

南京住房租賃市場

2021—2025 年演進與 2025 年深度觀察

NANJING RENTAL HOUSING MARKET

2021–2025 Evolution and 2025 Review

城市研究系列 · 中文版

HOTEL STRATEGY

CONTENTS

六個篇章建立南京市場的完整判斷

章節	內容	頁碼
01	執行摘要、研究邊界與 EILT 模型	04—07
02	政策演進與經營影響	08—17
03	市場規模與產品供給	18—33
04	租金、出租率與需求錨點	34—46
05	資本市場、風險與建議	47—51
06	聯繫方式	52

南京市場的六項核心判斷

2025 年監測房源約 4.41 萬間，平均租金坪效約 1.95 元 / 平方米 / 天，平均出租率約 90.6% 。

01 規模繼續擴張

2025 年監測房源約 4.41 萬間，較 2024 年增加約 0.60 萬間。年度淨增包含新開業、分期供應、納入監測及資料庫回溯修訂。

02 青年公寓維持主導

青年公寓約 2.77 萬間，佔 62.7% ；租賃式社區約 1.26 萬間，佔 28.5% 。兩類產品合計佔 91.2% ，決定南京的競爭格局。

03 空間結構高度分層

EILT 2 級和 3 級合計約 2.94 萬間，佔 66.5% ； 1—3 級合計約 3.91 萬間，佔 88.6% 。

04 價格和去化需要聯讀

2025 年平均租金坪效 1.95 元 / ㎡ / 天、出租率 90.6% 。高端公寓租金最高，宿舍型公寓出租率最高。

05 增量主要來自社區產品

2023—2025 年全市淨增約 1.14 萬間，其中青年公寓增加約 0.47 萬間、租賃式社區增加約 0.60 萬間，共同構成主要增量。

06 政策轉向運營監管

2021—2025 年政策由多渠道籌集，逐步延伸至項目認定、城中村品質提升、保障房管理及城市更新配建。

2025 年南京住房租賃市場關鍵指標

4.41 萬間	+15.8%	1.95	90.6%
監測房源	房源同比變化	租金坪效（元 / ㎡ / 天）	平均出租率

01 供給信號

2025 年較 2024 年增加約 0.60 萬間；新增項目與資料回溯共同影響序列。

02 價格信號

平均坪效較 2024 年下降 0.18 元 / ㎡ / 天，實收仍需扣除優惠與空置。

03 去化信號

平均出租率較 2024 年上升 0.2 個百分點，但需區分新開及成熟項目。

04 投資信號

城市均值需下沉至 EILT 、產品、競品和穩定期，才能支持項目決策。

研究邊界與可比口徑

南京供給序列採用 2025 年工作簿對 2023—2025 年的回溯口徑。租金及出租率採用可核驗樣本，城市均值不替代項目級盡調。

01 2023 年基準

2023 年南京監測房源約 3.28 萬間，作為本報告可比供給序列起點。行政區、產品線及 EILT 分級均採用同一數據口徑。

02 2022 年租金與出租率

2022 年僅採用可核驗的租金坪效及出租率，不補造同口徑存量。供給分析因此聚焦 2023—2025 年。

03 2023—2025 年主序列

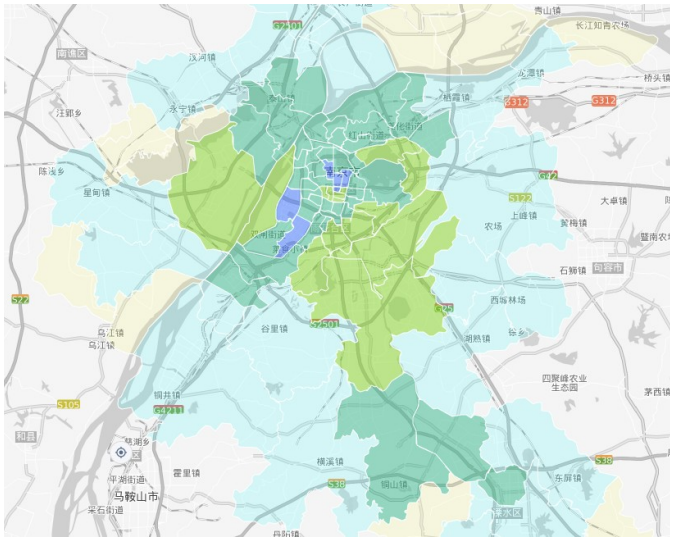
回溯值為 3.28 萬、 3.81 萬及 4.41 萬間，用於產品、 EILT 、租金及出租率的內部一致分析。

