

An aerial photograph of a city skyline at dusk. The sky is a mix of deep blue and orange, with scattered clouds. A prominent, tall, dark skyscraper stands out in the center. The city below is filled with various buildings, some with lit windows, and a body of water is visible in the distance.

# 2025年中国住房租赁品牌发展报告

迈点研究院首席分析师 郭德荣

2025年6月 中国·北京

# 目录



01 #ONE 品牌篇

03 #THREE 运营篇

05 #FIVE 人力篇

02 #TOW 投资篇

04 #FOUR 产品篇

06 #SIX 趋势篇

01

品牌篇

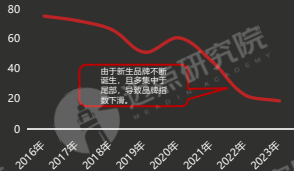
## 品牌发展历程：从政策驱动的粗放扩张阶段转向资本理性与需求升级双轮驱动的高质量发展阶段



## 品牌指数分析：“投资回报”关注度远超“媒体发声”

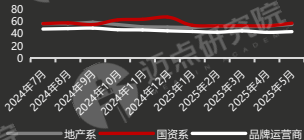
- 2024年之前，由于新生品牌不断诞生，且多集中于尾部，导致品牌指数下滑。
- 2024年7月至今，品牌指数较为稳定，且国资系品牌在媒体的发声力度加大、扩张速度加快，品牌指数占据相对优势。
- 2024年7月至今，品牌投资指数远高于媒体指数，且媒体指数呈现下滑趋势。

### 2016-2023年住房租赁品牌指数情况



数据来源：迈点研究院

### 2024年7月-2025年4月分类型住房租赁品牌指数走势



数据来源：迈点研究院

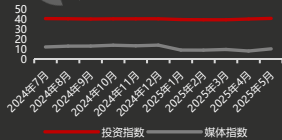


迈点网



迈点研究院

### 2024年7月-2025年4月细分维度住房租赁品牌指数走势

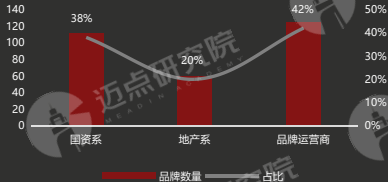


数据来源：迈点研究院

## 品牌数量情况：国资系品牌加速住房租赁布局，市场占有率持续提升

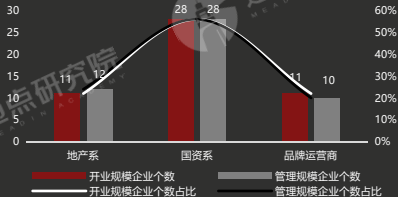
- ◆ 从迈点研究院2025年监测品牌数量来看，品牌运营商占比仍最高（42%），但国资系品牌扩张迅速，占比由2019年的14%升至2025年的38%。
- ◆ 从开业规模TOP50和管理规模TOP50企业分布来看，国资系品牌占据主力，上榜数量过半。

