

CRIC 克而瑞·长租

2025年住房租赁行业监测报告

克而瑞长租·研究组出品

【观点一览】

现状回顾

【行业】：在需求分化、政策引导与资本驱动的多重作用下，住房租赁行业正加速向精细化、机构化运营转型，迈向以**高质量供给**与**长效资本循环**为特征的发展新阶段

【土地】：租赁土地**供给全面收缩**，京沪杭未来新建规模仍存，其余城市存量改造类主导新增供应

【市场】：个人房源——可供租赁房源微降，成交稳定增涨，**租金承压**，**城市表现分化**

集中式公寓——保租房主导供应推动规模**攀升**，11城“保障+市场”双轨格局成型，影响租金**承压**

【企业】：企业规模持续**扩张**，国企发力、新品牌涌现，竞争格局更**均衡**

【产品】：产品供给正呈现**多元化**与**精细化并举**的鲜明特征，多层次、差异化的产品矩阵正在形成

未来展望

【供应】：2026年**新建入市规模仍高**，后进入**平稳**供应阶段，租金压力或有所**收窄**

【需求】：流动人口规模涨+考研等中短期需求支撑市场**有“量”**，但失业率上升使**租金敏感度提高**

【运营】：从标准化供给向**个性化、无界化**生态跨越，驱动产品力与服务力系统升级

【产品】：聚焦**产品线、空间、公区及景观**；通过软装、家具和用材，产品进阶



一、 行业环境

宏观环境 | 政策环境 | 金融市场

CRIC 克而瑞·长租

行业环境汇总

经济环境

- 全国经济运行**总体平稳**，但固定投资降幅持续扩大，消费增速延续回落，**内需不足问题仍然突出**；
- **全国流动人口规模十年增长超七成，**考研群体持续超过300万人，晚婚晚育趋势显著，青年失业率上升。

流动/考研人口等带来稳定租赁，但失业率上升，预计短租需求增加，租金敏感度或提升

政策环境

- “十四五”时期，租赁住房政策导向从体系构建、金融支持等向租赁品质、行业健康层面升级，租赁市场逐步进入**高质量发展新阶段**；地方层面看，核心一二线仍为政策重地。

“存转保”或成为主要筹集来源，精细化、品质化运营趋势凸显

金融市场

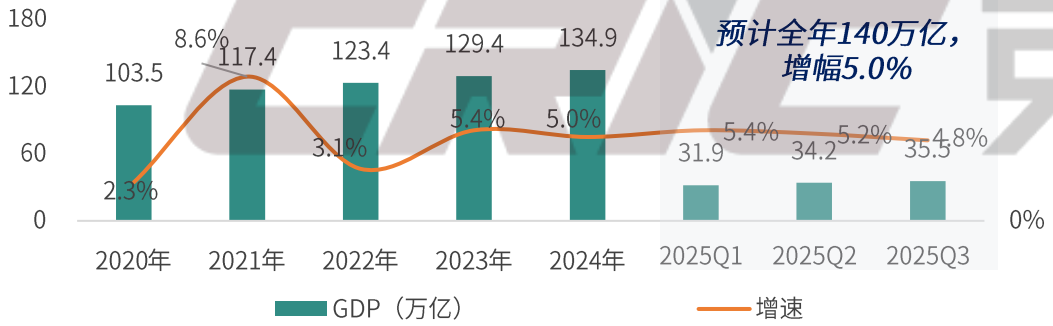
- 多元渠道融资，债券模式仍为主力；保障房REITs年内实现**2只首发与2单扩募**，另有超16家企业筹备发行；险资、基金等非国企企业主导涉租大宗交易市场，积极布局一线及强二线城市。