04 新增與淨增區別

年度數據庫淨變化包括新開業、關停、併購、品牌切換、項目分期和歷史修訂； “實際新開業”僅在有項目清單時單列。

南京 EILT 模型與空間分級結果

模型方法、分析維度與 1—5 級空間分佈



南京 EILT 模型空間分級圖

EILT 模型分析維度

E 就業 Employment
企業數量與就業密度

I 產業 Industry
產業集羣與增長方向

L 生活 Living
人口、配套與租金承受力

T 交通 Transportation
通勤時間與軌道可達性

EILT 模型統一圖例

1 級　2 級　3 級　4 級　5 級

南京 117 個研究區域按統一色階劃分為 1—5 級，其中 65 個 1—3 級區域構成主要需求錨點，佔全部區域 55.6% 。

應用場景

用於板塊篩選、城市內部供需比較及項目初步研判。

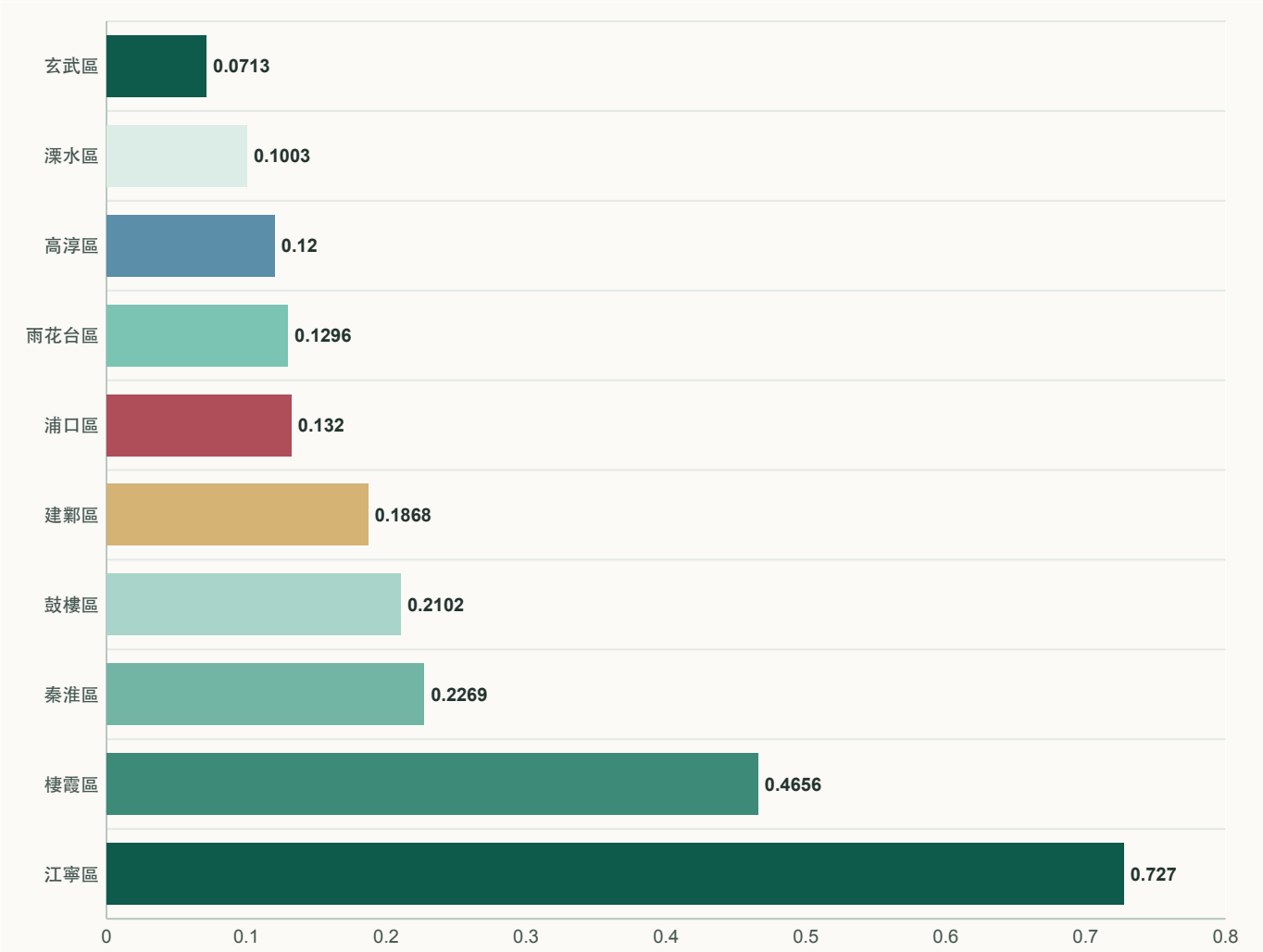
使用邊界

