

# 中国青年租住报告

基于泊寓约 150 万客户数据的长期观察



2019—2026 年上半年

中国房地产业协会长租房分会 × 泊寓客户研究课题组（联合发布）

# 目录

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| 研究说明.....                                | 3  |
| 行业宏观背景   制度完善、供给优化与高质量发展.....            | 4  |
| 一、租赁制度持续完善，专业化经营与租住权益保障同步推进.....         | 4  |
| 二、租赁供给持续积累，房源筹集与存量利用同步推进.....            | 5  |
| 三、行业高质量发展更加注重运营效能与居住品质.....              | 5  |
| 八项洞察概览.....                              | 7  |
| 洞察 01   租住正在嵌入更完整的生命历程.....              | 8  |
| 洞察 02   教育结构上移与职业异质性同步增强.....            | 9  |
| 洞察 03   租住选择呈现“生活连续性”与“未来可选择性”的双重逻辑..... | 11 |
| 洞察 04   居住决策日益涉及对未来体验的风险判断.....          | 12 |
| 洞察 05   租住空间中的“家”通过日常实践持续生成.....         | 14 |
| 洞察 06   家务劳动的服务化正在重组租住生活.....            | 15 |
| 洞察 07   居住品质具有持续生产的属性.....               | 16 |
| 洞察 08   租赁社区呈现“选择性归属”的需求.....            | 17 |
| 结语   从“提供居所”走向“经营长期生活”.....              | 18 |
| 行业趋势展望   四个值得持续关注方向.....                 | 19 |
| 研究方法与资料来源.....                           | 20 |
| 附录   中国房地产业协会长租房分会年度工作重点.....            | 20 |
| 联合发布单位介绍.....                            | 22 |

## 研究说明

中国城市住房租赁市场的变化，既体现在制度完善、供给结构与运营方式上，也体现在租客的居住选择和日常生活中。理解这些变化，需要将行业层面的观察与客户长期行为的研究结合起来。

中国房地产业协会长租房分会与泊寓客户研究课题组联合开展本报告研究。行业部分以协会监测数据、国家政策及相关市场资料为基础，分析制度、供给与高质量发展的主要变化；客户部分基于泊寓系统沉淀的约 150 万客户数据，从 30 余个维度的趋势分析中提炼八项洞察，并结合门店访谈，呈现租住人群、居住安排、空间使用、服务消费与社区参与的变化。

客户数据主要观察 2019—2025 年的长期趋势，部分指标延伸至 2026 年上半年；行业数据采用 2026 年上半年及二季度资料，重点城市产品结构采用 2025 年末数据。具体统计周期以正文和图表标注为准。

本报告以泊寓客户为长期观察样本，将行业发展与具体居住生活相联系，探讨客户需求变化对租赁产品、服务和运营的启示，为行业参与者理解市场、优化供给与提升居住品质提供参考。

## 行业宏观背景 | 制度完善、供给优化与高质量发展

住房租赁既是城市住房供给的重要组成部分，也是连接人口流动、就业发展与日常生活的重要载体。随着租赁制度持续完善、房源供给不断积累，行业发展更加关注供给与需求的匹配，以及产品、服务和运营能力的共同提升。

### 一、租赁制度持续完善，专业化经营与租住权益保障同步推进

住房租赁市场的持续发展，对租赁双方权益保障、企业规范经营和市场秩序维护提出了更具体的要求。政策制度的完善，为各方明确责任、稳定预期提供了依据。

2025年9月15日，《住房租赁条例》正式施行。这是我国首部专门规范住房租赁活动的行政法规，围绕出租与承租行为、住房租赁企业经营、经纪服务及监督管理作出系统规定，为加快建立租购并举的住房制度提供支撑。

《条例》的出台回应了租赁市场发展中长期存在的问题：房源信息不够透明，部分出租住房存在安全隐患，押金退还、合同履行等环节容易发生纠纷，部分经营主体的管理与服务不够规范。这些问题既影响租客的居住体验，也制约专业化租赁市场的健康发展。明确各方责任、规范经营行为，是完善租赁市场的重要基础。

对住房租赁行业而言，《条例》的实施主要体现在三个方面。

**其一，明确企业经营要求，推动专业化能力建设。**企业应具备与经营规模相适应的资金、人员和管理能力，并承担信息报送、租赁档案及内部管理等责任；从事转租经营的企业需按规定设立资金监管账户。专业化经营的要求由房源供给延伸至持续管理与责任履行。

**其二，明确出租住房底线，加强租住权益保障。**出租住房应符合建筑、消防、燃气等相关规定和强制性标准，厨房、卫生间、阳台、过道等非居住空间不得单独出租用于居住。对房源信息、押金退还和合同备案等环节的规范，也为减少交易纠纷、稳定租赁关系提供了依据。

**其三，完善监管与行业自律，支持规范主体长期发展。**《条例》明确相关部门的监督管理职责，并要求住房租赁行业组织建立健全行业规范、加强自律管理。政府监管、企业履责与行业自律相互配合，有助于形成更加透明、规范的经营环境。

在规范经营的同时，政策也持续支持租赁市场发展。“十五五”规划纲要进一步部署市场化、专业化租赁企业培育，并提出盘活存量商品房和闲置商业办公用房，为拓宽供给渠道、提高既有空间利用效率提供政策方向。

制度完善与发展支持共同构成行业的政策基础：一方面明确租住安全和经营行为的基本要求，另一方面为专业主体参与供给与长期运营创造条件。对于租赁企业而言，规范管理、产品适配与持续服务，需要共同落实到客户的实际居住过程之中。

二、租赁供给持续积累，房源筹集与存量利用同步推进

中国房地产业协会监测数据显示，截至 2026 年第二季度末，监测企业合计开业规模达到 130.99 万套 / 间，同比增长 12.58%。租赁房源规模继续积累，为城市居民提供了更多居住选择。

在供给渠道上，新建项目与既有物业的改造利用共同参与房源筹集。存量盘活将租赁住房发展与城市空间更新联系起来，也使项目定位需要同时考虑建筑条件、周边就业和实际居住需求。房源能否转化为适合持续使用的居所，取决于区位、户型、配套与目标客群之间的匹配。

保障性租赁住房与其他租赁产品共同构成多层次供给。保障属性与市场化运营并不相互排斥，专业企业可以参与不同类型房源的建设和运营。供给优化既包括增加可获得的房源，也包括形成更丰富的价格、空间和服务选择，回应不同收入水平、就业阶段与居住安排。

重点城市的产品结构，进一步呈现出多层次供给的具体形态。截至 2025 年 12 月，四个一线城市已开业集中式公寓样本合计 3,056 个项目、约 107.5 万间房源，白领公寓构成主体，其他类型产品形成差异化补充。