2025年住房租赁品牌数量及占比情况



数据来源：迈点研究院

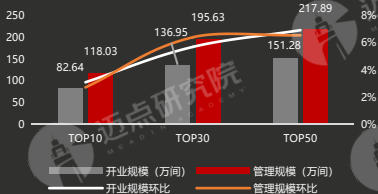
截至2025年一季度住房租赁企业规模TOP50数量分布情况



数据来源：迈点研究院

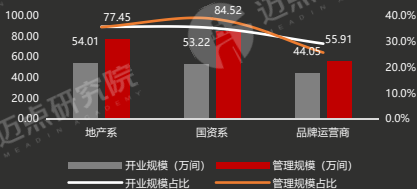
## 品牌规模：头部集中效应明显，国资系市场份额持续扩大

2025年一季度分梯队集中式住房租赁企业规模情况



数据来源：迈点研究院

2025年一季度分类型集中式住房租赁企业规模情况



数据来源：迈点研究院

## 品牌规模：地方安居类企业迎来成长期

典型城市安居主体集中式住房租赁品牌及开业规模

城市	典型主体	成立时间	典型自营品牌	开业项目数（个）	开业房源量（万套/间）
郑州	郑州城发	2021年	美寓	33	5.67
合肥	合肥安居	2020年	承寓	36	2.58
杭州	杭州安居	2022年	宁巢	17	1.54
厦门	厦门安居	2022年	叩叩、万银如驿	10	1.03
济南	济南城发	2018年	城发成家	14	0.92
贵阳	贵阳安居	2020年	筑巢	10	0.79
南京	南京安居	2021年	安居瑾家	12	0.62
昆明	昆明安居	2023年	惠青家	7	0.56
深圳	深圳安居	2016年	寓见、乐寓	6	0.51
武汉	武汉安居	2022年	/	27	0.48
广州	广州安居	2023年	安居公寓	7	0.42
成都	兴城集团	2022年	兴城之家	8	0.33
西安	西安安居	2022年	安居乐筑	4	0.32
保定	雄安安居	2024年	/	4	0.24

自“十四五”规划以来，郑州、合肥、杭州等众多城市纷纷增设“安居”类运营主体，积极推动保障性租赁住房相关工作。由于各地安居公司成立时间有所不同，当前企业的发展进度呈现出参差不齐的状态，其中郑州城发、合肥安居、杭州安居等开业房源量均在1万套以上，发展相对成熟。



02

投资篇

## 土地供应：涉租用地逐年下降，纯租赁用地有所回升，其中国央企为拿地主力军

- ✓ 涉租土地方面，2021年迎来供应高峰，此后供应量逐年下降，2024年成交196宗，合计用地面积507万方，较2021年下降83%。
- ✓ 纯租赁土地方面，2021年同样为高峰期，2022年达到低点，此后成交量缓慢回升，2024年成交57宗，合计面积约160万方，其中83%为国央企拿地。

### 2020-2024年重点城市涉租土地成交情况



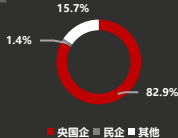
数据来源：网络公开资料，迈点研究院整理

### 2020-2024年重点城市纯租赁用地成交情况



数据来源：网络公开资料，迈点研究院整理

### 2024年重点城市纯租赁用地拿地企业类型占比



数据来源：网络公开资料，迈点研究院整理



迈点网

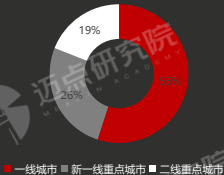


迈点研究院

## 房源供给：一线城市占据主力；新一线城市中，郑州和杭州表现突出

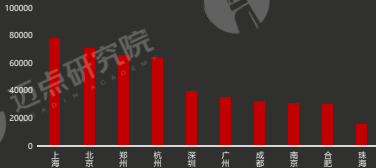
- ◆ 住房租赁企业房源供给量主要分布在一线城市，占比55%；新一线城市和二线城市占比分别为26%、19%。
- ◆ 从城市来看，排在前五位的分别是上海、北京、郑州、杭州和深圳；其中上海、北京供应量分别达77895套、70875套，郑州和杭州供应量分别为65760套、64240套。