融资渠道多元化持续拓展，保障房REITs进入“扩容提质”新阶段

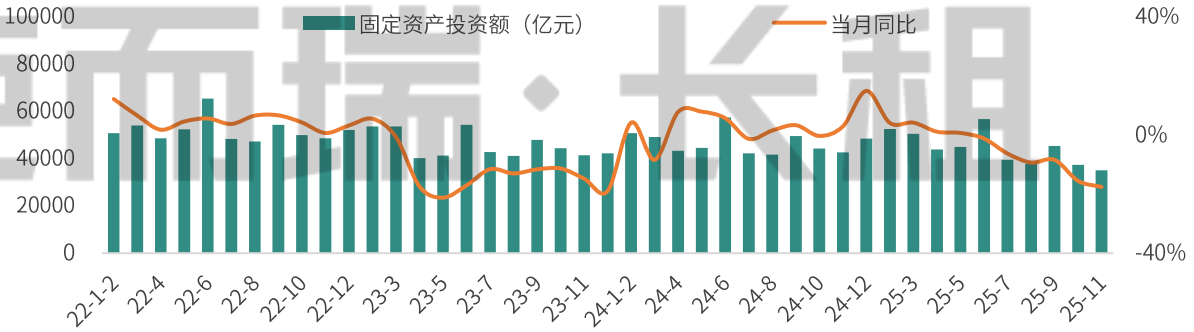
经济环境：全国经济运行总体平稳，主要指标符合预期，预计全年经济总量140万亿元、增速5%左右，但固定投资降幅持续扩大，消费增速延续回落，内需不足问题仍然突出

- 2025年全国经济运行总体平稳，主要经济指标符合预期，预计全年经济总量有望达到140万亿元、增速5%左右；
- 2025年1-11月，全国固定资产投资444035亿元，累计同比下降2.6%，11月单月同比跌幅17.6%，降幅继续扩大；11月社零总额单月同比1.3%，延续今年6月以来逐月回落趋势，且降幅进一步加大；进出口数据表现相对稳定，2025年各月度同比均呈现正向增长。