表 1：四个一线城市集中式公寓样本规模与产品结构

| 城市 | 项目数（个） | 房间数（间）    | 加权出租率  | 产品结构（白领/服务式/蓝领/金领）         |
|----|--------|-----------|--------|----------------------------|
| 北京 | 436    | 153,229   | 88.37% | 85.8% / 8.2% / 2.3% / 3.6% |
| 上海 | 1,182  | 440,267   | 86.18% | 85.4% / 5.4% / 4.3% / 4.9% |
| 广州 | 469    | 106,220   | 94.11% | 82.0% / 6.1% / 3.2% / 8.7% |
| 深圳 | 969    | 375,310   | 94.38% | 91.5% / 2.1% / 1.3% / 5.0% |
| 合计 | 3,056  | 1,075,026 | —      | 约 87% / 约 5% / 约 3% / 约 5% |

数据来源：深度智联·地产数据 / 克而瑞租赁住房数据库，截至 2025 年 12 月。

白领公寓是样本市场的主要产品，但城市间的供给组合有所不同。四城白领公寓房间数合计占比约 87%，服务式、蓝领及金领公寓补充不同层次的居住需求。各城市产品构成与出租表现存在差异，项目定位需要进一步结合当地就业结构、区位条件和价格水平，不能仅凭产品类别判断市场需求或经营表现。

产品类别提供了理解供给的基础，但同一类别内部仍包含不同生活阶段和居住安排。供给与需求的匹配，需要从“面向哪类人群”进一步深入到“承接怎样的日常生活”。

三、行业高质量发展更加注重运营效能与居住品质

随着租赁住房供给规模持续积累，行业发展更加重视项目的持续经营能力。协会监测数据显示，2026 年第二季度盈利性指标升至 9.45 分，连续三个季度改善。开业规模增长与盈利性指标改善，共同呈现出规模积累和经营效能提升的积极变化。

从政策与行业运行两个层面看，供给积累、制度完善和运营提升正在共同推进，构成住房租赁高质量发展的主要内容。

表 2：近年来住房租赁行业发展的主要变化

| 时间        | 主要变化               | 代表性表现                                                   |
|-----------|--------------------|---------------------------------------------------------|
| “十四五”时期   | 扩大租赁供给，完善住房保障与市场体系 | 政策强调扩大保障性租赁住房供给、盘活存量住房资源，并加强租赁法规建设与市场监管                 |
| 2025 年    | 全国性租赁经营制度进一步完善     | 《住房租赁条例》施行，对住房安全、租赁行为、企业经营及监督管理作出系统规定                   |
| 2026 年上半年 | 供给规模持续积累，运营效能进一步提升 | 协会监测企业开业规模同比增长，盈利性指标连续三个季度改善；“十五五”规划进一步部署存量利用与专业化租赁企业培育 |

资料来源：国家相关政策文件、中国房地产业协会行业报告。

高质量发展对产品与服务提出了更具体的要求。运营效率不仅涉及房源利用和成本管理，也涉及产品配置是否适用、设备维护是否及时、服务安排是否便利，以及客户需求能否得到有效回应。空间交付之后，持续使用中的维护和服务，仍在不断影响居住体验。

经营效能与居住品质需要在长期运营中相互协调。合理的产品配置有助于减少使用障碍，稳定的维护与服务有助于降低日常生活中的不确定性；客户的持续反馈，则为产品调整和运营改进提供依据。项目的长期竞争力，需要在这些具体环节中逐步形成，并通过客户的实际体验得到检验。

从行业发展进入客户生活

制度、供给与运营的变化，构成了观察城市租住生活的行业背景。宏观指标能够描述市场运行，却难以单独回答租客如何选择住所、怎样使用空间，以及对服务和社区提出了哪些新要求。

本报告在行业观察的基础上，进一步以泊寓长期积累的客户数据为研究样本，从客群结构、租住安排、居住决策、空间使用与服务需求等方面展开八项洞察，为理解租住生活的变化及其对产品和运营的影响提供参考。

## 八项洞察概览

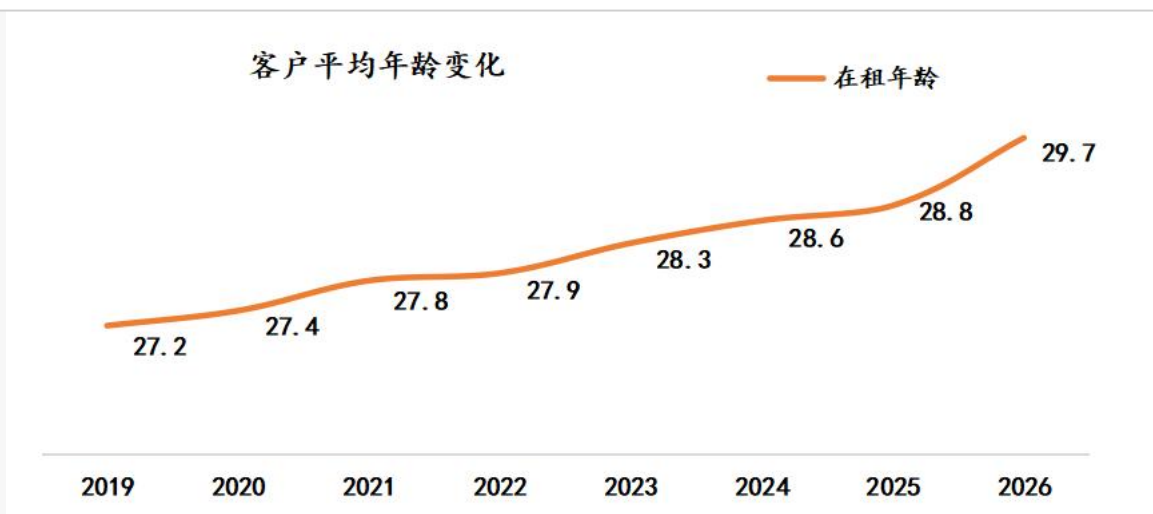
| 序号 | 核心洞察                                                   |
|----|--------------------------------------------------------|
| 01 | 租住正在嵌入更完整的生命历程：成熟客群持续积累，租赁住房承载着超出初次安顿的生活任务。            |
| 02 | 教育结构上移与职业异质性同步增强：城市租客的教育与职业背景更加多元，居住需求呈现更丰富的差异。        |
| 03 | 租住选择呈现“生活连续性”与“未来可选择性”的双重逻辑：长期续租积累安定，阶段性短租保留调整空间。      |
| 04 | 居住决策日益涉及对未来体验的风险判断：品牌信息与亲身经验，为客户评估租住生活提供信任依据。          |
| 05 | 租住空间中的“家”通过日常实践持续生成：客户以物品投入、功能补充与生活照料，建立具有个人秩序的居住空间。   |
| 06 | 家务劳动的服务化正在重组租住生活：持续付费让部分日常事务进入专业分工，也为个人时间与精力的重新配置创造条件。 |
| 07 | 居住品质具有持续生产的属性：空间舒适、公共秩序与服务响应，共同维持租客日常生活的稳定运行。          |
| 08 | 租赁社区呈现“选择性归属”的需求：兴趣连接提供亲近的理由，参与自主性为社区关系保留舒适的边界。        |

