



更多政策解读、城市月报、房企研究报告.....

就在

中指云



# 2025年10月中国住房租赁企业规模排行榜



# 2025年10月中国住房租赁企业规模排行榜

**规模排行：**2025年10月，TOP30企业开业规模榜合计开业房源量增长至140.7万间，管理规模榜合计管理房源量增长至197.7万间。

**政策动向：**中央层面强调要优化保障性住房供给，规范发展租赁市场。地方层面，洛阳、深圳等地支持通过收储转租或非居改保等方式加快筹集租赁房源，湖南、成都、北京为大学生创业、青年人才等群体提供住房保障，南京、湖北出台公积金支持政策，减轻租房群体负担。

**市场运行：**2025年10月，住房租赁行业逐步迈入传统淡季，50城住宅平均租金为34.57元/平方米/月，环比下跌0.49%，同比下跌3.63%。

**土地情报：**10月重点22城共成交129宗涉宅用地，合计规划建筑面积约802万平方米，其中上海成交3宗涉租用地，租赁住房规划建筑面积约0.6万平方米。

## 01 中指研究

### 企业格局

#### 1. 规模排行



排名	品牌	开业规模 (间)
1	万科泊寓	205728
2	龙湖冠寓	127000

3	瓏寓国际	89533
4	魔方生活服务集团	84314
5	乐乎集团	81697
6	百瑞纪集团	74587
7	美寓	70268
8	城家	52877
9	安居乐寓	50701
10	自如寓	49085
11	华润有巢	47991
12	招商伊敦	40000
13	朗诗寓	35205
14	两江·知寓	35000
15	城市家	34701
16	安心居	33901
17	乐璟生活社区	32271
18	保利公寓	28717
19	碧家公寓	23838
20	恒泰星寓	22576
21	华发租赁住房	22281
22	合肥安居集团·承寓	21819
23	抱家公寓	21573
24	联投新青年	20480



25	光谷安居	18685
26	金地草莓社区	18388
27	城方	17565
28	方隅公寓	15657
29	宁巢公寓	15653
30	建方长租	15004

(1) 统计时间：截至2025年10月31日。

(2) 统计口径：部分企业调整数据口径，规模数据有所变更。

(3) 统计类别：集中式长租公寓（含保租房，不含公租房）。

(4) 统计方式：项目中涉及资产持有方和实际运营方不属于同一主体的租赁项目，采用双计统计。

(5) 数据来源：中指数据库·租赁版、企业提报、公开资料。

(6) 特别声明：本报告仅供参考，课题组不对使用报告及其内容所引发的任何直接或间接损失承担责任。



## 2025年10月中国住房租赁企业管理规模榜TOP30



排名	品牌	管理规模（间）
1	万科泊寓	280800
2	龙湖冠寓	164000
3	美寓	140468
4	瓏寓国际	137211
5	魔方生活服务集团	117435
6	百瑞纪集团	107347
7	华润有巢	89075

8	乐乎集团	82216
9	城家	69703
10	自如寓	62670
11	朗诗寓	55602
12	保利公寓	55093
13	安居乐寓	52000
14	招商伊敦	50300
15	城市家	49124
16	合肥安居集团·承寓	46993
17	联投新青年	46330
18	两江·知寓	44000
19	方隅公寓	37614
20	微领地	35663
21	安心居	33901
22	乐璟生活社区	32271
23	碧家公寓	29031
24	恒泰星寓	26000
25	金地草莓社区	25541
26	抱家公寓	25085
27	城方	25000
28	华发租赁住房	24203
29	浦发有家	21464
30	城投臻寓	21071

(1) 统计时间：截至2025年10月31日。

(2) 统计口径：部分企业调整数据口径，规模数据有所变更。

(3) 统计类别：集中式长租公寓（含保租房，不含公租房）。

(4) 统计方式：项目中涉及资产持有方和实际运营方不属于同一主体的租赁项目，采用双统计。

(5) 数据来源：中指数据库·租赁版、企业提报、公开资料。

(6) 特别声明：本报告仅供参考，课题组不对使用报告及其内容所引发的任何直接或间接损失承担责任。

从开业规模榜来看，据中指研究院统计，2025年10月，TOP30集中式长租公寓企业累计开业房源量为140.7万间，较9月增加0.9万间。入榜企业无变化，华润有巢等有多多个门店新入市，开业房源量增加较多。

从管理规模榜来看，据中指研究院统计，2025年10月，TOP30集中式长租公寓企业累计管理房源量为198.7万间，较9月增加0.7万间。入榜企业无变化，美寓、城家等有新项目签约，管理房源量增加较多。