2024年住房租赁企业房源供给量城市分布



数据来源：网络公开资料，迈点研究院整理

截至2025年一季度住房租赁企业累计开业房源分布TOP10城市

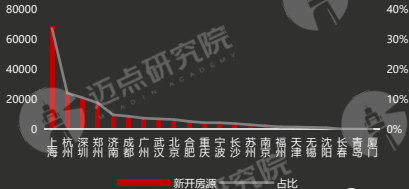


数据来源：迈点研究院

## 新开情况：2024年新增开业房源超20万套，其中上海领衔

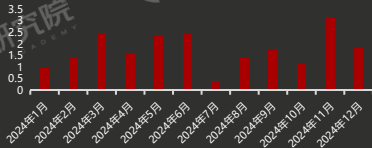
- 据公开数据显示，2024年全年重点22城新开集中式公寓项目431个，合计房源数超20万套，其中新开保租房项目256个，房源数16.3万套，占比约79.5%。
- 从月度走势来看，3-6月及11月为开业高峰期；3月春节后复工衔接5-6月的毕业季，租赁市场需求旺盛。新项目集中入市抢占市场份额；而基于企业年度布局目标等因素考虑，11月入市规模全年领先。

### 2024年重点22城新开房源及占比



数据来源：网络公开资料，迈点研究院整理

### 2024年重点22城新开集中式房源月度走势 (万套)



数据来源：网络公开资料，迈点研究院整理

## 新开情况：2024年新增开业房源超20万套，其中城发美寓位居第一

### 2024年新开房源2000套以上的企业

企业	规模（套）	占比	企业	规模（套）	占比
城发美寓	14485	8.25%	招商伊敦	3592	2.04%
泊寓	12953	7.37%	西安安居	3181	1.81%
城家	11986	6.82%	方隅公寓	3104	1.77%
微领地	9984	5.68%	临港控股宸寓	2969	1.69%
深圳安居	8784	5%	百瑞纪集团	2961	1.69%
瓴寓国际	7461	4.25%	中国铁建	2880	1.64%
乐乎集团	7316	4.16%	冠寓	2810	1.6%
宁巢公寓	6292	3.58%	雅诗阁	2728	1.55%
城方	5215	2.97%	之寓	2497	1.42%
浦发有家	4215	2.4%	合肥安居	2227	1.27%
魔方公寓	4014	2.29%	自如寓	2195	1.25%
华润有巢	3819	2.17%	融通融寓	2187	1.25%

从企业来看，美寓新增开业房源14485万套，占比8.25%，居第一位；其次为泊寓（12953套）和城家（11986套），占比分别为7.37%和6.82%；微领地和深圳安居以9984套和8784套居第四位、第五位，分别占比5.68%、5%。

数据来源：网络公开资料，迈点研究院整理

## 筹开情况：上海预期最好，租赁社区受青睐

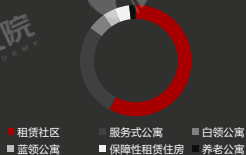
- 从筹开项目城市分布来看，上海预期最好，房源达7862间/（套），其次是苏州，为6148间/（套）；北京、杭州、广州筹开项目房源处于2000-2600间/（套）之间。
- 从筹开项目类型来看，租赁社区占比过半（58%），其次是服务式公寓（27%），白领公寓、蓝领公寓、保障性租赁住房、养老公寓占比较少。

截至2024年重点城市住房租赁企业筹开项目房源分布



数据来源：迈点研究院

住房租赁企业筹开项目类型分布

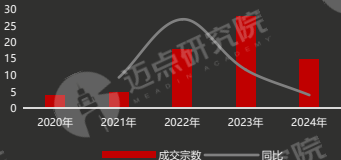


数据来源：迈点研究院

## 大宗交易：2024年成交明显回落，投资主体多元化

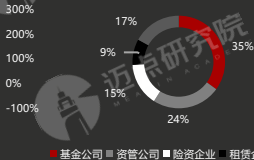
- 继2023年交易高峰后，住房租赁大宗交易回调，2024年交易约15笔，主要受保租房大规模入市及居民收入降低等因素影响，租金和出租率下降，公寓类资产的收益率也下降。
- 投资类型上，整体表现多元化，其中以建信住房租赁基金为代表的私募基金占38%；此外，以铁狮门、凯德置地为代表的资管企业占比。
- 从成交的城市来看，上海以绝对优势领跑市场，成交宗数占比高达69%，其次是北京，占比19%，其余地区合计占比12%。

