



2023

DEVELOPMENT

OF CHINA'S RENTAL HOUSING MARKET

上半年

# 中国住房租赁市场发展报告

纬房研究院

贝壳研究院

新华网产业经济研究院

中国城市经济学会房地产专业委员会

联合课题组

## 核心观点

- **政策：**相关政策主要集中在完善保障性租赁住房落地细则、加大金融支持力度以及支持租房提取公积金政策三个方面，旨在解决新市民、青年人等群体的住房困难问题。
- **行业：**住房租赁市场主体活跃度较高，一批保障性租赁住房项目、市场化项目中落地，且项目多分布于一线城市。同时企业层面通过品牌合作、产品迭代、服务迭代等方式提升企业自身竞争能力。金融方面，银行信贷、住房租赁产业基金、REITs 等多渠道齐发力。
- **市场：**上半年重点 40 城中绝大多数城市租房成交量上升，房源成交周期先升后降。上半年租金水平相对稳定，二季度季节性小幅上涨，但上半年总体仍略低于去年同期水平。
- **展望：**预计下半年市场热度先升后稳，7 月或 8 月迎来全年租赁市场热度高峰。政策层面，保障性租赁住房政策继续完善，供需两端的金融支持力度加大。行业层面，住房租赁新项目、新品牌将陆续推出，住房租赁机构化率提升。

## 一、2023 年上半年住房租赁市场运行情况

### （一）整体情况：市场活跃度上升，二季度住房租金季节性小幅上涨，但上半年租金总体略低于去年同期水平

上半年住房租赁需求保持旺盛，遵循传统的市场规律，两个市场旺季如期而至。由于房源供应量的增加，房源成交周期先升后降，不过相比于去年，今年上半年房源成交周期总体有所延长，租客对于租金的议价能力提升。今年上半年市场租金水平保持相对平稳，二季度季节性小幅上涨，但上半年总体略低于去年同期水平。

从需求特征来看，随着保障性租赁住房发力，机构化房源供应增加并受到新市民、青年人的青睐；租客对两居室、60-90 平米房源的需求保持旺盛，一居室、60 平米以下房源占比同比略有减少。同时，随着租客在租赁市场停留时间拉长，租客年龄呈现增长趋势，大户型需求逐步增强，整体租赁需求走向多元化。

#### 1. 租赁市场活跃度显著提高，成交量同比增加超 10%

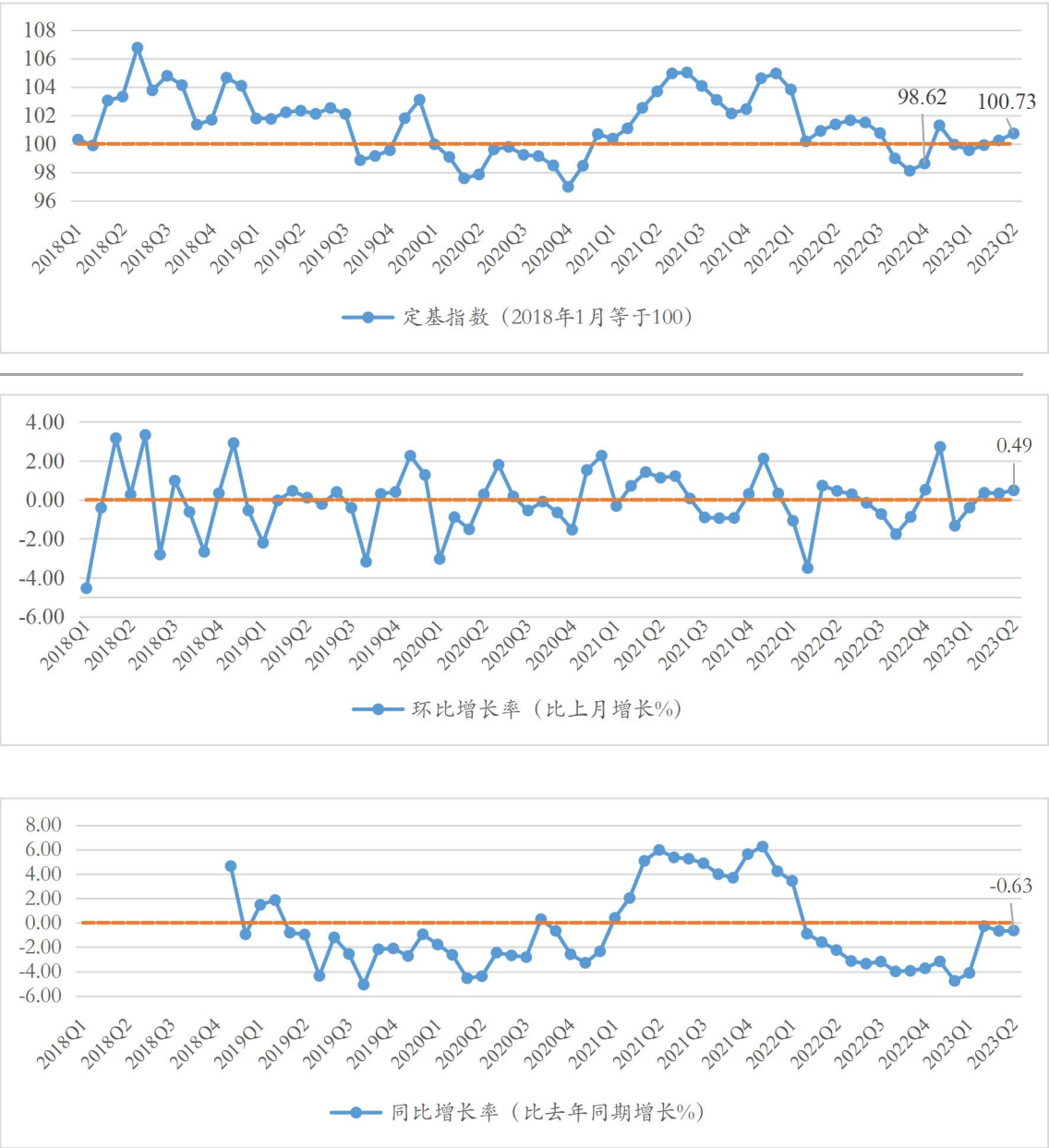
上半年两个租赁市场旺季如期而至，市场活跃度高于去年同期。住房租赁客群以新市民、青年人为主，租赁市场的活跃度与大城市新市民、青年人的安居就业紧密相关。随着经济活跃度提升，上半年住房租赁市场热度高于去年同期。根据贝壳研究院数据，2023 年上半年