## 2. 企业动态

### ■ 建设运营

10月，多个保租房项目和人才公寓项目集中上市，部分为地方国企筹建，如上海嘉定科嘉园公寓、天津嘉寓·爱米斯社区；部分由专业化长租公寓运营商运营，如成都高新西区西芯汇城、越秀星寓·上海杨浦互联宝地店等。此外，市场化长租房亦有项目入市，如壹间公寓·泗泾9号公馆等。

表：2025年10月住房租赁企业建设运营动态

时间	企业名称	事件	具体内容
10月11日	承寓	承寓·山湖云筑社区正式开业	承寓·山湖云筑社区近日正式开业，社区位于蜀山区植物园南路与樊洼路交口东侧，提供建面约47-116m <sup>2</sup> 的精致一室、活力两室与阳光三室。
10月13日	徐行资产公司	嘉定科嘉园公寓对外试运营，提供126套房源	上海嘉定区徐行镇科嘉示范园二期内的科嘉园公寓于近日正式对外试运营，主要面向科嘉示范园及周边企业职工，提供126套精装房源、150个舒适床位，分双床房与大床房两种房型，可满足不同人才的居住需求。
10月15日	华润有巢	大连高新瑞府店开业	10月15日，有巢公寓大连高新瑞府店举行开业仪式，并同期举行“连青公寓”站点揭牌仪式。公寓坐落于大连高新区核心地段，毗邻高新万达广场，总建筑面积超1.3万m <sup>2</sup> ，提供318间精装公寓，分40m <sup>2</sup> 、46m <sup>2</sup> 两种户型。
10月16日	申能集团	上海首批“商改住”项目落地，苏河美欣公寓揭牌启用	10月16日，苏河美欣公寓保租房项目正式揭牌，这是上海市黄浦区推动“商改住”更新政策的首批落地项目。公寓位于苏州河畔，总占地2843平方米，总建筑面积约2.7万平方米，共23层，居住区域集中在6至22层，共规划230套公寓。
10月17日	华润有巢	成都高新西区西芯汇城保租房开业，提供952套房源	10月17日，成都高新西区西芯汇城开业，共提供952套房源。据悉，该项目为成都高新愿景电子信息科技服务有限公司与有巢打造的保租房社区项目，首批配租房源共计500套，套一454套（面积区间约为43.93-49.58m <sup>2</sup> ）、套二46套（面积约为84.34m <sup>2</sup> ）。
10月17日	万科泊寓	北京泊寓 院儿·旧宫芯社区亮相	近日，北京泊寓 院儿·旧宫芯社区全新亮相。社区位于大兴区旧宫镇永慕路3号院，总建筑面积约6.54万平方米，由8栋楼组成，提供1505套品质房源，涵盖单间、一居室、两居室、三居室多种户型。
10月17日	招商伊敦公寓	壹间公寓·泗泾9号公馆首发亮相	壹间公寓·泗泾9号公馆首发亮相。项目提供约43m <sup>2</sup> 奢阔朝南一居室、约51m <sup>2</sup> 行政级朝南一居室及约67m <sup>2</sup> 两室一厅三大主力户型。