2020-2024年租赁住房大宗交易成交宗数



数据来源：网络公开资料，迈点研究院整理

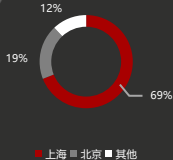
2020-2024年住房租赁大宗交易投资机构类型



■ 基金公司 ■ 资管公司 ■ 险资企业 ■ 租赁企业 ■ 其他

数据来源：网络公开资料，迈点研究院整理

2020-2024年住房租赁大宗交易城市分布



■ 上海 ■ 北京 ■ 其他

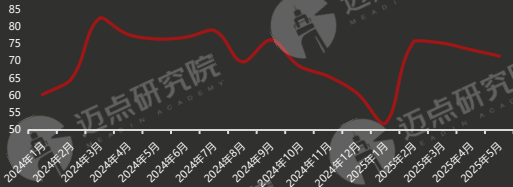
03

运营篇



整体概况：租赁市场现小幅回暖迹象，但景气度低于去年同期

2024年1月-2025年5月租赁市场景气指数



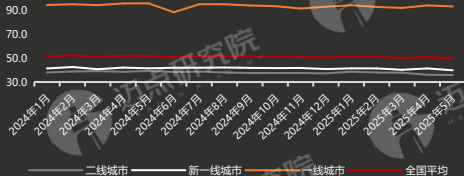
数据来源：网络公开资料，迈点研究院整理

- ✓ 租赁市场景气度指数：根据安居客线上租赁房源在架量、新增上架、挂牌时长、访问热度、挂牌均价等指标通过模型计算得出。城市范围：全国租赁重点40城；各城市的市辖区，不包括县。
- ✓ 2025年5月全国住房租赁市场景气度指数。小幅下降至71.4，虽然整体市场温度仍保持在温和的水平，但结合当下已步入夏季毕业时间，今年租赁市场的景气度相对弱于去年同期。6月，市场将迎来大量毕业季租房需求，市场有望呈现供需双回升的局面。

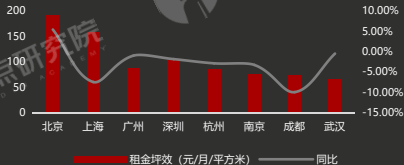
## 租金情况：整体走势下滑，保租房对租金坪效压制效应显著

- 整体走势上，全国各城市普通公寓租金呈下滑态势，其中一线城市韧性稍强，2025年5月租金同比下滑2.7%，新一线、二线城市降幅分别为3.99%、8.54%。
- 从城市来看，保租房集中入市带动多城租金坪效下滑，成都、上海降幅分别达10%、7%，仅北京上涨5.4%，城市间分化加剧。

### 2024年1月-2025年5月各城市普通公寓租金走势

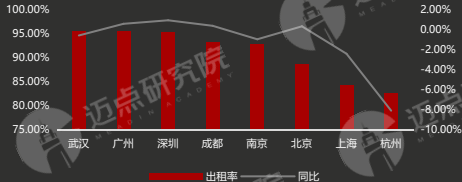


### 2024年重点城市租金坪效及同比情况



## 出租率情况：维持稳定，全国平均出租率约91%

截至2024年重点城市集中式租赁住房出租率及同比情况

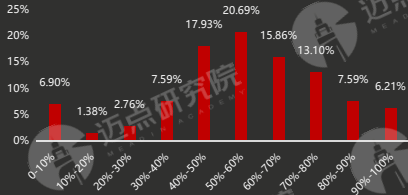


- ✓ 全国8个重点城市出租率整体呈现出稳定的特点，约91%的水平，但杭州2024年底出租率下滑明显（-8.1%），出租率降至82.53%。
- ✓ 从绝对值来看，武汉、广州、深圳、成都、南京出租率位于92%以上，北京、上海、杭州出租率在90%以下。
- ✓ 从同比来看，广州、深圳、成都、北京出租率小幅上涨，其余城市下降。