重点 40 城租赁成交量比去年同期增加 15.5%。从月度来看，春节后返城务工人员租赁需求集中释放，推动 2 月重点 40 城租赁市场活跃度快速升高，迎来春节后租赁市场旺季。5、6 月高校毕业生开始集中进入租赁市场，租赁市场活跃度连续环比上升，租赁市场开始进入毕业季租赁旺季，上半年租赁市场在 6 月达到上半年月度峰值。

2.租金水平相对平稳，二季度季节性小幅上涨，但上半年总体略低于去年同期租金水平

上半年住房租金水平相对平稳，但仍低于去年同期租金水平。住房大数据监测系统核心 40 城市住房租金指数显示，与上年末相比，上半年重点 40 城住房租金综合指数上涨 2.14%。但与去年同期相比，住房租金水平微跌了 0.63%。具体看，上半年租金走势呈 N 字形。1 月份住房租金综合指数环比上涨了 2.72%，但 2 月和 3 月环比分别下跌了 1.33%和 0.4%，4-6 月份住房租金又有所回升，环比分别微涨 0.36%、0.33%和 0.49%。

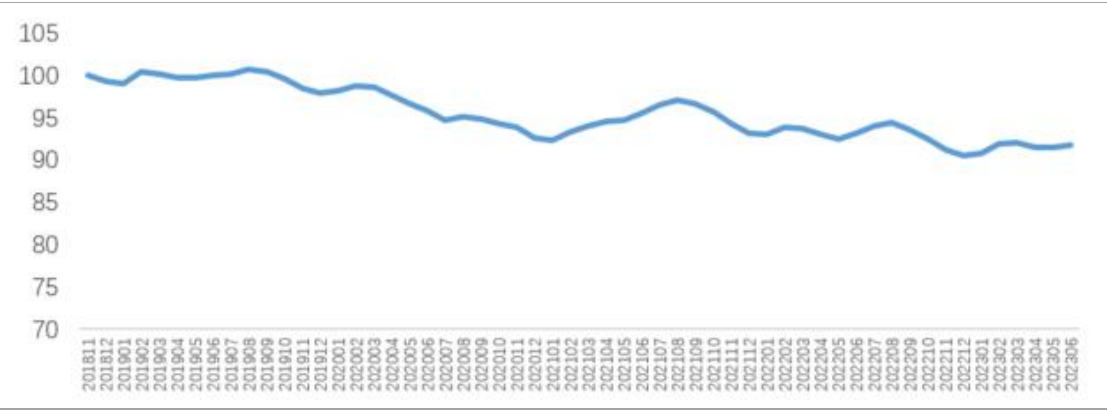
图 1 重点 40 城住房租金综合指数



数据来源：纬房研究院

同样，贝壳研究院数据显示上半年租金成交价保持相对平稳，不过仍略低于去年同期。从租金成交价水平来看，2023 年上半年重点 40 城月租金水平为 36.6 元/平米，比去年上半年下跌 1.2%；套均月租金为 2896.3 元/套，与去年同期基本持平。虽然住房租赁市场活跃度较高，但随着住房租赁市场个人业主房源、住房租赁企业房源供应量的持续增加，租金成交价水平整体低于上年同期。从成交价月度租金指数来看，除 4 月外，其余月份租金指数均环比稳中微涨。不过与上年同月相比，上半年各月租金同比仍下跌，跌幅在 1.0%-2.4%之间。