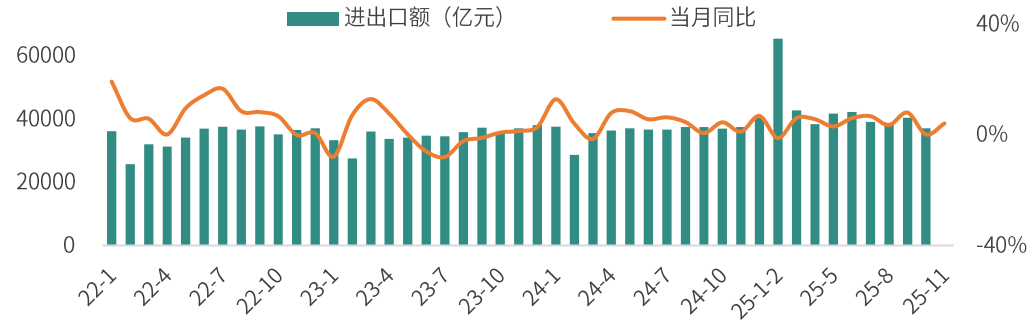
图：2000-2025年全国GDP走势



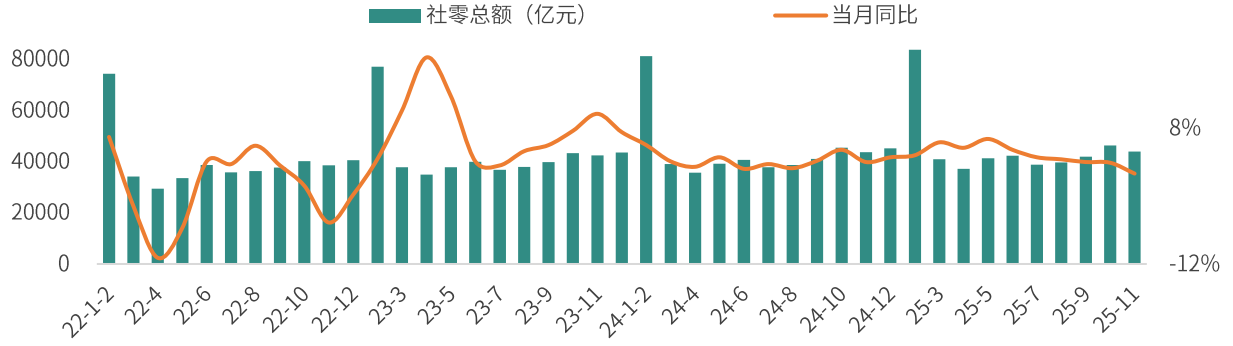
图：2022年1月-2025年11月固投额及增速变化



图：2022年1月-2025年11月进出口额及增速变化



图：2022年1月-2025年11月社零总额及增速变化



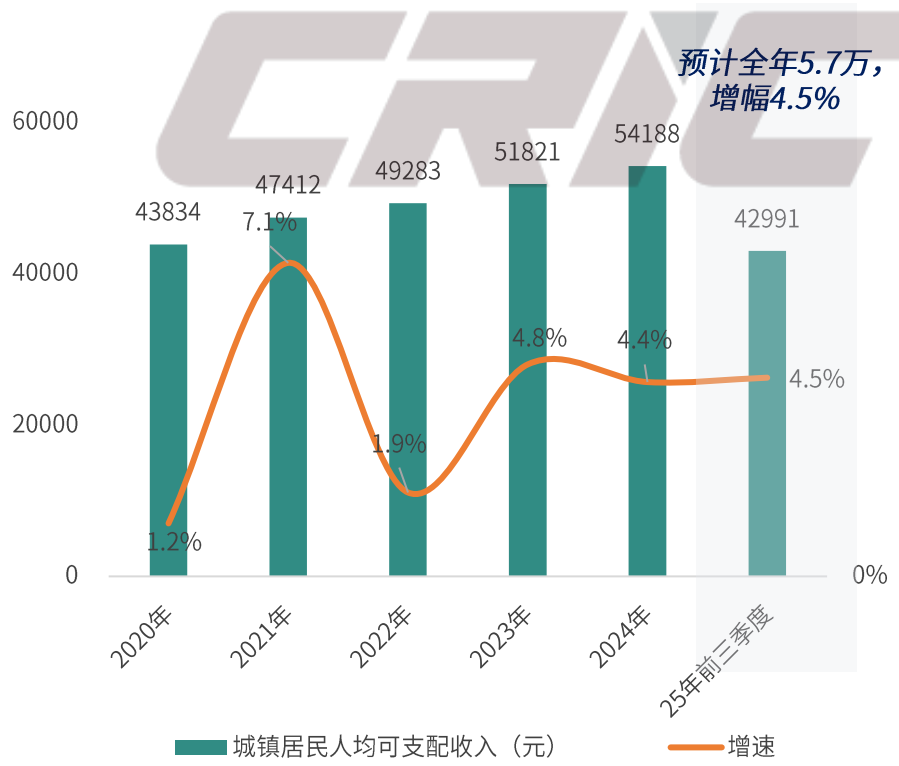
备注：数据来源于国家统计局

CRIC 克而瑞·长租

