

---

# 长租公寓全产业链实战运营管理培训

## 课程背景：

2017年，被业内称为中国住房租赁市场元年。这一年，随着中央提出“房子是用来住的，不是用来炒的”这一定位，推出“租购并举”的顶层设计，从中央到地方各项支持政策纷纷出台，各路市场参与主体或早已谋兵布阵、抢占先机，或顺应潮流，大举进军，以期实现后发优势。

据统计，排名前30的房企中，已有1/3开始涉足长租公寓市场，无论是海外还是国内市场，随着不动产市场的成熟，租赁必将成为发展趋势之一，如何有效应对未来市场内在规律的转变+提前布局才是日后市场的未来赢家。

但目前传统产品，例如长租公寓、酒店公寓等，运营商普遍陷入重投入、利润被挤压、回报期长的泥潭，那么房企该如何以正确的方式进入未来的租赁市场？运营的风险又该如何防范？而普通投资者要进入这个资本密集度高端租赁市场，也与开发商面临同样的高额资金长期投入的门槛，如何应对？

## 课程收益：

- 1、全面解析长租公寓宏观与政策、市场金融投资；
- 2、长租公寓公司的组织与运营模式分析；
- 3、长租公寓的产品研发与工程施工管理；
- 4、长租公寓的运营与租凭及信息平台的运营管理；

## 课程对象：

开发企业高管、规划设计单位、从事租赁式住宅、酒店式公寓项目投资、产业化技术、运营服务的企业和金融机构等。

## 课程大纲：

### 一、 政策标准篇

---

## **1. 宏观政策篇。**

- 1) 持有用地全国性政策探索时期；
- 2) 租赁市场三年内政策脉络分析；
- 3) 租赁市场未来五年政策方向；

## **2. 政策边界篇。**

- 1) 核心城市租赁政策综述；
- 2) 典型城市公寓政策分析；
- 3) 公寓运营政策边界总结；
- 4) 公寓运营风险提示；

## **二、 市场分析篇**

### **1. 全国市场篇。**

- 1) 全国性市场关键指标分析；
- 2) 公寓市场规模研判；
- 3) 长租公寓发展潜力分析；

### **2. 区域市场篇。**

- 1) 核心城市市场规模分析要素总结；
- 2) 区域内市场分析方法论；

## **三、 金融财务篇**

- 1.资产证券化模式解析
- 2.REITs 典型交易结构说明
- 3.其他类金融创新
- 4.资产证券化案例说明

---

## 5.中外 REITs 差异解读

### 四、 公司组织篇

#### 1. 组织人员结构篇。

- 1) 公寓企业组织结构说明；
- 2) 开发商和公寓企业的组织结构异同点和转型注意要素；
- 3) 团队搭建建议及人员职能岗位描述；
- 4) 组织建立顺序及关键点总结；

#### 2. 公司组织流程篇。

- 1) 公寓事业部组织流程需求说明；
- 2) 授权体系及流程关键解析（权责研判，业务重点）；
- 3) 不同公寓运营模式下的授权体系解读；

### 五、 产品研发篇

#### 1. 公寓典型产品介绍篇。

- 1) 重资产公寓代表：新派公寓产品介绍；
- 2) 轻资产公寓代表：you+公寓产品介绍；
- 3) 轻资产公寓代表：魔方公寓产品介绍；
- 4) 无资产公寓代表：熊猫公寓产品介绍；
- 5) 分散式产品介绍：青客+自如友家介绍；

#### 2. 公寓户型标准化篇。

- 1) 优质公寓空间配比及标准解析；
- 2) 优质公寓标准的浅见；
- 3) 室内标准确立；

- 
- 4) 公共区域硬软装标准确立；
  - 5) 公区硬软装标准确立；
  - 6) 公寓产品场景化探讨；

## 六、运营实践篇

### 1. 运营主体篇。

- 1) 开发商派
- 2) 创业派
- 3) 酒店派
- 4) 中介派
- 5) 国家队

### 2. 运营模式篇。

- 1) 集中式模式分类及说明；
- 2) 分散式模式分类及说明；

### 3. 运营管控篇

- 1) 公司人事筹备模块；
- 2) 公寓的各项管理管控节点的说明——投发，施工，销售，运营等；
- 3) 投资决策及财务模型的建立和容错机制的建立；
- 4) 施工筹备模块；
- 5) 销售组织筹备模块；
- 6) 运营组织筹备模块；

### 4. 投资决策篇

- 1) 投资决策全流程解析；

---

2) 投资决策风险点解析；

3) 投资决策模型说明；

## **5. 招租筹开篇**

1) 前期人员及前期市场调研准备

2) 筹开期各岗位人员说明

3) 预招租重点要素说明——样板间建立，价格建立，渠道建立；

4) 启动招租，操盘技巧简析；

## **6. 满租运营篇**

1) 店长角色认知；

2) 门店安全管理须知

3) 门店服务须知

4) 门店能耗及日常管控须知

5) 门店人员层级及绩效考核须知

6) 门店收益管理须知

7) 门店成本管控要求

## **7. 信息平台篇**

1) IT 系统重要性说明

2) 服务系统，管理系统，后台系统，智能硬件系统分别说明和解析

3) 市场化销售渠道和信息化关系梳理

4) 企业自建系统案例分析

5) 外部系统解决方案分析

6) 信息化实现关键要素分析