图 2 重点 40 城租金指数

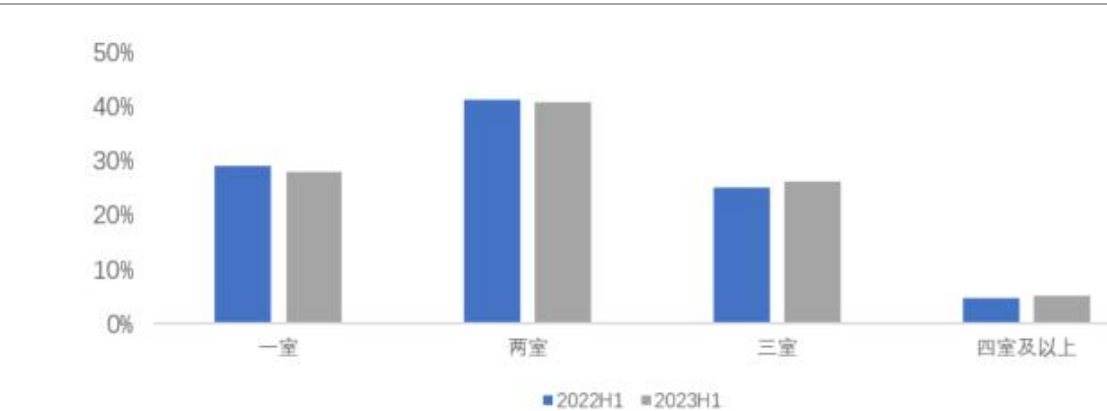


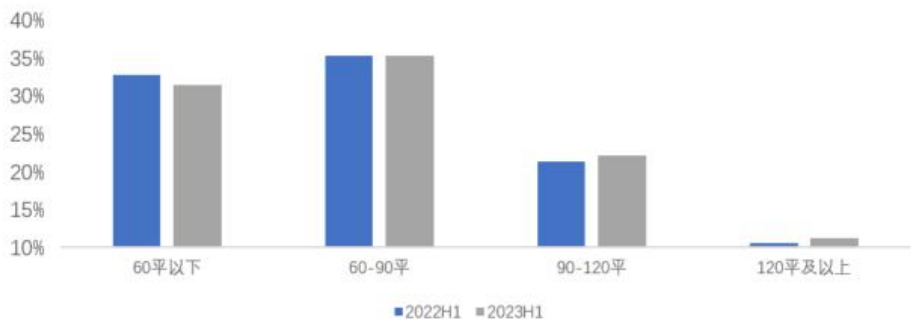
数据来源：贝壳研究院，租金指数以真实成交数据为基础，采用重复交易法计算，能够较为准确的反映租金走势，指数以 2018 年 11 月为基期，基期值 100。

3.中小户型需求旺盛，两居室成交占比最高

上半年租赁成交中两居室、60-90 平米房源占比最高。根据贝壳研究院数据，2023 年上半年重点 40 城两居室成交占比最高，占比 40.8%，其次为一居室，占比 27.9%；租赁成交中面积段为 60-90 平米的占比达到 35.2%，其次为 60 平米以下，占比为 31.5%。对比去年同期，2023 年上半年租赁成交结构相对稳定，租客对于一居室、两居室的小户型租赁房源需求仍保持旺盛。一居室或 60 平米以下的占比略有减少，部分对一居室有需求的租客或转向了租赁集中式长租公寓，尤其是保障性租赁住房。