收入及就业：全年城镇居民人均可支配收入有望突破5.7万元，整体表现稳定，但青年失业率上升加剧，租房群体对租金波动将更敏感

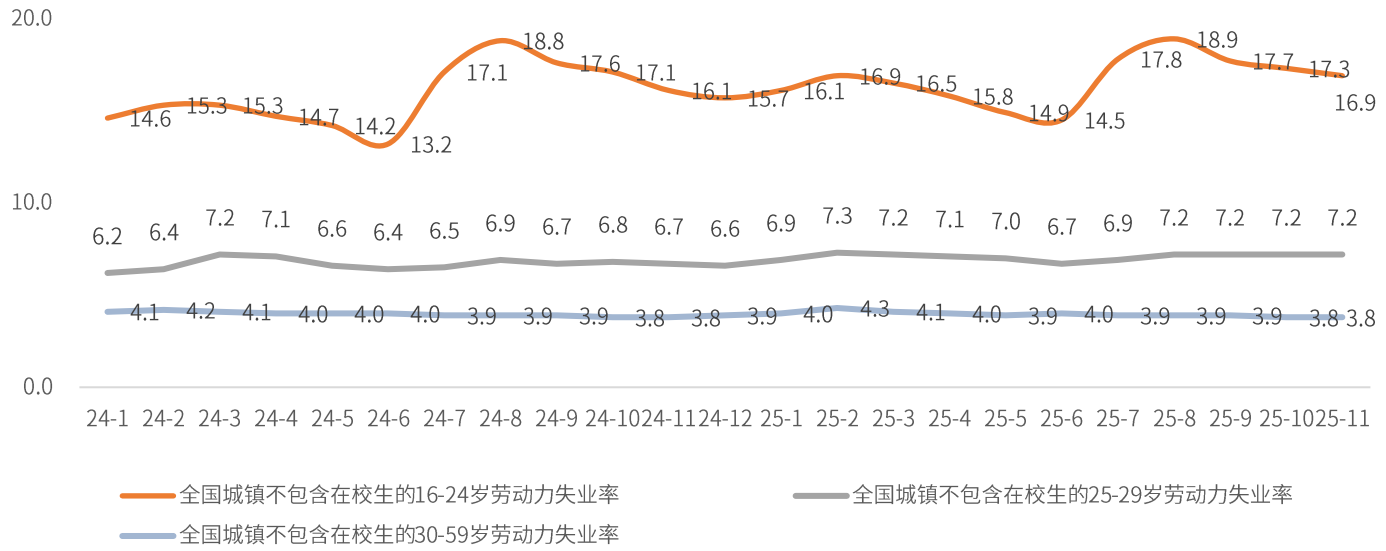
- 2025年前三季度，全国城镇居民人均可支配收入达42991元，实际增长4.5%，预计2025年全年将突破5.7万元，居民收入稳步提升；
- 2025年城镇劳动力（不含在校生）失业率均较2024年有所上升，尤其是16-24岁青年群体失业率达到16.7%，25-29岁群体失业率也上升至7.1%，预计失业率上升将使得更大规模的租房人群对租金变得高度敏感，可能倾向于寻求更低租金的住房或合租以减轻负担。