数据来源：网络公开资料，迈点研究院整理

## 续租率：四成以上项目续租率60%以上，国资系企业竞争优势显著

2024年住房租赁项目续租率情况



数据来源：迈点研究院调研整理

典型项目续租率情况

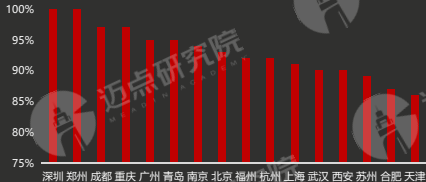
企业类型	项目名称	项目类型	续租率
国资系	寓见安居·萃云阁	租赁社区	90%-100%
国资系	港城中环汇·领寓	保障性租赁住房	90%-100%
国资系	宁巢钱塘公寓	人才公寓	90%-100%
国资系	数智天地·悦庭11	租赁社区	90%-100%
国资系	安居万松九里店	人才公寓	90%-100%
国资系	安居天竺店	人才公寓	90%-100%
国资系	经开萃寓苏旺景苑店	人才公寓	90%-100%
国资系	经开萃寓吴淞江店	人才公寓	90%-100%
品牌运营商	乐璟萧山经开生活社区	保障性租赁住房	90%-100%

数据来源：迈点研究院调研整理

## 周边配套：综合覆盖率为93%，配套服务供给整体良好

- 重点城市集中式住房租赁企业周边配套综合覆盖率为93%，其中一线城市平均为94.7%，略高于非一线城市92.5%。
- 单项来看，商业服务设施覆盖率最高，平均达到98.5%；医疗卫生设施覆盖率平均为94%；游憩空间覆盖率为86.6%。

重点城市集中式住房租赁企业周边设施综合覆盖率



数据来源：网络公开资料，迈点研究院整理

医疗卫生设施覆盖率：94%

商业设施覆盖率：  
98.5%

游憩空间覆盖率：  
86.6%

综合覆盖率：93%

## 企业策略：市场化项目积极纳保，以应对市场冲击

### 泊寓

开业房源19.12万间，其中12.57万间纳入保障性租赁住房（2024年底，财报）



### 冠寓

开业房源12.4万间，其中4万间纳入保障性租赁住房（2024年底，网络资料）



### 华润有巢

开业房源5.6万间，其中2.8万间纳入保障性租赁住房（2024年6月底，网络资料）



迈点网



迈点研究院

## REITs表现：总体运营稳健，扩募与新发加速

### 2025年一季度住房租赁REITs运营情况

基金名称	收入 (万元)	净利润 (万元)	净利润率	出租率
华夏基金华润有巢REIT	1946.75	275.72	14.2%	95%-97%
红土创新深圳安居REIT	1346.21	498.83	37.0%	97.05%
中金厦门安居REIT	2010.95	759.92	37.8%	99.26%
华夏北京保障房REIT	1851.87	860.94	46.5%	95.40%
国泰君安城投宽庭REIT	4466.74	202.18	4.5%	91.14%
招商蛇口租赁住房REIT	1791.03	-146.2	-8.2%	92.40%

- 从6单发布的2025年一季度财报数据来看，营收规模、盈利表现、出租率呈现出显著分化，但总体运营稳健。
- 具体而言，国泰君安城投宽庭REIT以4466.74万元收入领先，其余产品营收在2000-3000万元之间。华夏北京保障房REIT凭借860.94万元净利润和46.5%的高净利率排名第一。中金厦门安居REIT以99.26%的出租率接近满足状态。城投宽庭REIT以3.2%的年化现金流分派率居首。

数据来源：网络公开资料，迈点研究院整理

## REITs表现：总体运营稳健，扩募与新发加速

- 2025年新发行2单租赁住房REIT，分别为汇添富上海地产保租房REIT、华泰苏州恒泰租赁住房REIT；华夏北京保障房REIT、中金厦门安居REIT申请扩募。扩募项目与新发并行，双轮驱动格局基本形成。