图 3 2022 年上半年、2023 年上半年重点 40 城租赁成交结构分布



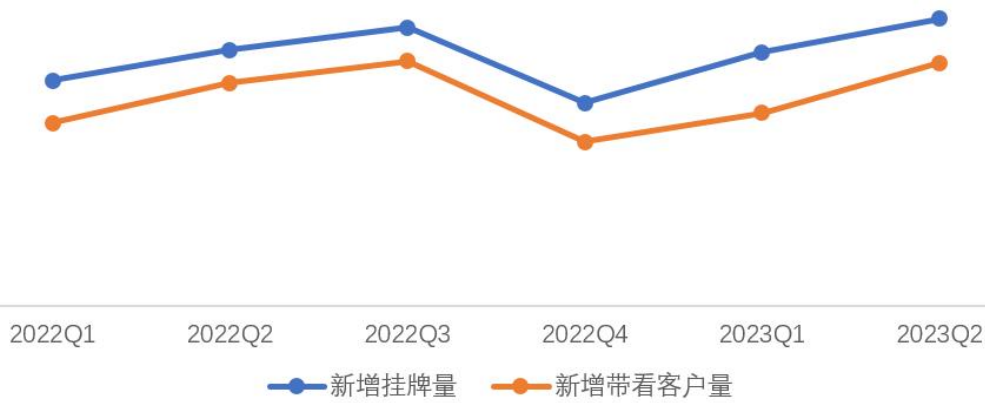


数据来源：贝壳研究院

4.房源成交周期先升后降，租客租房难度降低

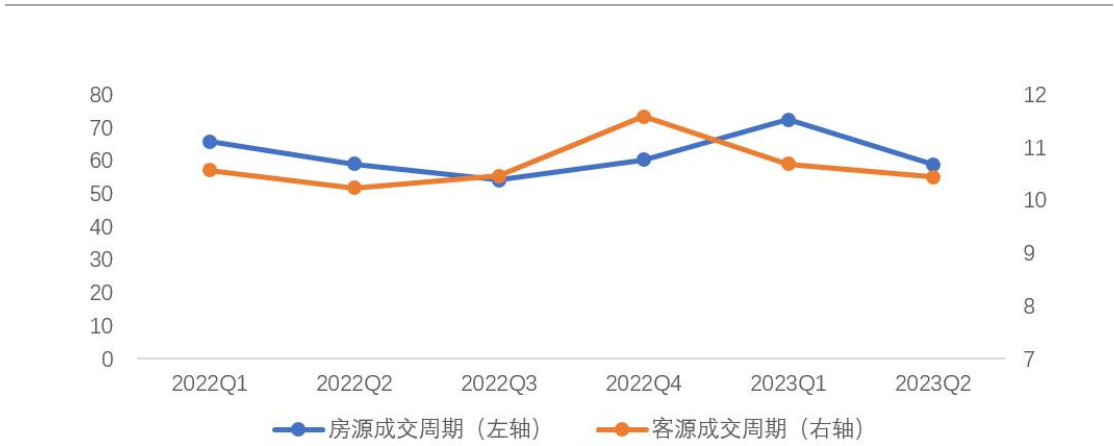
**房客源活跃度提升，房屋出租周期先升后降。**根据贝壳研究院数据，2023 年上半年重点 40 城新增挂牌房源量、新增带看客户量同比、环比均增加超过 9%。房源端、客源端活跃度均保持上升的趋势。2023 年上半年重点 40 城房客源成交周期分别为 65.0 天、10.5 天。相比于去年，今年上半年房源成交周期总体有所延长。从季度来看，房源供应量的增加同时使得 2023 年一季度房屋出租周期比 2022 年四季度上升 12.1 天，但 2023 年二季度房源成交周期比一季度缩短 13.6 天，出房速度有所加快。从客源端来看，一、二季度客源成交周期连续缩短，显示出租客的租房难度在降低，可选择房源量较多，有利于租客选择匹配自身需求的房源。

图 4 重点 40 城新增挂牌量、新增带看客户量走势



数据来源：贝壳研究院

图 5 重点 40 城房客源成交周期走势(天)

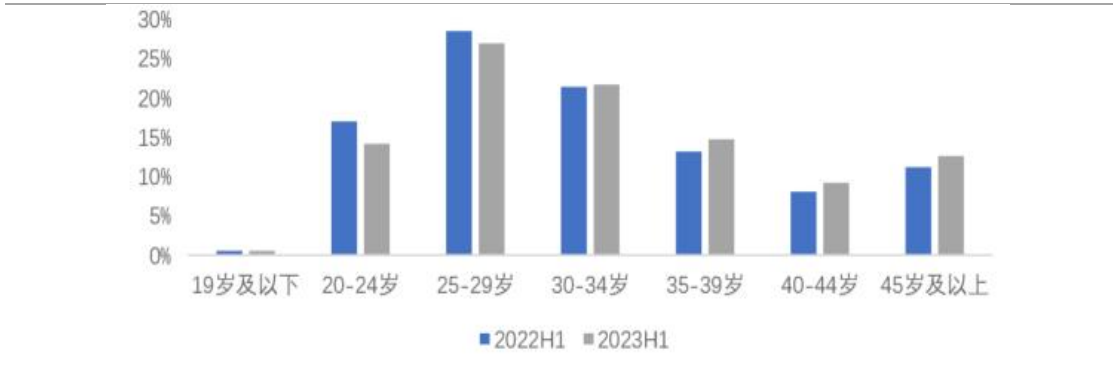


数据来源：贝壳研究院

5. 租客：租客年龄有所增长，30 岁以上租客占比提升

25-34 岁租客仍是主力群体，大龄租客人群占比同比增加显著。根据贝壳研究院数据，2023 年上半年重点 40 城租赁成交中，25-29 岁租客占比最高，达到 26.9%，其次为 30-34 岁租客群体，两者累计占比近 5 成。对比去年上半年，30 岁以上租客群体占比增加 4.5 个百分点。租客停留在租赁市场的时间延长，未婚租客陆续步入婚姻生活，市场上家庭型租客增加。考虑到老人和小孩的居住需求，家庭型租客对于大户型房屋的租赁需求较强，整体租赁需求呈现多元化趋势。

