账单。

竞争企业分析



iRent是基于云服务的物业管理系统，功能包括：

- ①自动计算房租和滞纳金
- ②自动通知租户缴费
- ③基于SaaS，无需安装即可访问
- ④统计数据并产出报表
- ⑤实时调整价格等租赁信息
- ⑥对租户信息进行筛查。



ManageCasa架构于云服务器，提供了数个场景和用户的房产解决方案。功能如下：

- ①提供房产管理功能
- ②允许网上签约与支付租金
- ③通过网络联络维修
- ④记录财务信息并输出报表
- ⑤发布房屋信息至公司市场中。



Netintegrity 主推INFO-Tracker品牌，构建个性化公寓管理系统。通过将客户行为模块化、自动化，再集成到SaaS系统中，帮助客户提高效率。有四大功能：

- ①预设自动化业务流程工具
- ②集成了所有会计组件
- ③可定制产生报告和报告工具生成器
- ④一键发布房源。



上海爱当家成立于2016年，主推水滴管家品牌，除基本功能外，主打科技风控能力，也就是对交易信息的可视化处理和分析。

水滴管家对产品的上下游链条构造的比较好。系统搭载智能管理、安全智能、人工智能三种类型的物联网设备接口。还提供公寓内家具产品的销售和租赁服务。



一起住好房成立于2015年，主推全房通品牌，包含房源、财务、人士、售后四大功能板块。

全房通的网络接口较为全面，链接会找房、贝壳、闲鱼等9个平台。系统功能较为齐全。

具备物联网接入能力，但不营运相关业务。

公司还涉及房产中介服务和金融服务。

竞争企业分析



上海和住成立于2015年，主推寓小二品牌，提供灵活的云服务+阿里云物联网解决方案。

系统完善度和数据化较好，有成体系的账单、财务审批、报表等财务系统。面对不同体量的需求可以提供从SaaS到定制本地云等不同自由度的产品。

系统搭载物联网模块，但并不生产硬件。



中证云星成立于2018年，主推智小窝品牌，专注深圳市场。提供找房租房+公寓管理软件+金融服务的全场景平台。

自营物联网硬件产品，主要为水电表、门禁和门锁，以及相关管理系统。

业务的一项重点是城中村里可供出租的农民房。

竞争企业分析

全球公寓管理系统的市场份额



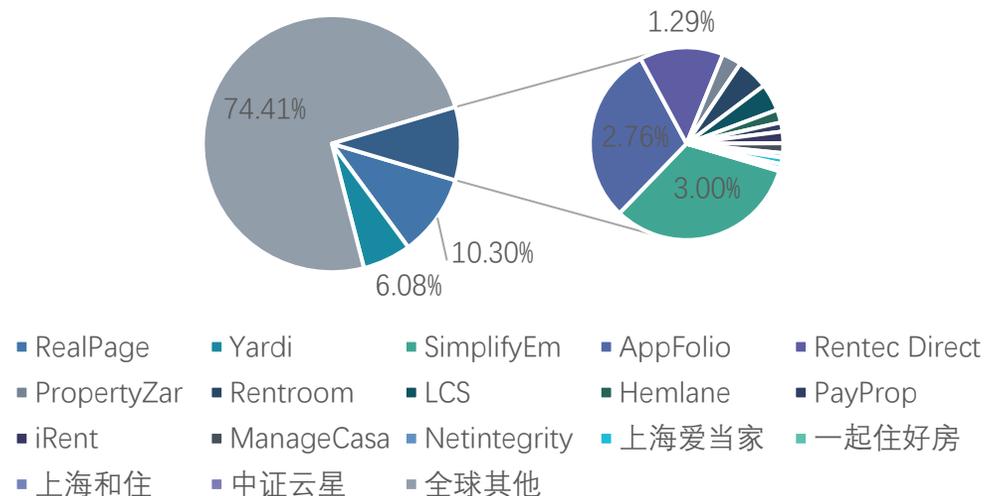
✓ 全球主要公司中以RealPage、Yardi、SimpliflyEm、Appfolio、Rentec Direct等公司市场占比较高。