## 洞察 01

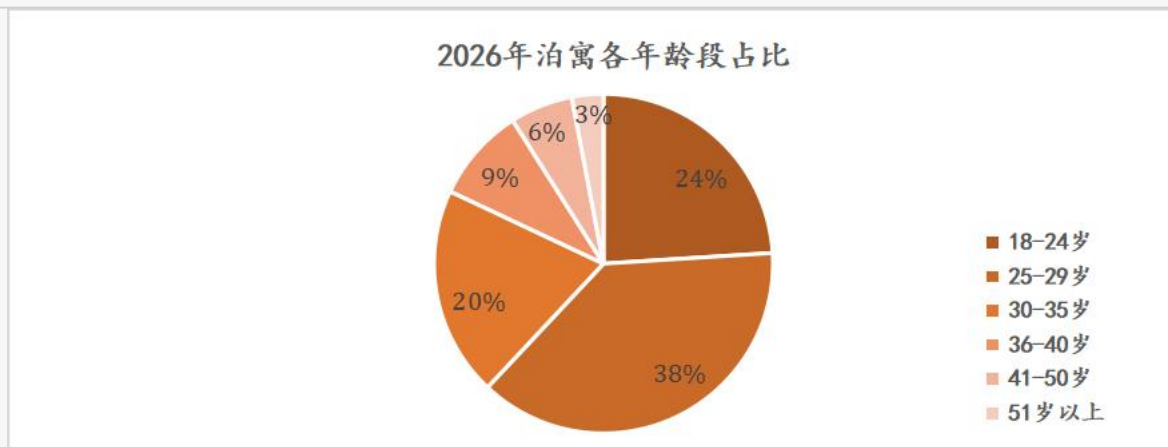
## 租住正在嵌入更完整的生命历程：

## 成熟客群持续积累，租赁住房承载着超出初次安顿的生活任务。

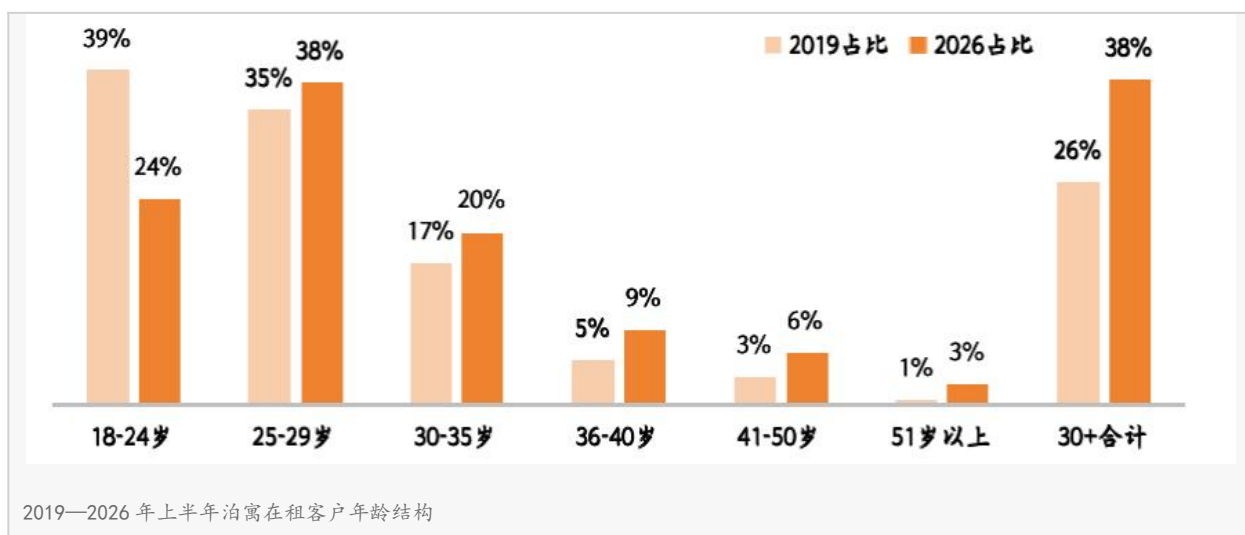
• 2019 年至 2026 年上半年，泊寓在租客户平均年龄由约 27.2 岁升至 29.7 岁。18—24 岁客户占比由 39.2% 降至 24.2%，下降 15.0 个百分点；30 岁及以上客户占比由 26.1% 升至 38.0%，上升 11.9 个百分点。25—29 岁仍是占比最高的年龄段，成熟客户的权重明显提高。



2019—2026 年上半年在租客户平均年龄



2026 年上半年在租客户年龄结构（占比取整展示）



### 租住需求沿生命历程延展，承接更成熟阶段的生活任务

平均年龄提高、较低年龄段占比下降与成熟年龄段占比上升，共同呈现租住客群的年龄结构上移。租赁住房承接的人生阶段，已由毕业初期的落脚延伸至工作和生活相对成熟之后的持续居住。从生命历程的视角看，客户在不同阶段需要住所承担的任务也在变化：初次独立居住重在安顿与适应，已有生活节奏的客户则更关注住所与通勤、工作及个人习惯的协调。

### 成熟租客更重视住所与既有生活的适配

随着工作节奏和生活习惯逐渐形成，客户对住所的要求也更加具体：通勤能否兼顾工作与休息，房间能否满足做饭、储物等日常需要，设备与服务能否减少生活中的琐碎负担。对于这类客户，合适的住房需要与已有的生活方式相匹配，支持他们更稳定、便利地生活。

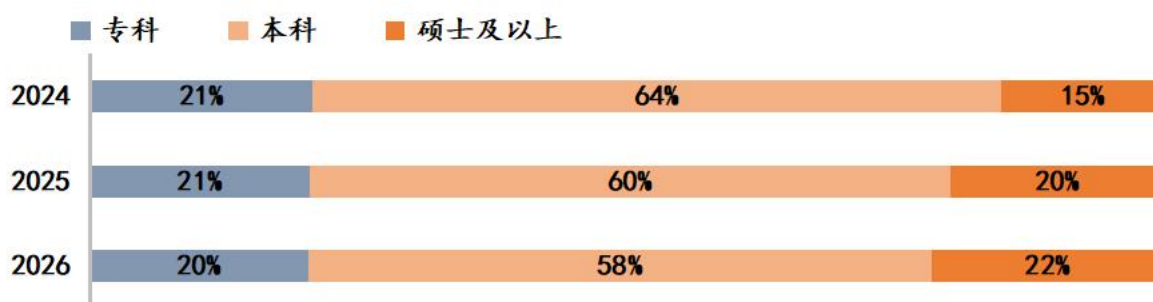
成熟客群比重提高，使租赁住房需要同时回应初次安顿和生活延续。居住价值由此延伸到持续使用之中：支持已经形成的生活方式，减少日常安排中的反复调整，并为更长阶段的生活提供空间基础。