图 6 2022 年上半年、2023 年上半年重点 40 城租客年龄结构分布



数据来源：贝壳研究院

(二) 不同城市表现：一线城市市场升温相对更快

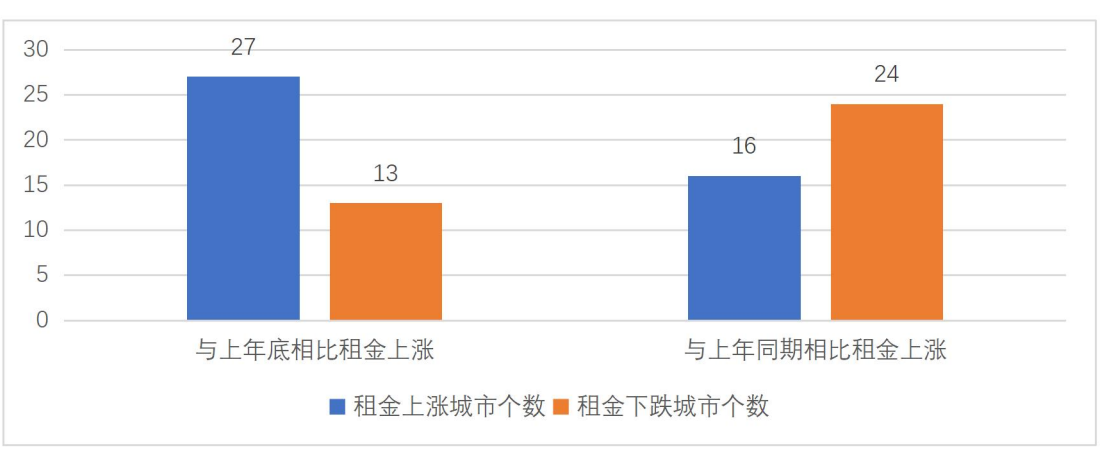
分城市来看，上半年多数城市住房租赁市场活跃度同比提高，但租金还未回升至去年同期水平。

从成交量来看，重点 40 城中，35 个城市同比、环比均呈现升温趋势。根据贝壳研究院数据，2023 年上半年除北京、烟台住房租赁成交量环比减少且幅度不超过 4%外，其余 38 个城市租赁成交量均环比增加，且多数城市环比增幅超过 10%。从同比来看，上半年北京、成都、宁波、石家庄、武汉租赁成交量同比减少，其余 35 个城市租赁成交量均同比增加，

同比增幅最高的前 10 个城市多为长三角地区、东南沿海地区的城市。

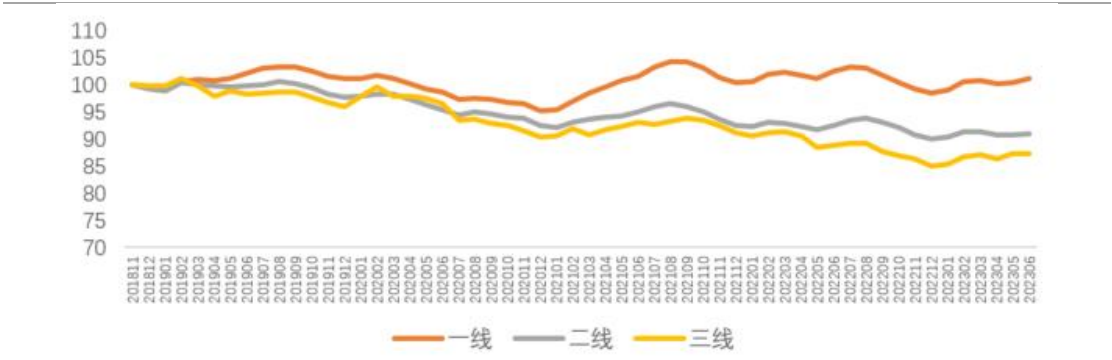
从租金水平来看，纬房研究院数据显示，与上年末相比，上半年重点 40 城中 27 个城市住房租金小幅上涨，13 个城市住房租金下跌。与 2022 年上半年相比，16 个城市住房租金上涨，24 个城市住房租金下降。根据贝壳研究院数据，分不同能级城市租金指数来看，各能级城市各月租金指数均同比下跌，一线城市同比跌幅较小，各月同比跌幅在 0.1%-1.5%之间。

