HOTEL STRATEGIES
优 尼 华 盛

RESEARCH · CHINA RENTAL HOUSING

中國住房租賃市場

五年演進與重點 16 城觀察

2021—2025

China Rental Housing Market
Five-Year Evolution and 16-City Review



HONG KONG RESEARCH EDITION

HOTEL STRATEGY (HK) MANAGEMENT & CONSULTING LIMITED

目錄

全國版聚焦五年演進與 16 城橫向比較

01 執行摘要與關鍵指標 04—13

02 研究範圍與方法 14—19

03 政策演進與分析 20—41

04 重點 16 城橫向總覽 42—50

05 大宗交易、投融資與 REITs 51—69

06 展望、建議與結論 70—80

五年演進：規模增長背後是供給制度與參與主體重構

2021—2025 年，住房租賃由市場化長租公寓主導的早期格局，演變為保租房、地方國資平台、專業運營商和長期資本共同參與的多層次市場。

01 供給制度化

2021 年保租房制度框架把土地、財稅、融資和審批工具連接起來，規模擴張獲得穩定政策來源。

02 主體多元化

國企與地方平台承擔保障供給和存量盤活，市場化企業轉向品牌、獲客、收益管理和輕資產輸出。

03 產品社區化

青年公寓仍是最大需求底盤，但租賃式社區在上海、北京、深圳、廈門等城市快速增加。

04 資本長期化

2022 年首批保租房 REITs 上市後，運營指標、合規底稿和穩定現金流逐步成為資產定價語言。

研究解讀

五年變化表明，行業的關鍵問題已經由“是否有需求”轉為“哪類需求能夠以什麼價格、在什麼區位持續兑現”。供給規模、產品結構、運營效率和資本期限必須被放進同一套分析框架。

城市分化：規模、增長與經營表現不存在單一領先者

截至 2025 年末， 16 城監測房源約 166.20 萬間。頭部城市規模領先，但高增長城市往往伴隨低基數或集中入市；高租金城市也不必然具有更高出租率。

01 規模集中

上海、深圳、杭州和北京構成主要存量基本盤，其中上海 2025 年監測房源約 43.82 萬間。

02 增長分化

重慶、西安、成都、青島等城市 2025 年增幅突出，但新增來源、項目體量和穩定期必須逐項核驗。

03 需求多維

城市平均出租率反映去化，租金坪效反映價格；只有兩者與優惠、續租和成本結合才接近現金流事實。

04 產品本地化

同一產品線在不同城市的租金、出租率和規模差異顯著，產品定義不能替代具體城市和區位判斷。

研究解讀

五年變化表明，行業的關鍵問題已經由“是否有需求”轉為“哪類需求能夠以什麼價格、在什麼區位持續兑現”。供給規模、產品結構、運營效率和資本期限必須被放進同一套分析框架。