图：2000-2025年全国城镇居民人均可支配收入走势



图：2024-2025年11月全国城镇调查失业率走势（%）

类别	2024年平均失业率	2025年平均失业率
全国城镇不包含在校生的16-24岁劳动力失业率	15.8%	16.7 % 上涨
全国城镇不包含在校生的25-29岁劳动力失业率	6.7%	7.1 % 上涨
全国城镇不包含在校生的30-59岁劳动力失业率	4.0%	4.0% 持平

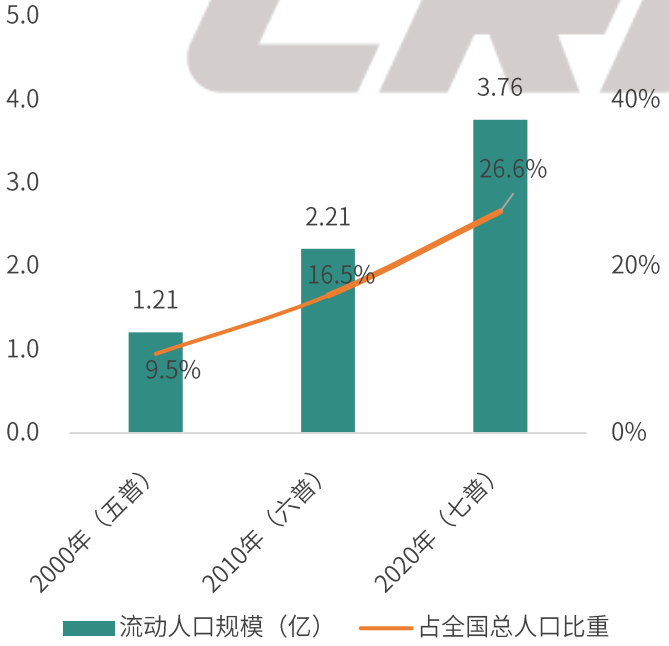


备注：数据来源于国家统计局

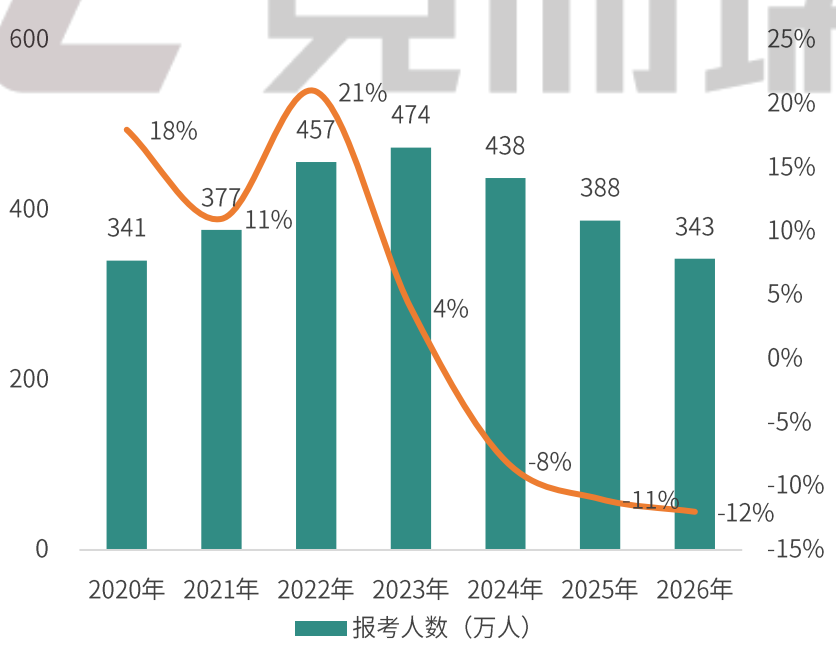
人口特征：全国流动人口规模十年增长超七成，达3.76亿，叠加考研群体持续超过300万人以及晚婚晚育趋势，共同推动租赁需求稳定增长

- 2020年我国流动人口总量达3.76亿，占总人口比重为26.62%，即逾1/4人口处于流动状态，相较2010年，流动人口规模增长1.55亿，增幅约70%，人口跨区域流动日益活跃；此外，全国考研人数虽呈下滑趋势，但总量仍常年维持在340万以上的高位，形成了稳定且持续的百万人级居住需求，有力支撑着全国租赁市场；
- 婚育选择变化：七普数据显示，我国平均初婚/初育年龄均在28岁左右，较2010年分别推迟4.2年、3.7年，人口晚婚晚育导致其首次置业年龄推迟，从而催生除了更多购房前租赁住房的需求。