10月18日	泰达城投	嘉寓·爱米斯社区628套保障性住房投入使用	10月18日，位于河西区西江道4号的嘉寓·爱米斯社区开业启幕。社区融合现代设计理念与生态宜居标准，共建设保障性租赁住房628套。
10月18日	大华享寓	大华锦绣优嘉与大华享寓Xinn公寓酒店同步启幕	10月18日，大华锦绣优嘉与大华享寓Xinn公寓酒店同步启幕，以“商业+酒店住宿”的多元生态组合为海口西海岸注入全新生活活力。项目位于西海岸核心区域，距海岸约1公里，与海口国际免税城相邻，商业体量约8000m <sup>2</sup> ，公寓酒店内设202间客房。
10月20日	合肥安居集团	承寓·雍润府社区、承寓·朗拾社区开业	10月20日，包河淝河板块两大国有保障性租赁住房社区承寓·雍润府社区与承寓·朗拾社区开业。承寓·雍润府社区提供从一室一厅到阳光大三房，建面约47-118m <sup>2</sup> 户型；承寓·朗拾社区提供建面约46-112m <sup>2</sup> 全明户型，从精致一室到温馨三室全覆盖。
10月24日	华润有巢	宁波欣寓云璟里开启预租，提供918套房源	有巢住房租赁与宁波海曙区属平台海欣控股集团合作的首个大型保租房项目“欣寓云璟里”开启预租，计划年内正式上市。项目位于浙江省宁波市海曙区横政路，总建筑面积4.6万平方米，建设918套全装修房源，包括37m <sup>2</sup> 一居和58m <sup>2</sup> 两居，月租899元起，定位解决望春工业园集士港板块近500家企业青年职工居住需求。
10月27日	金开产业	金开创居·睿巢人才专项租赁住房（首期）完成配租	近日，萧经开首个市级人才专项租赁住房项目——金开创居睿巢人才专项租赁住房（首期）公开配租圆满完成。项目首期共推出344套房源，涵盖一居室、一室一厅、两室一厅和三室一厅等4类户型，面积覆盖50-100平方米，对应月租金约2000-4000元。
10月28日	雅诗阁	珠海馨乐庭拱北公寓酒店开业	10月28日，珠海馨乐庭拱北公寓酒店开业。该项目选址香洲区新苏豪财富广场B栋，共规划105套公寓单元，从30m <sup>2</sup> 豪华单房公寓到70m <sup>2</sup> 两房豪华套房，多元户型可满足不同住客的居住需求。
10月30日	中德开集团	沈阳中德开青赢(奥莱店)正式亮相	10月30日，沈阳中德开青赢(奥莱店)长租公寓开放，项目共推出10栋高层住宅，共计1111套高品质人才公寓，公寓单户面积在43m <sup>2</sup> -88m <sup>2</sup> 之间，共7种户型，月租在850元-1500元不等。
10月31日	保定国控集团	再推388套保障性租赁住房	10月31日，保定市国控集团推出新一批保障性租赁住房。本批次上线房源共计388套，覆盖主城区三区，莲池区永泰家园、竞秀区金台佳苑、高新区豪璟园和周正家园四个小区，月租金单价约为5.5元/m <sup>2</sup> -8.1元/m <sup>2</sup> 。户型涵盖约61m <sup>2</sup> 的一居室，约85-118m <sup>2</sup> 两居室。

资料来源：中指研究院综合整理

## ■业务拓展

10月，万科泊寓签约深铁集团，拟在深铁前海时代项目引入富瑞斯公寓，雅阁酒店集团以“雅阁酒店+澳斯特公寓”双品牌模式签约广东河源锦泰广场项目，雅诗阁中国与福建亚升投资集团签约，将“雅诗阁 Ascott”品牌国际服务公寓引入三江一号项目。

表：2025年10月住房租赁企业业务拓展动态

时间	企业名称	事件	具体内容
10月11日	万科泊寓	与深铁集团首个合作公寓项目落地前海	深铁集团与万科泊寓近日签署《深铁前海时代4号地块商务公寓运营管理服务协议》，标志着双方自今年4月28日签订合作框架协议后的首个项目落地。项目位于深铁置业打造的前海首个超百万方TOD综合体——深铁前海时代，泊寓将引入高端公寓品牌“富瑞斯”，面向前海金融及科技人才提供373套高品质租赁住房。
10月24日	雅阁酒店集团	澳斯特公寓进驻广东河源	10月24日，雅阁酒店集团宣布以“雅阁酒店+澳斯特公寓”双品牌模式正式签约广东河源连平县三角镇锦泰广场项目，预计提供126间酒店客房及54套服务式公寓，瞄准粤港澳大湾区外溢的商务与长住需求。
10月25日	雅诗阁	首进福州与亚升投资集团签约	10月25日，雅诗阁中国与福建亚升投资集团签署合作协议，确定将旗下“雅诗阁Ascott”品牌国际服务公寓引入三江一号项目，预计2028年开业。公寓项目共规划127间单间至三房套房。

资料来源：中指研究院综合整理

## ■ 品牌建设

10月，多个住房租赁企业有新品牌亮相，如广电城市服务集团旗下长租公寓品牌“迹寓”、西安安居全新长租公寓品牌“乐漾”、城投宽庭旗下高端服务式公寓品牌“宽岚”、建元资管旗下住房租赁品牌“瑞元里”等，精品酒店公寓品牌OPARTMENT旗下Light系列等。