图 7 重点 40 城租金涨跌情况



数据来源：纬房研究院

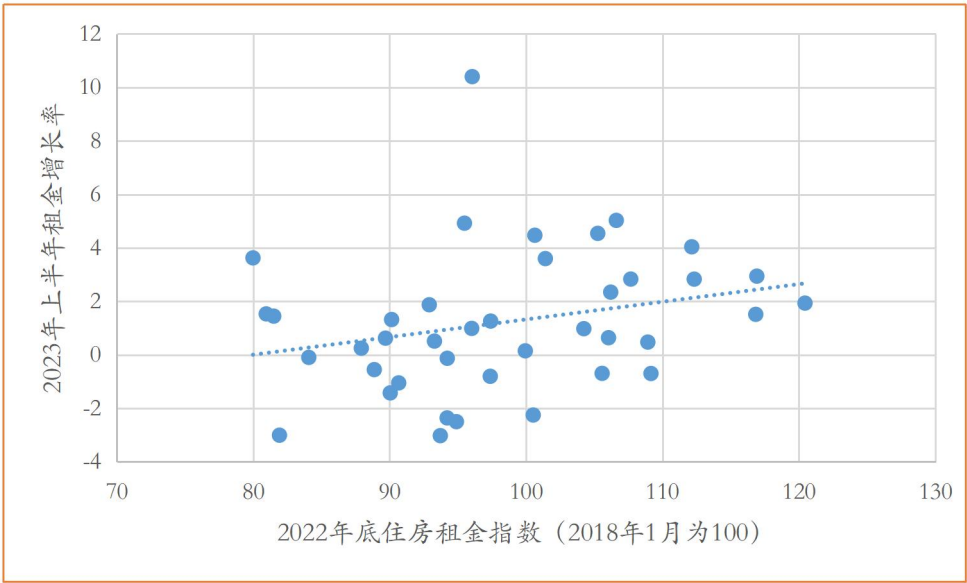
图 8 重点 40 城不同能级城市租金成交价指数走势



数据来源：贝壳研究院

住房租金涨幅呈现分化态势，表现出“快者恒快、慢者恒慢”的现象。过去四年住房租金涨幅快的城市，2023 上半年涨幅依然相对较快；而过去四年住房租金涨幅相对较慢的城市，2023 上半年涨幅依然相对较慢。

图 9 2023 年上半年重点 40 城住房租金增长率与 2022 年底住房租金指数关系

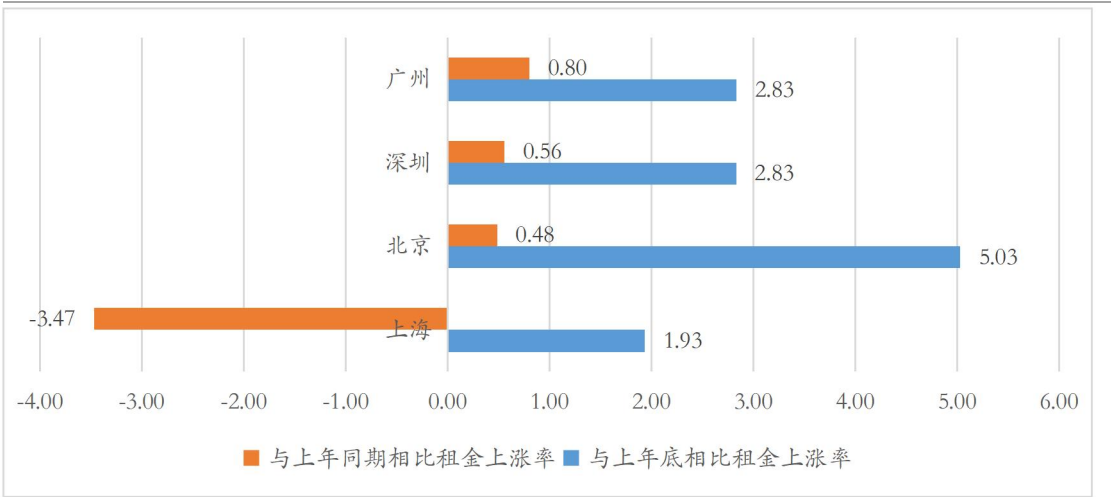


数据来源：纬房研究院

与上年底相比，一线城市住房租金均上涨，且除上海外均高于去年同期水平。从涨幅来看，北京上半年住房租金上涨最快，涨幅为 5.03%；其次是广州和深圳，上半年住房租金涨幅均为 2.83%；上海涨幅最小，也达到 1.93%。

与去年同期相比，一线城市住房租金以微涨为主，其中广州住房租金上涨 0.80%，深圳上涨 0.56%，北京上涨 0.48%，但上海下降 3.47%。

图 10 一线城市住房租金变动情况 (%)