图：2000-2020年全国流动人口规模



图：2020-2026年全国硕士研究生报名人数与涨幅情况



图：七普全国平均初婚/初育年龄

男女平均初婚年龄
（男性 29.38 岁，女性 27.95 岁）
28.67岁
较2010年推迟4.2年

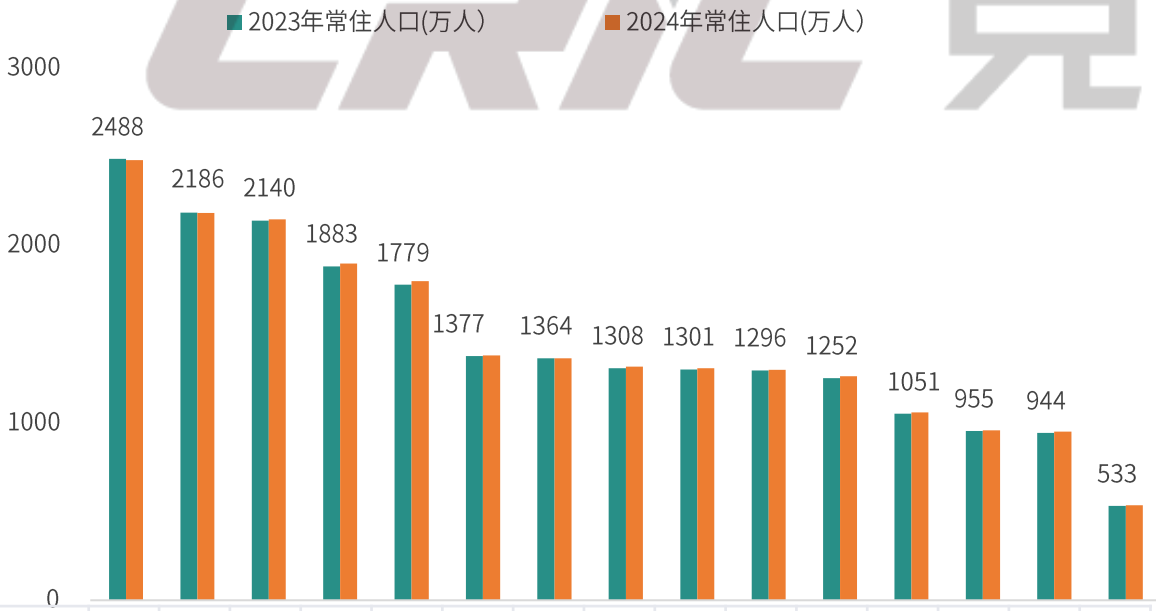
女性初育年龄
28.35岁
较2010年推迟3.7年

备注：数据来源于国家统计局、教育部披露数据

典型城市人口规模：京沪人口“总量大、增长缓”，广深“增长快、流动大”，租赁需求持续旺盛，成都/苏州/武汉/杭州/郑州流动人口超300万，租赁需求居中

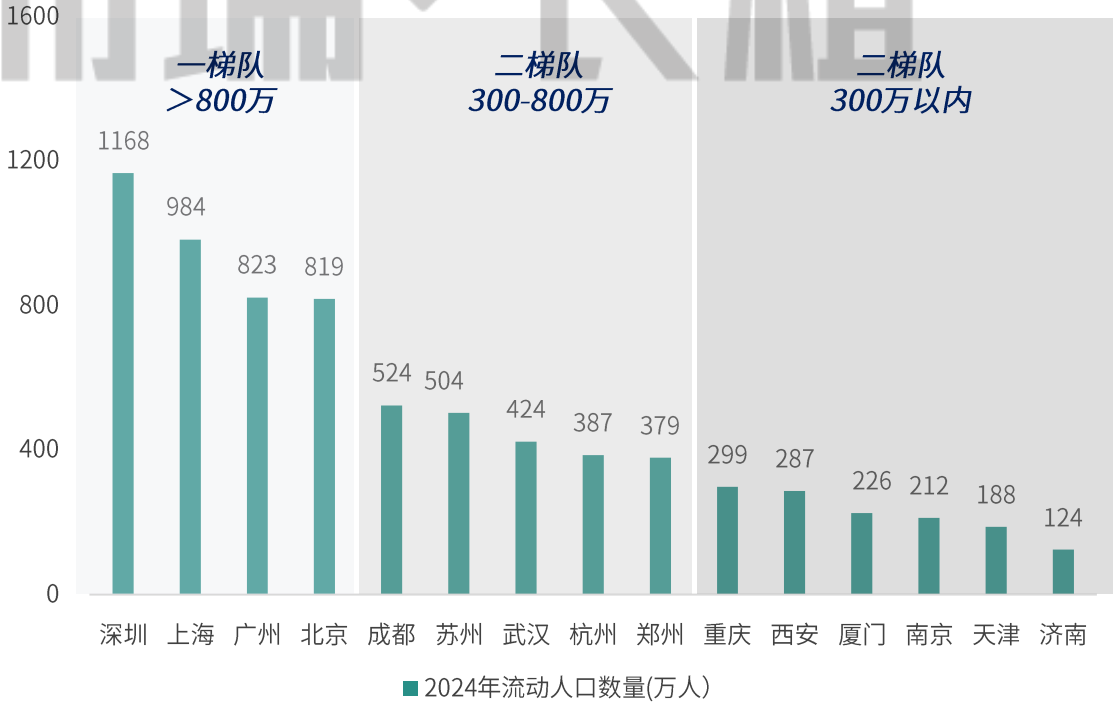
- 从常住人口规模及增长看，上海/北京/成都常住人口规模在2000万人以上，总量领跑，从人口增长看，北京和上海出现人口负增长，分别减少2.6万和7.2万人，而其余城市均实现人口正增长，广州/深圳人口增长最多，均超15万人；
- 流动人口数量看，北上广深流动人口大于800万处于第一梯队，构成了全国最大、最活跃的租赁基本盘；成都/苏州/武汉/杭州/ 郑州，流动人口超300万处于第二梯队，租赁需求次之；重庆/西安/厦门/南京/天津/济南流动人口规模300万区间以内，租赁需求相对靠后。

图：典型15城常住人口增量变化



城市	上海	北京	成都	广州	深圳	武汉	天津	西安	郑州	苏州	杭州	重庆	南京	济南	厦门
2024年常住人口增量（万）	-7.2	-2.6	7.1	15.1	19.9	3.5	0.0	8.9	7.8	2.9	10.2	7.5	3.0	7.8	2.3

图：典型15城2024年流动人口规模



备注：数据各地统计公报