## 洞察 02

### 教育结构上移与职业异质性同步增强：

城市租客的教育与职业背景更加多元，居住需求呈现更丰富的差异。

- 在已完成学历认证的客户中，2024 年至 2026 年上半年，硕士及以上客户占比由约 15% 升至约 22%，提高约 7 个百分点；本科仍是最大群体，占比由约 64% 降至约 58%；专科占比由约 21% 降至约 20%。



2024—2026年上半年学历认证客户结构

• 2022年至2026年上半年，泛互联网、通讯制造客户合计占比由约46.4%降至40.4%，下降约6个百分点，仍构成重要基本盘。教育科研占比由6.8%升至13.7%，成为第三大行业；建筑地产由11.6%降至5.4%。商业服务、文化传媒、医疗健康、餐饮生活等群体的份额也有所增加。



2022—2026年上半年客户行业结构变化

### 教育结构上移与职业分布拓宽，共同塑造客群异质性

泛互联网与通讯制造的合计份额下降，教育科研以及多类生活服务相关行业的份额上升，说明客群分布正在拓宽。学历结构上移与职业来源多元化同时发生，使相近租住身份之下出现更多教育、职业和生活背景的组合。行业环境、项目布局和覆盖区域共同影响这一结构；不同工作节奏，也可能对应不同的通勤、作息与空间使用需求。

### 高学历客群扩大，需要结合触达与居住适配理解

高校合作和毕业季活动，为高学历青年了解泊寓提供了更多机会；产品配置与居住服务的适配，也可能影响入住后的持续选择。学历结构的变化，需要结合新增客户、既有客户留存和信息采集情况理解。这些因素为分析高学历客户比重上升提供了线索。

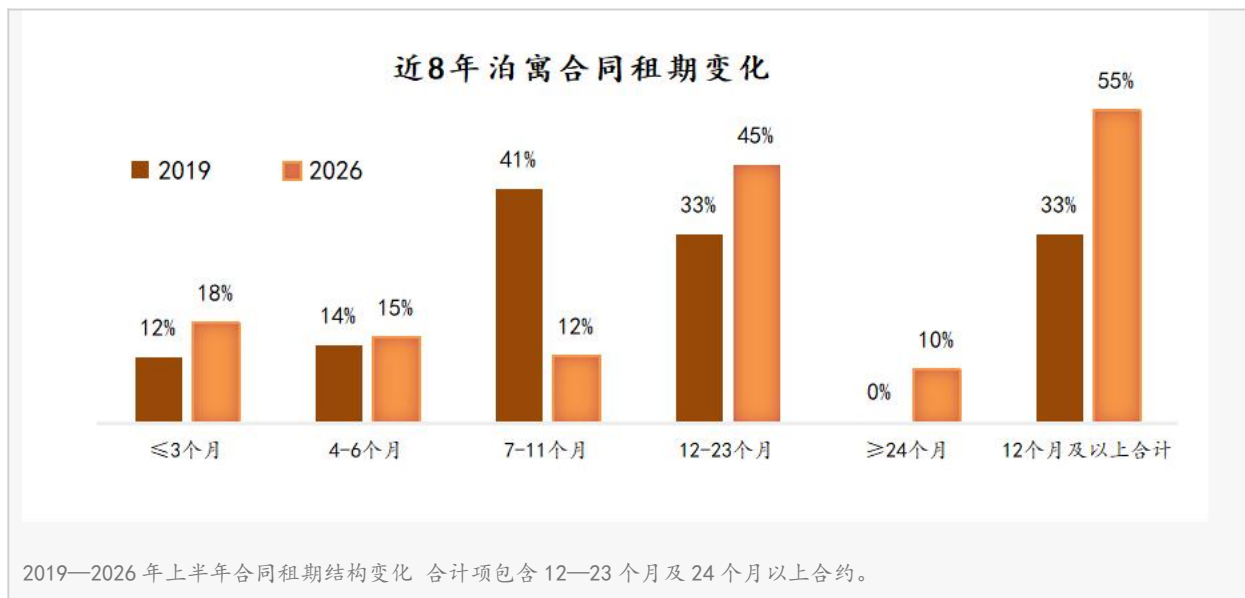
客群异质性意味着，同样的公寓产品需要容纳差异更丰富的生活安排。可靠的设备和服务构成共同基础，空间如何使用、家务如何处理、社区活动如何参与，则需要适应客户各自的节奏。