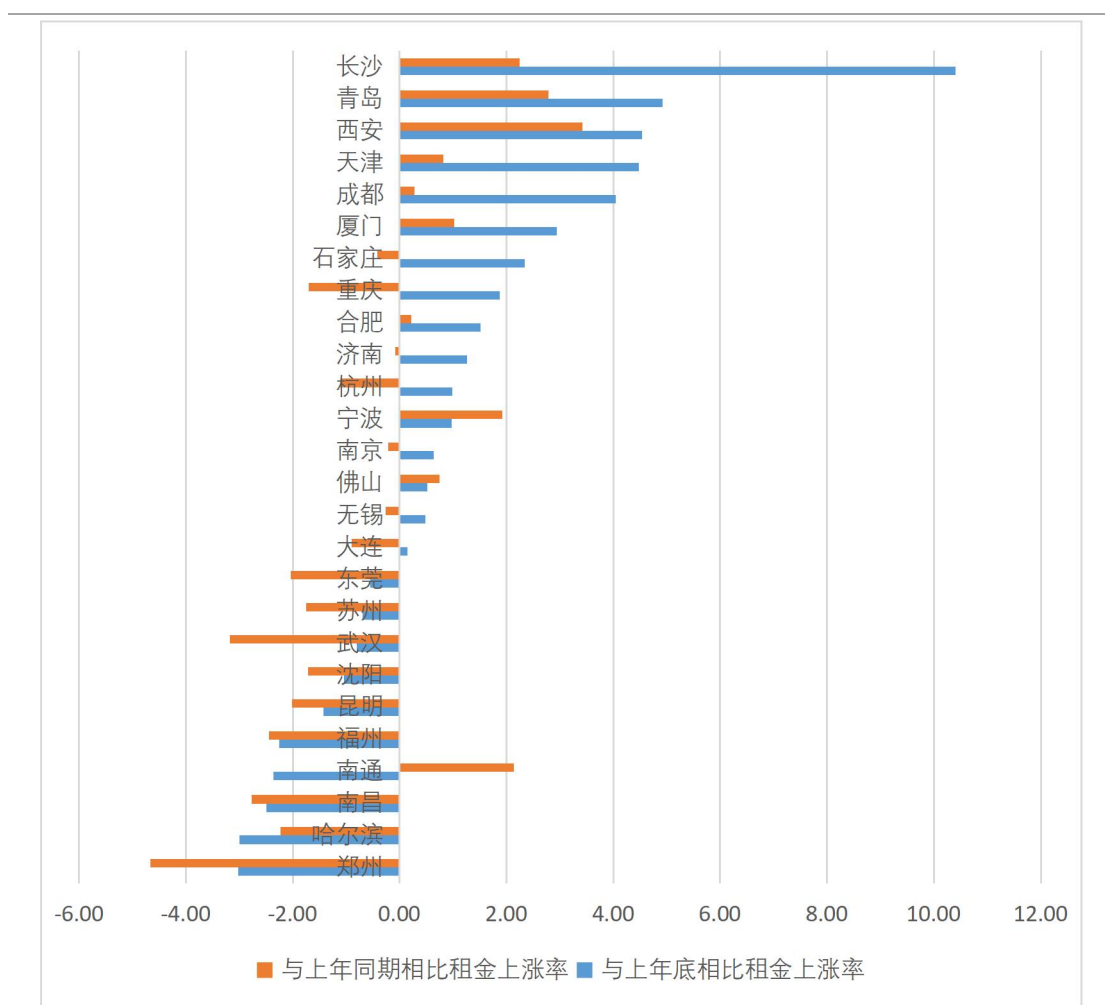
数据来源：纬房研究院

**二线城市上半年住房租金涨跌参半，但多数城市未达到去年同期水平。**与上年末相比，住房大数据监测的 26 个二线城市中，有 10 个城市住房租金下降，16 个城市住房租金上涨。其中，郑州、哈尔滨、南昌等城市的住房租金降幅最大；长沙、青岛、西安、天津、成都等

城市涨幅在4%以上。

与2022年同期相比，住房大数据监测的26个二线城市中，有16个城市住房租金下降，10个城市住房租金上涨。其中，郑州、武汉、南昌等城市上半年住房租金跌幅最大，分别下跌4.67%、3.18%和2.77%；西安、青岛、长沙等城市上半年住房租金同比涨幅最大，分别上涨3.42%、2.78%和2.25%。