2025年新发行2单租赁住房公募REITs典型指标对比

基金名称	上市时间	资金规模	运营时间	总建面	总套数	资产估值	资产位置
汇添富上海地产保租房REIT	2025年3月31日	13.62亿	满3年	8.87万方	1398套	12.31亿元	上海闵行区
华泰苏州恒泰租赁住房REIT	2025年5月21日	13.67亿	满5年	28.24万方	2559套	13.42亿元	苏州工业园区

基金名称	扩募信息
华夏北京保障房REIT	3月26日，华夏北京保障房REIT扩募申请正式获得证监会批复和上交所无异议函，成为国内首单保租房REITs扩募项目。本次扩募拟购入项目有四个，分别为房山区朗悦嘉园、通州区光机电、大兴区盛悦家园及海淀区温泉凯盛家园，估值约8.3亿元，均位于北京市。
中金厦门安居REIT	4月28日，中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金项目状态更新为“已申报”。据悉，本次发行品种为基础设施公募REITs扩募发售，发起人（原始权益人）是厦门安居集团有限公司，债券类型为基础设施公募REITs，由中金基金担任管理人。目前，此债券项目已在上交所申报，受理日期尚未确定。

数据来源：网络公开资料，迈点研究院整理



迈点网



迈点研究院



04

产品篇

租户结构特征：高校毕业生及职场白领为主，租客群体和年龄逐渐多元化

## 中国住房租赁需求来源

单身青年  
职场白领为主



A

在校学生：留学生及对居住环境要求更高的在校生

B

大学毕业生/职场白领：初出社会，工作不久，暂无买房计划

C

自由职业：以时尚博主为代表的自由职业者，偏好新的带有设计感的长租公寓

D

企业中层：偏中高端品质长租公寓

E

陪读家庭：学校附近租房，二三房为主

F

小企业家：偏好中高端品质长租公寓

## 中国住房租赁租客年龄结构

20-29岁

42%

30-39岁

38%

40岁以上

13%

20岁以下

7%

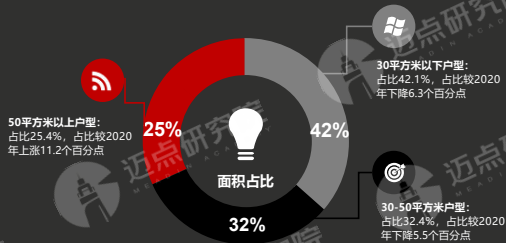


迈点网



迈点研究院





## 租户需求特征：50平方米以上户型占比走高，产品品质需求逐步释放，租金并非唯一敏感点



### 2020-2024年核心城市不同类型产品租金走势



## 产品整体特征变化：内卷态势下，差异化、精细化成关键竞争力

产品特征变化	具体案例	图片
(1) 弱化趋同性，强调主题化、场景化、个性化	微领地上海北虹桥国际社区以“像素游戏风”为主题进行产品设计，项目室内和景观空间与社区营造结合，打造概念为“回到社区就像一键切换工作到生活的开关”	
(2) 企业成本管控能力分化，同装标产品品质呈现差异化	城家上海大场国际社区项目装标1690元/平方米，打造了多种不同风格的产品，室内完整性更强，家具家电和装修风格统一，整体呈现的视觉效果和居住舒适度也极强	
(3) “改造型”项目着力解决原户型大进深弊病，于空间、格局、色彩搭配处多维强化	城家上海苏河瑞贝庭公寓是城市中心商业地块微更新项目，由城家改造17层单栋楼而来，所有户型的进深均在11米以上，考虑采光问题，城家将43和45平方米的一居室户型改造为“L”型拼接式产品，睡眠区均布置在采光面	
(4) “政策型”项目深植党建元素于社区，面向外籍、高端人才客户启用双语管家增值服务	有巢国际公寓社区宁波江南路项目公区配置除健身房、图书馆、亲子娱乐空间、自习室等，还配置有党建服务中心，通过举办党建活动，增强社区安全感、归属感和责任感	