## 洞察 03

租住选择呈现“生活连续性”与“未来可选择性”的双重逻辑：

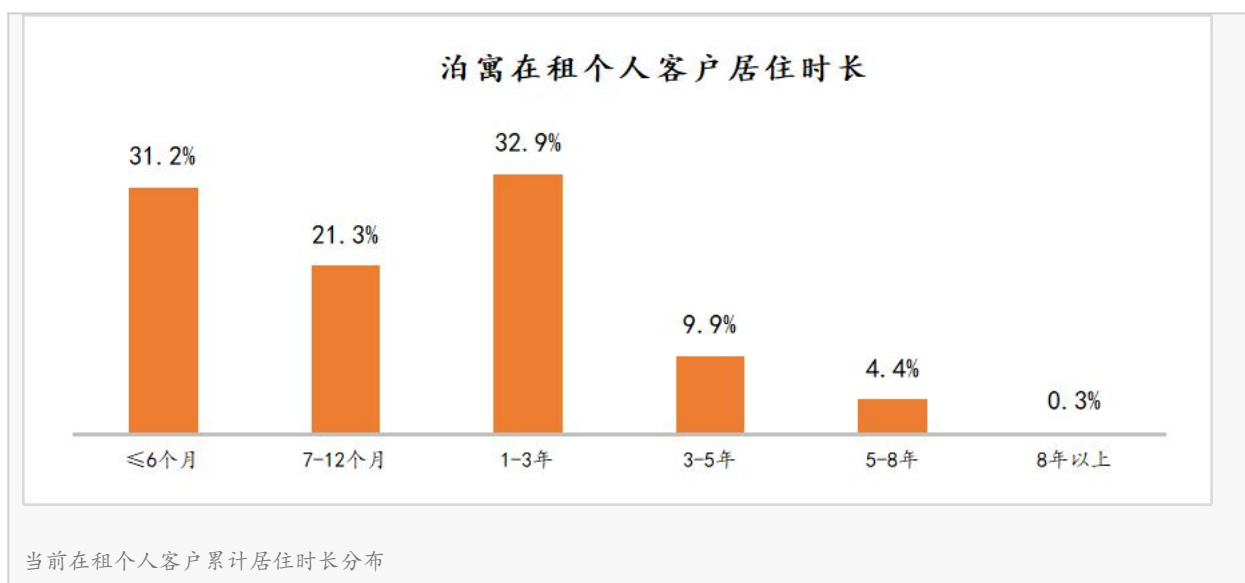
长期续租积累安定，阶段性短租保留调整空间。

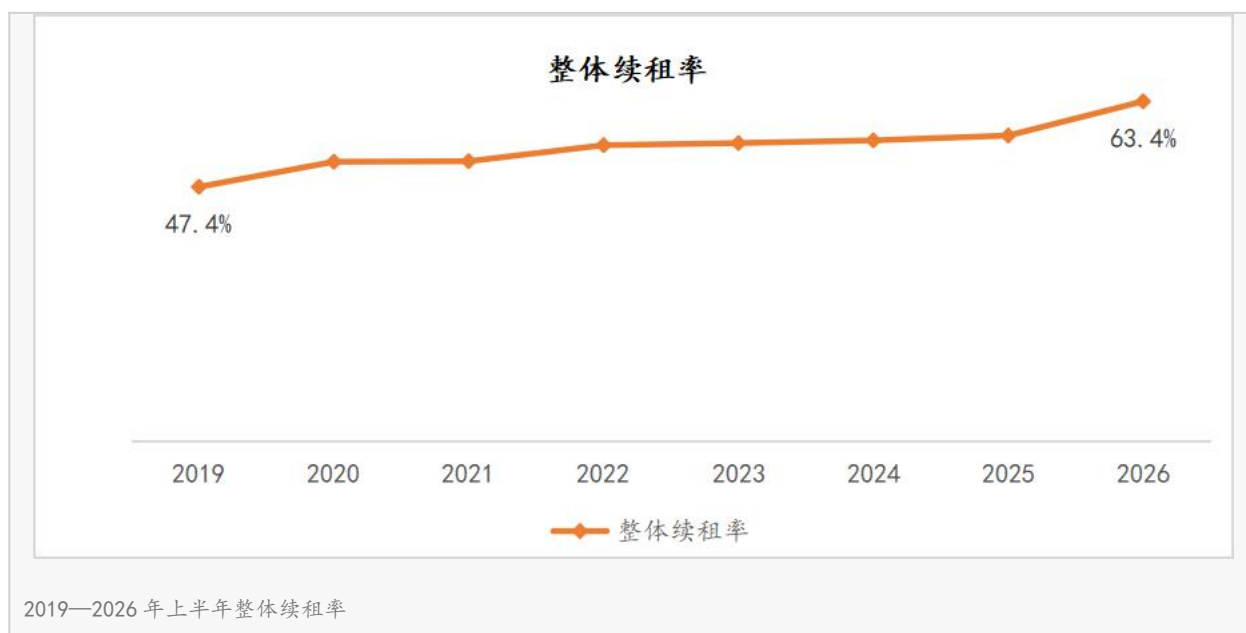
• 2019年至2026年上半年，泊寓12个月及以上合约占比由约33%升至约55%；3个月及以下合约占比也由约12%升至约18%。与此同时，中间租期的份额收缩。



持续续租积累熟悉经验，支持生活连续性

• 2019年至2026年上半年，泊寓整体续租率由47.4%升至63.4%。目前在租客户中，居住三年以上的占比约15%，其中还包括居住五年以上的客户。





合同租期体现签约时的时间安排，续租体现入住后的持续选择，累计居住时长记录客户在泊寓的居住积累。三者从不同层面呈现长期租住：有的客户一开始就选择较长合约，也有客户通过后续续租延长居住。累计居住时长则进一步表明，长期租住已在部分在租客户中形成。

产品和服务的认可，是持续居住的重要基础。熟悉的房间、通勤路线和周边生活，也让续租省去重新找房、搬家与适应环境的投入。这些熟悉经验逐渐成为可以延续的日常安排，使客户在持续居住中保留已经建立的生活连续性。

### 阶段性短租为未来安排保留可选择性

实习、项目制工作、跨城调动以及初到城市的过渡，都可能需要阶段性居所。当工作地点或下一步安排尚未确定时，较短租期使住所与眼前需求相匹配，降低居住期限对后续选择的约束。短租的价值，因而也体现在适应变化和保留调整余地。

长短租期份额同时提高，呈现不同居住时间需求并存。持续续租有助于维持生活连续性，阶段性短租则为未来安排保留可选择性。租赁住房既需要支持生活安定下来，也需要容纳工作和个人计划中的变化。

## 洞察 04

### 居住决策日益涉及对未来体验的风险判断：

### 品牌信息与亲身经验，为客户评估租住生活提供信任依据。

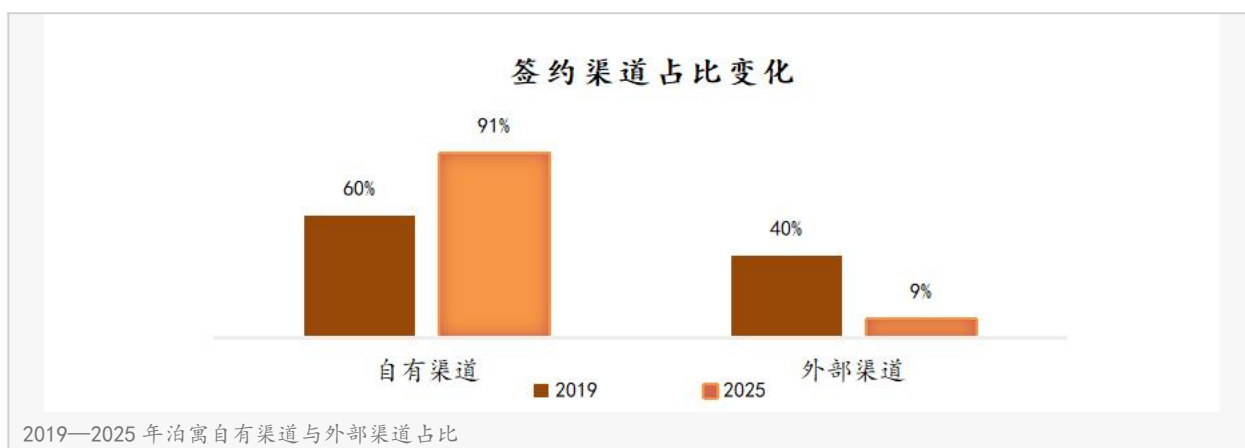
- 2019年至2025年，泊寓客户平均决策周期由约9.9天延长至18.8天；自有渠道占比由约60%提高至90.9%。老客户回流占比约20%。