2021—2025 年：從 45.62 萬間增長至 166.20 萬間

45.62 萬

2021 年 10 城房源

166.20 萬

2025 年 16 城房源

約 +264%

發佈口徑規模變化

01

口徑變化

2021 年為 10 城， 2022 年起監測範圍擴展；總量變化包含城市覆蓋和樣本更新，不等同於同口徑增長。

02

擴容階段

2023 年後供給顯著提速，保租房、大型租賃社區和存量改造共同推動房源規模上台階。

03

經營含義

規模增長提高行業可見度，也放大同板塊競爭、項目爬坡、租金承壓和團隊承接難度。

04

研究判斷

行業判斷應從“有多少房”進一步轉向“在哪裏、什麼產品、誰運營、現金流是否穩定”。

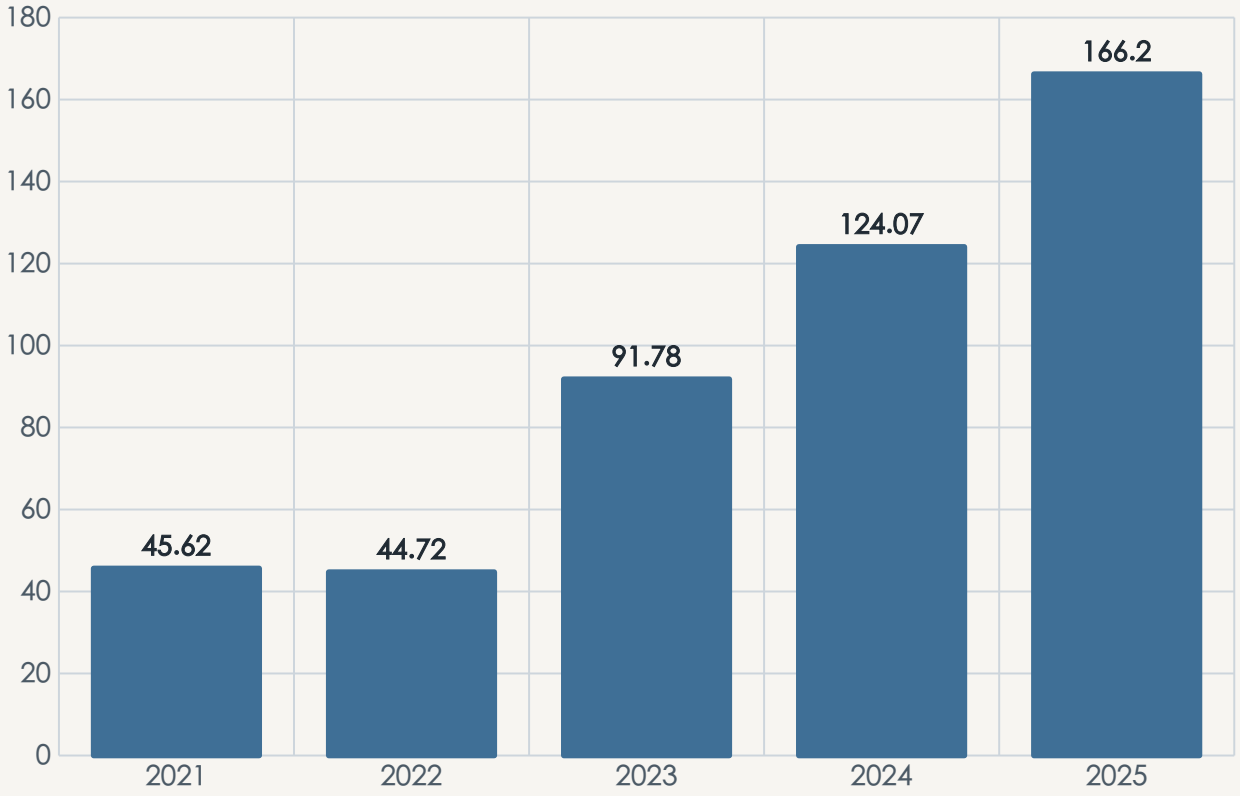
研究判斷 行業判斷應從“有多少房”進一步轉向“在哪裏、什麼產品、誰運營、現金流是否穩定”。

FIVE-YEAR SCALE

房源規模在 2023 年後進入加速擴容期

歷年報告發布口徑（萬間）

單位：萬間



01

閱讀邊界

2021 為 10 城、 2022 起主要為 16 城；圖表用於呈現當年發佈規模，不等同於嚴格同口徑增速。

02

核心含義

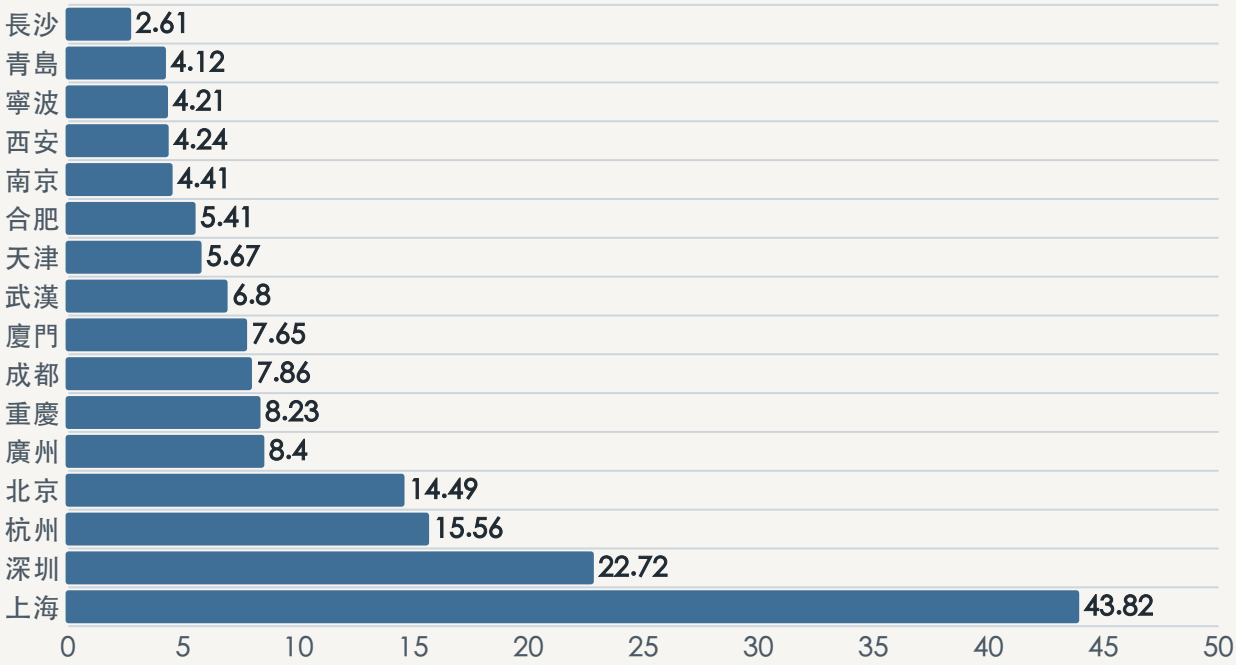
2023—2025 連續三年大規模增長，市場風險由項目獲取轉向去化、成本和長期現金流。