## 产品细分模块设计趋势：房间功能多样，公区配套多元，科技赋能运营

### 房间配置

深圳泊寓梅林关旗舰店项目以日系装修风格进行产品设计和收纳系统布局，以“小空间、大收纳”为切入点，重构空间布局；充分利用垂直空间，增加收纳，项目39平方米的一居室收纳空间便可放下20个行李箱，极大提升住户空间体验



### 公区配套

北京华润有巢君工无忧社区项目除了布置温馨的室内环境外，在公区部分也增加了很多个性化的设施，如设置400平方米的下沉公共客厅，并配置接待区、休闲区、阅读区、自习区、娱乐区、影音室与健身房，满足客户生活休闲需要



### 软环境配置

深圳城市家AI小镇店为国内首个大型AI智慧租赁社区，大量集成线上信息化智慧管理和线下智能设备等，租户可从VR看房、线上签约、办理入住、智慧生活、共享设施、衍生服务等各方面享受基于大数据的高度定制化智慧服务，提升客户体验感和便捷度

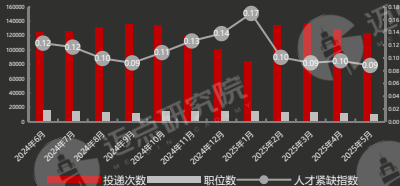


05

人力篇

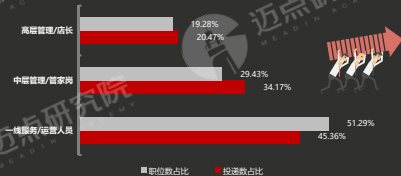
## 人力资源供需总况：春节后返工潮与毕业季高峰带来人才储备需求，一线运营岗占比最高