### 签约前的比较，同时涉及入住后体验的不确定性

结合业务观察，价格、通勤、空间、配置与服务共同进入租房比较。客户既要衡量眼前条件，也要判断未来生活是否合适，部分客户还会比较同一品牌的多个门店。区位和房间配置可以提前观察，设备长期是否稳定、服务是否可靠、公共环境是否舒适，则难以仅靠一次看房确认。这种体验不确定性，为理解租房决策的审慎提供了一个视角。

### 直接信息与沟通，帮助客户形成具体的居住预期



品牌相对清晰的产品与服务信息，为客户比较房源、形成居住预期提供依据。自有渠道占比提高，体现泊寓直接连接和承接客户的能力增强，也为房源咨询、条件核对和服务了解提供了直接入口。对于尚未入住的客户，这些信息与沟通帮助其把居住预期落实到具体的产品和服务条件上。

### 既往居住经验，为再次选择提供信任参照

老客户回流占比约 20%，说明部分客户在新的租住需求出现时，再次选择了已有体验的品牌。房间是否好用、服务是否可靠、问题如何处理，都成为客户可以调用的亲身经验。再次选择时，这些经验有助于减少对居住体验的重新判断。

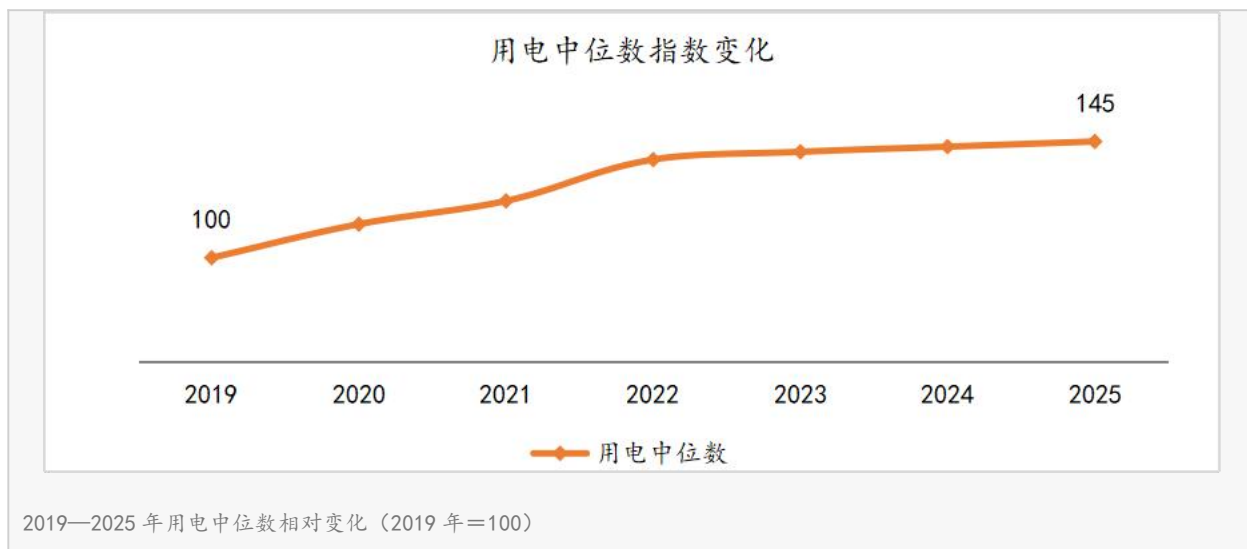
面对尚未发生的居住体验，品牌信息帮助客户形成预期，亲身经历帮助住过的客户校准判断。直接沟通与经验积累，分别为客户评估居住条件和服务可靠性提供依据。

## 洞察 05

## 租住空间中的“家”通过日常实践持续生成：

客户以物品投入、功能补充与生活照料，建立具有个人秩序的居住空间。

• 2019年至2025年，泊寓客户夏季月度用电中位数上涨45%。中位数的变化表明，用电提升并非仅由少数极端高用电客户拉动。



## 产品条件的改善，为“家的实践”提供空间与设备基础

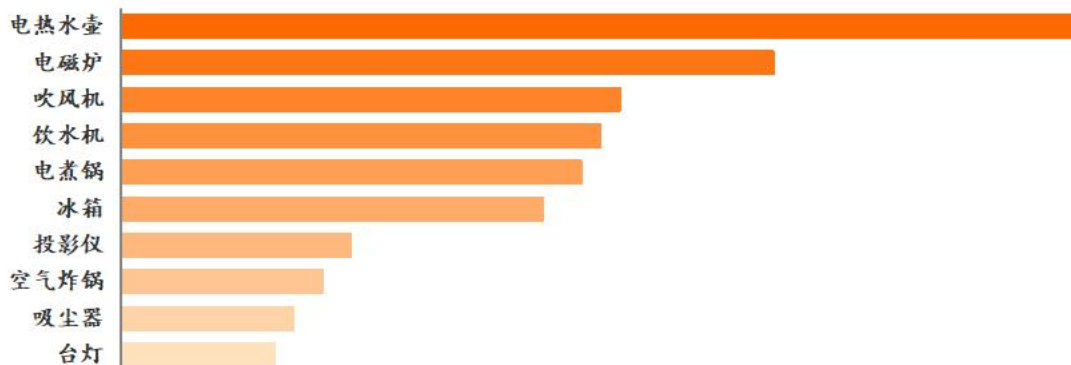
部分早期项目面积较小、家电配置相对有限。随着项目更新，新项目的空间和设备条件更加完整，为做饭、食物储存、清洁和娱乐提供了更多可能。供给改善扩大了房间能够承载的活动范围，客户的实际使用则让这些功能进入日常生活。

## 主动配置与反复使用，使房间形成个人生活秩序

门店访谈反映，做饭是客户自配家电的主要场景之一：在未标配烹饪设备的项目中，电磁炉、电锅等是常见选择。烧水壶、饮水机、冰箱和吹风机，分别满足饮水、食物储存与个人护理需要；投影仪、灯具、吸尘器等，则进一步承接娱乐、照明与清洁。自配选择与房间已有配置共同决定客户最终使用的设备。

自配家电体现客户对房间功能的主动补充。客户通过添置、布置与反复使用，让空间逐渐适应自己的生活习惯。做饭、清洁和娱乐等活动有了相应设备，也就更容易在房间里持续发生。从日常实践的角度看，家的形成落实在这些具体投入和使用安排之中。