注：數值沿用 Hotel Strategy 市場研究及數據庫口徑；跨年、跨城比較請同時閱讀統計邊界。

2025 年 16 城供給規模呈現明顯梯度

圖表單位為萬間。上海以約 43.82 萬間居首，深圳、杭州和北京構成第二梯隊；中等規模城市的高增長往往由少數大項目、保租房籌集或數據庫納入節奏驅動。

單位：萬間





01

43.82 萬間

上海規模領先丨規模來自租賃社區、青年公寓、高端公寓和宿舍型產品的多層次組合。

02

四級梯度

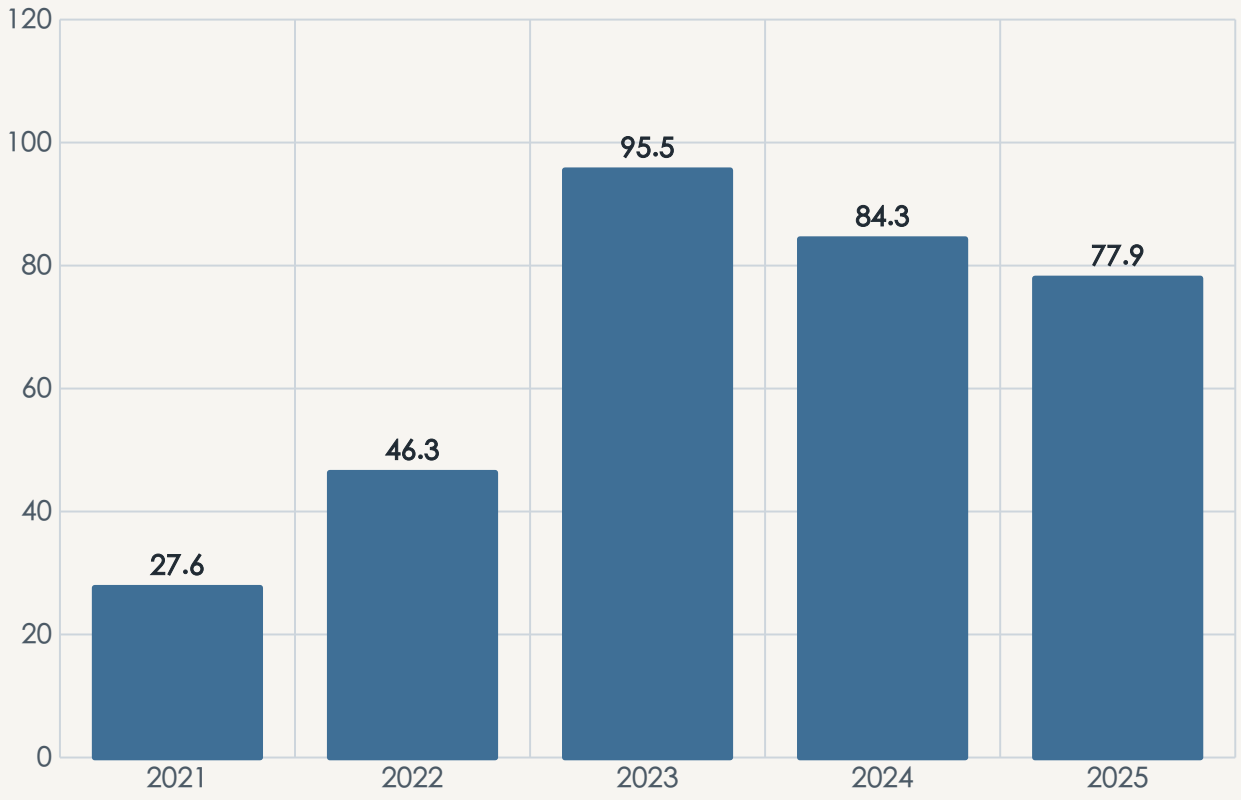
不能只看城市名次丨進入決策仍需下沉至行政區、 EILT 等級、產品線、租金和競爭項目。

注：數值沿用 Hotel Strategy 市場研究及數據庫口徑；跨年、跨城比較請同時閱讀統計邊界。

2021—2025 年租賃住房大宗交易面積經歷擴張後迴歸篩選式成交

披露交易建築面積（萬㎡）

單位：萬㎡



01

2023 年達到階段高點

約 95.5 萬㎡，交易活躍度與存量改造、基金佈局及核心城市資產供給共同相關。

02

2024—2025 保持較高基數

交易面積有所回落，但成熟項目、國資收購和 REITs 前置佈局仍支撐市場。

注：數值沿用 Hotel Strategy 市場研究及數據庫口徑；跨年、跨城比較請同時閱讀統計邊界。