用於城市和板塊層面的結構判斷，不替代項目級法律、工程及財務盡調。

底圖來源：地圖無憂； EILT 分級與分析：本報告研究整理。

2021 年南京集中式租賃住房行政區分佈

單位：萬間

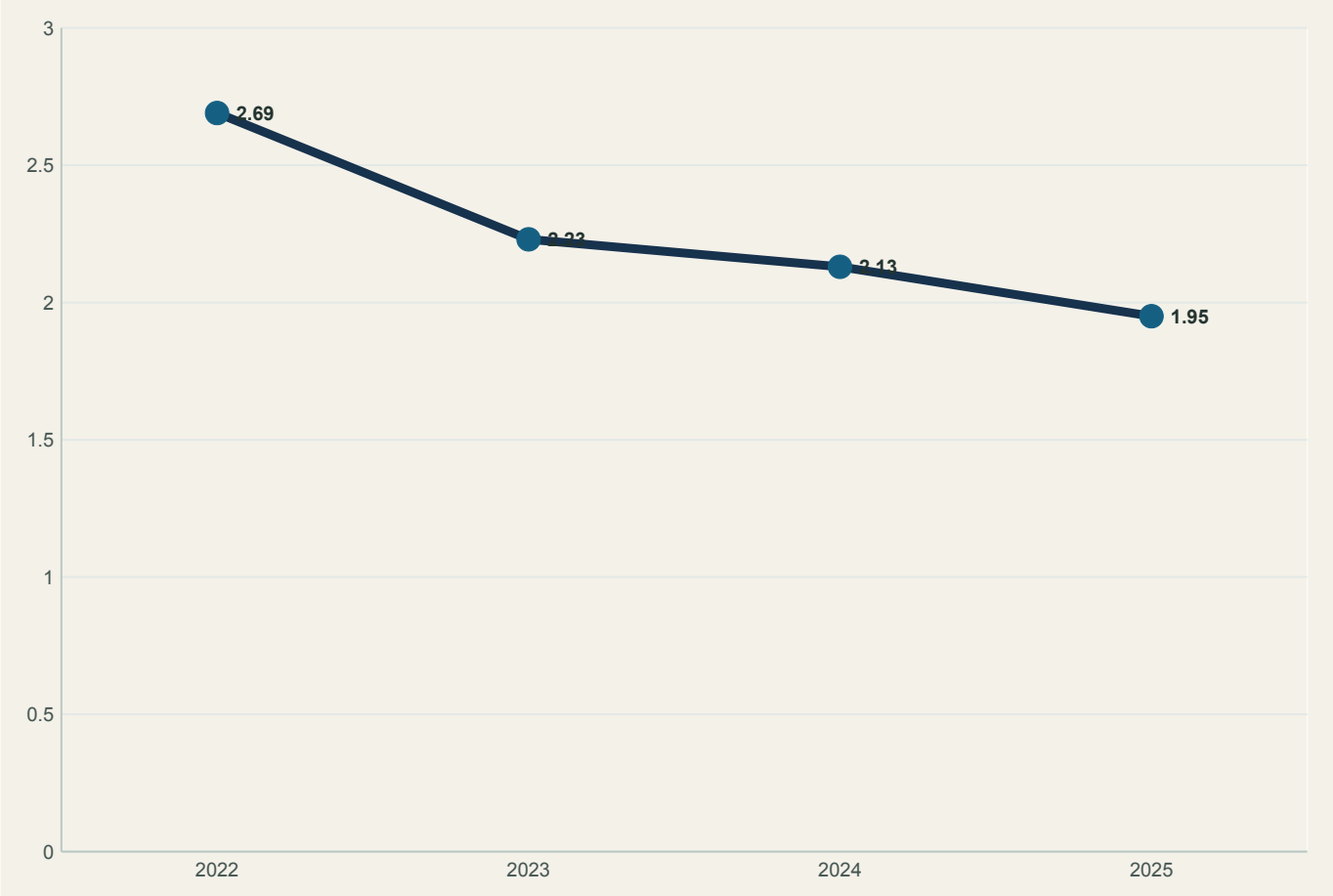


江寧、棲霞及秦淮合計約 1.42 萬間，佔 2021 年城市基準約 59.9%；鼓樓及建鄴構成第二梯隊。

本頁使用 2021 年南京城市底表匯總值觀察早期行政區結構。後續資料庫回溯及產品分類變化較大，不與 2025 年行政區規模作嚴格同比。

2022—2025 年平均租金坪效

平均租金坪效從 2022 年的 2.69 持續降至 2025 年的 1.95 元 / 平方米 / 天。



平均坪效由 2022 年 2.69 元 / ㎡ / 天變為 2025 年 1.95，累計下降約 27.5%。

社區產品佔比提升、價格競爭及租户支付能力共同壓低城市均值。項目分析需使用優惠後實收、面積效率、收繳及空置天數校正。