门店访谈中常见的客户自配家电率



门店访谈中客户自配家电的相对提及情况

养宠还带来了持续运行的场景。部分客户外出时，也可能为宠物开启空调或空气净化设备，使房间在无人停留时仍承担照护功能。

### 使用与照料的持续投入，使租住空间承载个人生活

产品配置与客户使用方式共同为理解用电提升提供线索。随着房间承载的活动更加丰富，空间布局、清洁维护与多种活动的舒适共存，也成为更具体的居住要求。

## 洞察 06

### 家务劳动的服务化正在重组租住生活：

**持续付费让部分日常事务进入专业分工，也为个人时间与精力的重新配置创造条件。**

- 2023 年至 2025 年，泊寓服务下单客户规模达到原来的五倍多。保洁购买人数扩大，使用频次提高，重复使用也在增加。

## 2023 年-2025 年居住服务消费变化

## 服务下单规模

从 2023 基准扩至五倍多

5.2倍

## 多次消费占比

回头消费显著增加

3.1倍

## 月均使用频次

使用深度持续提高

2.5倍

服务下单人数增加，重复使用也在扩大，说明服务正在进入更多客户的日常安排。保洁、家电清洗、搬家和宠物照养等服务，为租客提供了不同的生活事务处理方式，其中部分高频、周期性的家务逐渐进入持续付费安排。

### 重复购买使部分家务形成持续性的专业分工

单次购买解决一次具体事务，反复购买则使服务成为可以持续采用的生活安排。保洁等日常家务在自行处理之外，增加了按需交给服务完成的选择。服务结果是否稳定、预约是否便利，以及能否配合个人时间，共同影响这种分工能否延续。

### 服务购买参与个人时间、精力与专业能力的配置

客户可以根据时间、精力和事务的专业要求，在亲自处理与购买服务之间作出选择。保洁减少自行清理的投入，家电清洗对应专业处理需要，宠物照养则可以补充外出期间的照护。服务在完成事务的同时，也为客户重新安排个人时间提供了可能。

服务能否持续进入客户生活，取决于它能否稳定解决事务，并与客户的时间和生活节奏相适应。

## 洞察 07

### 居住品质具有持续生产的属性：

空间舒适、公共秩序与服务响应，共同维持租客日常生活的稳定运行。

客户反馈中，合同费用及部分基础功能问题的相对比重下降，安静、洁净与日常使用体验相关问题更加突出。墙面、家具、卫浴，以及宠物影响、公区占用、空气与异味等内容，呈现出客户在房间使用和共同生活中的具体关注点。

| 关注方向 | 典型内容                            | 反映的居住要求                           |
|------|---------------------------------|-----------------------------------|
| 相对下降 | 合同与费用、部分基础功能问题；网络和家电相关报修的相对比重下降 | 基础功能与费用相关反馈的相对比重下降，日常使用体验相关问题更加突出 |
| 相对增加 | 邻里噪音、公区卫生、墙面与地面状态、卫浴细节          | 安静、洁净、触感和耐用性成为每天都能感知的品质           |
| 边界显现 | 宠物影响、公区占用、空气与异味                 | 个人房间之外，公共空间秩序和邻里边界也进入居住评价         |

### 持续使用与日常维护，共同生产空间品质

墙面状态、卫浴使用和家具舒适度，会在每天接触中反复影响居住感受。产品条件决定使用基础，日常维护则影响这种品质能否延续。随着房间承载更多活动，空间是否顺手、设备是否稳定、磨损能否及时修复，都更具体地进入客户评价；项目年限和设备状态也会影响相关反馈。

### 公共秩序协调不同生活方式之间的边界

独立房间的使用体验，也受到周围环境影响。邻里噪音、宠物影响和公共空间占用，往往涉及不同生活方式之间的相互干扰，单靠一位客户难以解决。清晰的使用规则、适当的公共维护和对冲突的及时处理，有助于让个人生活与共同生活保持协调。

### 线上消费的便利，需要在社区内部完成

门店观察中，从社区大门到房间的交付、物品暂存与领取，以及包装和纸箱清理，已经成为具体的居住需求。线上消费完成了下单，接收、存放和清理仍发生在现实空间里。社区内部这些环节能否衔接顺畅，影响着线上便利能否延续到客户的日常生活。

### 服务过程的可预期性，支持日常生活恢复正常

问题处理中的响应、联系和进度沟通，仍是客户关注的内容。客户既需要问题得到解决，也需要知道何时处理、由谁负责。清晰的过程信息减少等待中的不确定性，可靠的处理结果恢复正常使用。空间舒适、公共秩序与服务响应共同作用，使居住品质在持续使用和维护中得到兑现。

## 洞察 08

### 租赁社区呈现“选择性归属”的需求：兴趣连接提供亲近的理由，参与自主性为社区关系保留舒适的边界。

门店访谈显示，客户决定是否参加活动时，会关注内容是否合意、现场氛围如何，并通过往期内容和实时返图形成预期。拼豆、手作等具有个人产出、可以较低强度互动的活动，也受到关注。

### 兴趣契合为社区联系提供具体的参与理由

线上兴趣社群让客户拥有围绕爱好建立联系的渠道，公寓活动因此需要提供更具体的吸引力。对于已有社交圈的客户，共同兴趣、体验内容或一件可以完成的作品，更可能与其参与需要相匹配。社区关系由此可以通过兴趣和共同活动形成，而不必仅依赖增加认识新人的机会。

### 可预期的氛围，帮助客户自主判断参与方式

往期内容和实时返图，让客户提前了解活动内容、现场氛围和互动程度，判断自己是否适合加入。这些信息有助于降低参与前的不确定性，减少对陌生场景或尴尬互动的顾虑。是否参加，也就成为对内容与参与体验的共同选择。

### 个人产出与自然交流并存，容纳不同参与深度

拼豆、手作等活动允许客户专注于自己的产出，也保留自然交流的机会。共同的活动内容提供联系，个人任务又让参与者可以按自己的节奏投入。客户能够自主决定交流多少、参与多深，使个人兴趣与社区交往有机会同时得到满足。

社区的吸引力因此既来自共同兴趣，也来自参与边界清晰：客户可以交流、专注个人产出，也可以选择不参加。

## 结语 | 从“提供居所”走向“经营长期生活”

从行业宏观到客户行为，本报告呈现出两组相互关联的变化：行业供给更加重视结构优化与经营质量，客户则把更丰富的生活安排带入租住空间。年龄结构上移、职业背景更加多元，使租赁住房承接的人生阶段与生活方式更丰富；租期向长短两端分化，则体现生活连续性与未来可选择性的需求并存。

与此同时，客户的决策方式和入住后的评价标准也在变化。签约前，客户需要更充分的信息与比较，住过的客户还会参考亲身经验；入住后，评价逐步延伸到空间是否顺手、设备是否稳定、服务是否可靠、公共环境是否有秩序。租住体验在持续使用中被检验，客户的空间投入、服务购买和社区参与，也使租赁住房更深入地融入日常生活。