✓ 全球主要公司2020年的市场份额只占到全球的23.43%，公寓管理系统行业的市场集中度较低，主要由于行业壁垒较低，中小型企业居多。未来行业巨头的市占率将逐渐增大，将逐渐出现寡头竞争的格局。

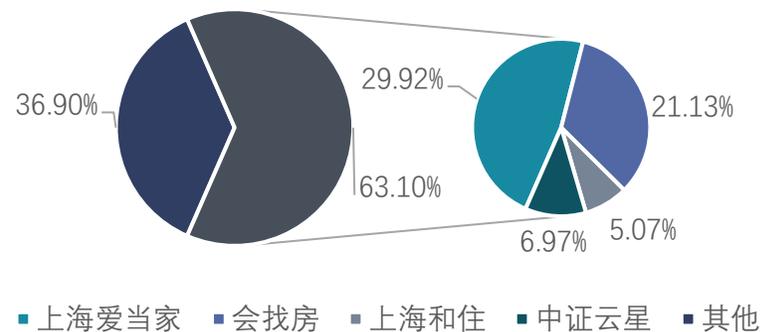
✓ 中国的代表性企业**上海爱当家**、**一起住好房**、**上海和住**、**中证云星**的市场份额，占到全国的63%以上，市场集中度较高，且外资企业很少涉足国内市场。这充分反映了我国公寓管理系统市场存在较高的进入行业壁垒。



2020全球公寓管理系统主要公司市场份额



2020中国公寓管理系统主要公司市场份额



公寓管理系统行业发展影响因素

十四五规划对公寓管理系统的影响

战略地位	投入	措施	政策方向
我国民生问题中的首要位置	资金 技术 人才	制定一系列的产业政策和颁布法律法规	①完善租房市场，解决当前大城市严重的住房问题； ②鼓励多主体参与发展市场，尤其是从供给端扩大房屋供给范围； ③在鼓励市场的主线下，针对频发的爆雷事件，政府政策收紧，以监管为主。

公寓管理系统技术发展趋势



- ✓ 第一，SaaS技术和IoT物联网技术的发展。用户更趋于选择安全性高的私有云部署公寓管理系统。
- ✓ 第二，长租行业的发展。长租公寓都正在经历行业拐点，面临行业利润紧缩，运营成本飞涨的困境，一套好用且可靠的管理系统，帮助公寓从粗放到精细化管理，更加关注功能特点、用户群、费率、资金安全。

国际贸易环境影响



- ✓ 由于公寓管理系统行业主要基于SaaS云服务，因此该技术所需的服务器、路由器等基础硬件设备至关重要。目前我国尚未建设完成自主可控的供应链，易受到国际贸易摩擦、进出口管制等政策因素的影响，亟待通过政策支持和自主创新等措施，来保障上游产业链的稳定和畅通。

声明

分析师声明

负责本研究报告的分析师在本报告中所采用的数据均来自合规渠道，报告的观点、逻辑和论据均为分析师本人研究成果，力求独立、客观和公正，结论不受任何第三方的授意或影响，特此声明。

公司声明

本报告的著作权归北京精毕智信息咨询有限公司(简称为“研精毕智”)所有。本报告是研精毕智研究与统计成果，所载的观点、结论和建议仅代表行业基本状况，仅为市场及客户提供基本参考。

本报告调研方法主要是桌面研究、行业访谈等，结合公司内部逻辑算法，通过定量和定性分析分析，客观阐述行业的现状，科学预测行业未来的发展趋势。

我们力求报告内容客观、公正，但受到调研方法及调查资料收集范围的局限，本报告所述的观点、数据并不一定完全准确。

本报告版权仅为本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式篡改、复制和发布。如引用、转载需注明出处，且不得对本报告进行有悖原意的引用和修改。

本研究报告仅供北京研精毕智信息咨询有限公司客户和经本公司授权机构的客户使用，未经授权私自刊载的机构以及其阅读和使用应慎重使用报告，本公司不承担由此所产生的相关风险和责任。