表：2025年10月住房租赁企业品牌建设动态

时间	企业名称	事件	具体内容
10月15日	太古集团	旗下三家服务式公寓统一更名“居舍”	10月15日，太古酒店宣布，将旗下三家代表性的居舍系列酒店——香港奕居酒店、成都博舍酒店和上海隴舍酒店——整合为统一品牌“居舍（Upper House）”。未来，品牌将加速全球扩张，计划于2027至2030年间陆续在深圳、西安、东京及曼谷开设新物业。
10月16日	广电城市服务	旗下长租公寓品牌“迹寓”首店开业	10月16日，广电城市服务全新长租公寓品牌“迹寓”首个旗舰项目“迹寓·智谷”在广州天河智慧城核心区域正式开业，标志着广电城市服务推进“同心多元化”业务布局，将核心“服务力”延伸至广阔的消费服务C端市场。项目定位中高端，面向都市青年及科技创新人才。
10月17日	OPARTMENT	正式推出全新产品Light系列酒店式公寓	10月17日，精品酒店公寓品牌OPARTMENT宣布正式推出全新产品Light系列，为都市青年打造兼具独处治愈与社交活力的居住空间。Light系列将首先落户上海闵行TODTOWN天荟综合体，预计于2026年底与凯悦尚萃酒店同步亮相。
10月22日	建信住租	发布“好公寓”产品标准	10月22日，建信住租举行建信长租·住就美好——“好公寓”产品标准发布会，发布《建信长租“好公寓”产品标准》，并启动《宁静公寓评价标准》编制工作，为保障性租赁住房“好房子”建设提供了可复制、可推广的经验成果。
10月27日	西安安居	全新长租公寓品牌“乐漾”正式发布	10月27日，由西安市直属国有企业西安市安居建设管理集团有限公司全资打造的全新公寓品牌——乐漾公寓正式面世，延续国企品质基因，以“young”为核，为20-35岁青年群体构建集居住、社交、共创于一体的品质生活平台。
10月28日	城投宽庭	旗下全新高端服务式公寓品牌“宽岚·大境”正式亮相	10月28日，上海城投宽庭旗下全新高端服务式公寓品牌“宽岚·大境”首作正式启动试营业。该品牌定位高净值人群，以“居住、休闲、社交三位一体”为核心理念，为都市精英提供租住生活解决方案。
10月30日	建元资管	住房租赁品牌发布暨首店开业	10月30日，建元资管旗下“瑞元里·中山西路店”在中山西路1790号盛大开业，并同步发布“瑞元里”品牌。瑞元里以“就住上海心里”为品牌内核，致力于通过“专业产品+温度运营”，为在上海奋斗的年轻人构建“有品质、有温度、有情感”的归属感。



资料来源：中指研究院综合整理

## ■ 融资动向

10月，住房租赁ABS方面，武汉洪山国投首单保租房ABS成功发行，新黄浦·筑梦城保租房持有型不动产ABS项目获交易所受理，金阳投资集团首单住房租赁CMBS产品成功发行；公募REITs方面，华夏基金华润有巢REIT扩募获批。

表：2025年10月住房租赁市场融资情况

时间	企业名称	事件	具体内容
10月13日	武汉洪山国投	首单保租房ABS成功发行	中信证券-洪山国投保租房资产支持专项计划成功发行，发行规模2.11亿元，湖北省融资担保集团提供外部增信，未抵押物业。入池资产为13处保障性租赁住房共1655套，属经营收入类ABS中可豁免抵押物业的品种。
10月23日	新黄浦实业集团	新黄浦·筑梦城保租房持有型不动产ABS项目获交易所受理	10月23日，太保资产-新黄浦·筑梦城保租房持有型不动产资产支持专项计划获上交所受理，拟发行金额11.94亿元，原始权益人上海新黄浦实业集团股份有限公司，计划管理人太平洋资产管理有限责任公司。
10月30日	华润有巢	华夏基金华润有巢REIT扩募获批	10月30日，华夏基金发布公告表示，华夏基金华润有巢REIT 2024年第一次扩募并购入基础设施项目事项已完成相关申请文件的申报工作，基金管理人已取得中国证券监督管理委员会的批复以及上海证券交易所的无异议函。本次拟购入基础设施项目为位于上海市闵行区的有巢马桥项目，扩募拟发售金额为不高于11.400亿元（含）且不低于9.915亿元（含）。
10月31日	金阳投资集团	首单住房租赁CMBS产品成功发行	近日，湖南金阳投资集团有限公司在上交所成功设立“华福-湖南金阳住房租赁资产支持专项计划”，发行规模2.27亿元，优先级2.26亿。该产品同时贴标“中部崛起、长江经济带、革命老区”，为全国首张三贴标住房租赁CMBS；浏阳汇远实业作为物业持有人提供底层租赁物业，现金流覆盖本息。

资料来源：中指研究院整理