## 行业趋势展望 | 四个值得持续关注方向

第一，多层次供给进一步发展，产品定位更加重视需求匹配。保障性租赁住房与其他租赁产品共同回应不同收入水平和居住阶段的需求，专业化运营可以参与不同类型房源。未来供给优化需要结合区域就业、通勤条件和生活安排，使价格、空间与服务形成更适合目标客群的组合。

第二，高质量发展更加依赖持续运营，产品、服务与管理能力共同影响经营表现。项目的长期价值需要在实际使用中实现：合理配置提高空间适用性，持续维护保障设备与环境品质，稳定服务回应客户的日常需要。运营能力的提升，应与居住体验的改善相互协调。

第三，“好房子”理念将进一步延伸到租赁住房。客户对安静、洁净、舒适、耐用以及公共空间秩序的关注，意味着租赁产品的竞争将从“满足居住”走向“改善日常体验”。产品力不再只体现在交付时的配置，也体现在长期使用过程中的维护、服务与品质稳定性。

第四，租赁住房正在承接更长期、更完整的生活安排。长期续租、重复服务购买、多功能房间使用以及更重兴趣与自主的社区参与，共同呈现客户在租住空间中建立生活的方式。对行业而言，这意味着运营者需要理解不同人生阶段的需求，在空间、服务与公共环境中持续支持客户的日常生活。

## 研究方法资料来源

本报告由中国房地产业协会长租房分会与泊寓客户研究课题组联合发布。行业资料主要来自中国房地产业协会《2026年第二季度中国长租房行业发展指数分析报告》；政策依据包括《住房租赁条例》、“十四五”和“十五五”规划纲要。重点城市产品结构数据来自深度智联·地产数据/克而瑞租赁住房数据库，截至2025年12月。客户观察基于泊寓系统沉淀的约150万客户数据，主要观察2019—2025年，部分指标延伸至2026年上半年；门店访谈补充客户生活场景与居住需求的观察。

报告从30余个维度的趋势分析中提炼八项洞察，并按照“行业背景—客户结构—居住时间—租住决策—空间使用—服务消费—居住品质—社区参与”的逻辑展开。学历数据以已完成认证的客户为统计范围，2024年起采集更加系统，占比取整展示；图中占比合计可能因四舍五入存在差异。长期数据与门店观察相互补充，概念性分析用于解释所观察到的变化，不代表对客户心理或个体因果关系的直接测量。

本报告希望保留的，不只是趋势本身，更是趋势背后的生活方式变化：既看到行业的整体节奏，也理解不同客户如何在租住空间中安排工作、生活、服务与社交。对于租赁行业而言，真正具有长期价值的，不只是新增多少房源，而是能否在持续使用中稳定提供客户愿意留下来的体验。

## 附录 | 中国房地产业协会长租房分会年度工作重点

除本报告外，长租房分会围绕标准编制、指数研究、平台建设、产业链协同、国际交流、存量资产盘活与课题研究等方面持续开展工作。以下为本年度重点工作的简要梳理。

**《租赁住房品质评价标准》编制。**长租房分会与多家行业参编单位合作，围绕安全、舒适、绿色、智慧、服务五个维度建立租赁住房项目的品质评价标尺，适用于由企业运营管理的各类租赁住房项目。

**长租房发展指数。**按季度编制并定期发布，以住房租赁企业的成长性（40%）、规模性（35%）、盈利性（25%）为一级指标，下设 11 个二级指标，覆盖管理规模不低于 1000 套（间）的集中式住房租赁企业，为政府决策、企业运营、社会监督与投资判断提供参考。

**租赁住房服务管理平台筹建。**负责全国租赁住房服务管理平台的开发搭建与运营管理，实现房源核验、租客身份验证、租金监管、信用评价四大核心功能，并提供入驻备案、房源展示、市场监测与政策解读、行业数据统计分析等配套服务。

**供应链大会。**搭建“租赁企业+供应链企业+金融机构+研究机构”的产业协作平台，通过供需对接、标准引领、生态共建与白名单机制促进产业链协同。2024 年首届青岛大会、2025 年第二届福州大会已分别发布 30 家、18 家供应链“白名单”企业，覆盖建材、家具、家电、智慧系统、安全消防等领域。

**国际交流。**重点对接国际发达城市房地产行业协会与头部运营企业，系统梳理长租房在资产管理、历史建筑改造、可持续运营与增值服务方面的实践，探索标准互认、指数研究与供应链国际对接机会，相关成果将纳入《租赁住房品质评价标准》编制参考。

**租赁住房 REITs 盘活存量资产专题研讨会。**结合商业不动产投资信托基金（REITs）试点相关部署，组织专题研讨会，同期成立分会专家组、建立行业专家智库，并围绕政策解读、项目申报与实操要点开展交流，探讨项目储备、资产梳理、合规改造等重点问题，推动企业从“重资产持有”向“轻资产运营”转型。

## 联合发布单位介绍

### ◆ 中国房地产业协会长租房分会

中国房地产业协会长租房分会(以下简称“长租房分会”)是中国房地产业协会(简称“中国房协”)下属分支机构。中国房协贯彻落实创新、协调、绿色、开放、共享发展理念发挥行业代表、协调、服务、自律的作用,努力实现服务行业有推动,服务会员上水平,服务政府有作为。

长租房分会是中国房协分支机构之一,成立于2023年11月10日。长租房分会会员由房地产租赁企业、开发企业、房地产服务机构、数据研究机构、建筑材料企业、物业企业、银行金融投资机构、不动产管理机构等组成。

长租房分会成立旨在响应国家关于增加长租房供应规模、建立租购并举住房制度的号召,致力于解决新市民和青年人的住房问题,规范长租房企业经营行为,促进社会和谐稳定。

业务范围包括:按季度发布长租房发展指数,以住房租赁企业的成长性、规模性、盈利性为主要指标,反映行业发展状况;编制团体业务标准(已发布《长租公寓运营管理标准》,《租赁住房品质评价标准》正进行意见征求),引领行业规范化;组织制定和实施标准实施认定,推进市场规范化、标准化发展;开展针对市场调研,形成高质量的调研报告;牵头供应链白名单,搭建产业链企业间的合作与交流平台;开展国际交流合作,借鉴国际实践经验;推动租赁资产上市,推动盘活存量。长租房分会是行业政策研究、标准制定与企业协同的核心平台之一。

### ◆ 泊寓客户研究课题组

依托泊寓长期积累的客户与运营数据,持续研究城市租客的居住选择、生活方式及产品服务需求,覆盖北京、上海、广州、深圳等多个城市。

本报告版权归中国房地产业协会长租房分会与泊寓客户研究课题组共同所有,转载、引用请注明来源。