### 2024-2025年住房租赁业人才紧缺指数



数据来源：最佳东方人才发展研究院

### 2025年住房租赁业职位与人才供需集中度



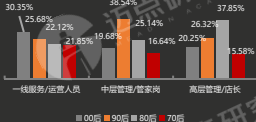
数据来源：最佳东方人才发展研究院

## 人力资源画像概况：运营人员呈现年轻化、流动率高特点，员工平均从业年限为1-2年

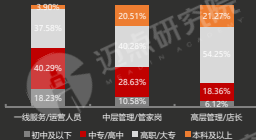
### 2025年住房租赁业人才性别占比



### 2025年住房租赁业人才年龄分布



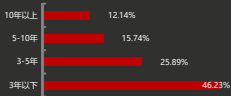
### 2025年住房租赁业人才学历分布



### 2025年住房租赁业人才专业分布



### 2025年住房租赁业人才工作年限分布



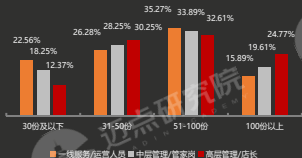
数据来源：最佳东方人才发展研究院



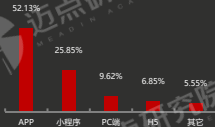


## 人才招聘效能：高层岗位简历投递数量高于基层岗位，基层岗位招聘周期短于高层管理岗位

2025年住房租赁业每个职位收到简历数量

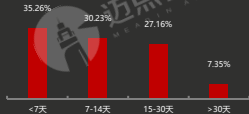


2025年住房租赁业线上个人求职渠道占比



数据来源：最佳东方人才发展研究院

2025住房租赁业职位招聘周期占比



06

趋势篇

## 供需量价：供需结构调整，市场竞争加剧，租金承压



在“十四五”保障性租赁住房筹集工作临界收官之际，大批保障性租赁住房集中入市，预计2025年（新增880万方）和2026年（新增850万方）达到供应巅峰。



保障性租赁住房以较低的租金和较好的居住条件吸引了大量租户，对市场化租赁房源形成一定的竞争压力。



随着保租房市场占有率的提升，部分城市面临租金和出租率下滑的局面，租金压力较大。

投资意愿：资方更趋多元，首选上海和北京等一线城市，业态倾向服务式公寓



#### 投资主体

以基金公司（35%）、资管公司（24%）、险资企业（15%）、租赁企业（9%）等为主体



#### 产品定位

投资人倾向于选择服务式公寓（95%），服务式公寓产品溢价能力更强，可快速提升资产价值，捕获高端市场红利



#### 城市分布

主要集中在上海（69%）和北京（19%）

## 融资体系：多元化融资产品展现出强劲活力与发展潜力

- ◆ 除公募REITs之外，住房租赁市场的多元化融资产品正展现出强劲的创新活力与发展潜力。其中，ABS、Pre-REITs、类REITs等创新型融资工具，已成为企业优化资金配置、加速资产周转的重要手段。

### 公募REITs

新发行与扩募并举，保租房REITs持续扩容提质。在当前政策支持与金融创新的趋势下，包括中国建筑、杭州城投集团、万科、宁波城投集团、越秀集团在内的多家企业，积极探索推进保租房REITs。

### 公募REITs

### 类REITs

天恒集团支持的“一创天恒-国家新媒体产业园区世界集住房租赁资产支持专项计划”完成首次回转售，规模达12.75亿元，优先级证券利率显著下降，创市场纪录，节省财务费用约906万元。该项目始于2022年4月，是全国首例科创文创园区租赁住房类REITs和上交所首单单SPV架构类REITs。

### 类REITs

### Pre-REITs

### Pre-REITs

- (1) 瓴寓国际的Pre-REITs基金以上海松江柚米社区为种子项目，出租率达90%。
- (2) 上海城投控股与国寿资本、弘毅投资三方共同设立租赁住房Pre-REITs基金，主要投资于稳定运营或准竣工状态的保障性租赁住房项目。

### ABS

### ABS

国内首单住房租赁持有型不动产ABS，即建信住房租赁基金持有型不动产ABS于2024年7月30日正式挂牌上市，发行规模11.7亿元，产品期限为66年。这意味着住房租赁资产证券化实现新的突破，为市场提供更加灵活多元的融资渠道。



## 产品变化：硬件“多元化”+社区“软实力”持续提升，技术驱动降本增效

01



### 硬件“多元化”

如主题化社区成为企业产品打造方向之一；室内功能模块方面，自由组合功能分区，个性化定制产品等。

02



### 社区“软实力”

如智能化数字化社区运营，快速响应客户诉求，24小时管家服务，个性化定制增值服务等。

03



### 科技赋能

企业将引入更多先进的信息技术和算法，进一步优化业务流程、提升服务质量、降低运营成本。



迈点网



迈点研究院

## 运营策略：社群运营成关键抓手

### 提高租户粘性

以兴趣类的社群活动打造租户之间的社交，以情感文化类的社群活动在于实现家的归属。例如开展阅读会、绘画交流、滑板活动社、瑜伽课程等。

### 提高租金溢价

带有社群属性的硬件设施及公区配套可增值服务;通过合作形式开展一系列社群活动，软性配套服务也是盈利增长点的主要途径。例如脱口秀、品牌联名，city walk等活动。

### 打造品牌价值

以社群运营形成极具特点和记忆点的，有利于公寓品牌IP的打造，与其他公寓品牌形成差异化的竞争，从而达到品牌传播、品牌价值构建的目的。如，新黄浦·筑梦城吴泾租赁社区的居住人群来在于五大洲、二十个国家和三十多省级行政区，所以其开展citywalk等活动，极力打造以上海文化为背景文化的家文化属性。

### 社群活动