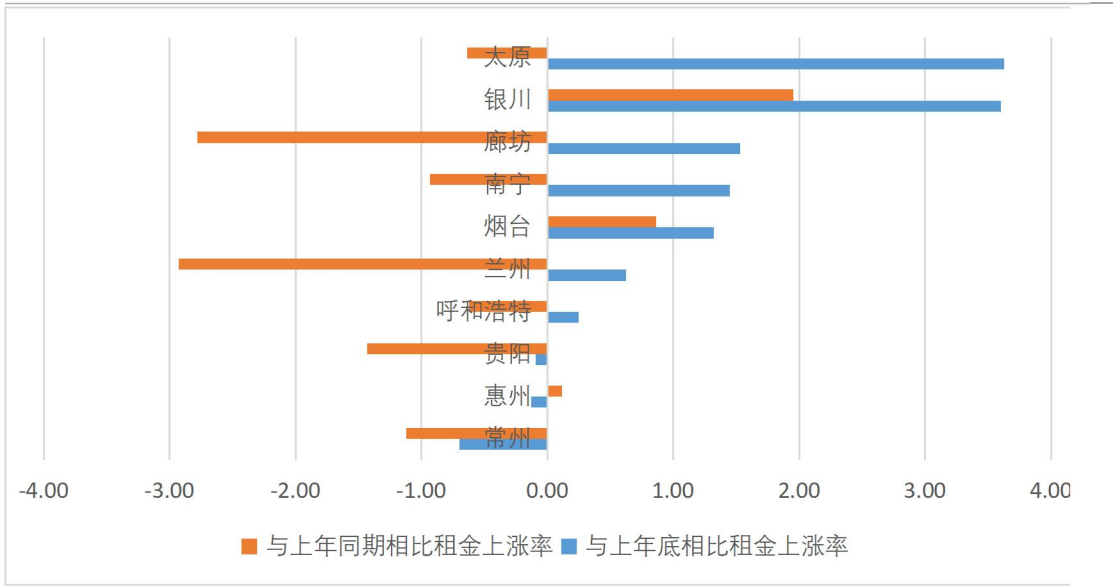
图11 二线城市住房租金变动情况(%)



数据来源：纬房研究院

**三线城市上半年住房租金总体上涨，但大部分仍低于去年同期水平。**住房大数据监测的重点40城中有10个三线城市。与上年末相比，其中7个城市上半年住房租金上涨，3个城市下降。其中，太原和银川涨幅最高，分别为3.63%和3.60%。与去年同期相比，7个城市住房租金低于去年同期水平，而3个城市住房租金高于去年同期水平。其中，兰州和廊坊住房租金跌幅最高，分别为2.93%和2.78%。

图 12 三线城市住房租金变动情况 (%)



数据来源：纬房研究院

## 二、2023 年上半年住房租赁市场政策动态

上半年，相关政策主要集中在完善保障性租赁住房落地细则、加大金融支持力度以及支持租房提取公积金政策三个方面，旨在解决新市民、青年人等群体的住房困难问题。在完善保障性租赁住房落地政策方面，多个城市明确了项目的准入退出机制，并加强市场监管力度；租房提取公积金政策方面，重庆、北京等多个城市提高了可提取额度，加大了对租房群体的资金支持；在金融政策方面，重资产自持租赁住房项目成为支持重点，并鼓励金融产品创新，进一步落实了基础设施领域 REITs 的相关推进机制，探索逐步扩大基础设施领域 REITs 的覆盖面。

**完善保障性租赁住房落地政策。**杭州、深圳、成都和西安、广州陆续发布了保障性租赁住房落地指导配套政策，如杭州市住房保障和房产管理局等部门出台了《关于做好保障性租赁住房免收城市基础设施配套费工作的通知》，至此杭州市形成了保障性租赁住房“1+5”政策，其中“1”是指《杭州市关于加快发展保障性租赁住房实施方案》；“5”是指保障性租赁住房项目认定、租赁管理、租金管理、民用水电气、免收城市基础设施配套费等相关配套政策；《深圳市保障性租赁住房管理办法》（征求意见稿）等保障性住房相关政策发布，深圳保障性住房体系将从此前的以公共租赁住房、安居型商品房、人才住房为主，调整为以公共租赁住房、保障性租赁住房、共有产权住房为主。同时，住房租赁市场监管的持续完善。北京市出台住房租赁相关的示范文本，成都则出台了加强市场监管的通知。

**政策支持租房提取公积金力度加强。**多地出台政策，提高租房提取公积金的额度。重庆出台政策，多子女家庭最高可提 5400 元；广东则对子女较多家庭适当提高租赁补贴标准，

对符合条件且有未成年子女家庭，根据未成年子女数量，给予适当照顾。北京出台公积金租房政策，对于五类租房情形提高提取额度，存在多子女家庭、租住公共租赁住房或保障性租赁住房等情况的，可以按照实际月租金提取，不受月存缴额的限制。海南省发布优化租房提取公积金政策，指出要加大对住房公积金缴存人租赁住房支持力度，更好满足缴存人租赁住房的实际需求。对于满足条件的缴存人，可提取夫妻双方住房公积金支付房租。南京出台相关政策，加大对多子女家庭住房公积金购房和租房的支持力度，对于无房多子女家庭，每月提取住房公积金支付房租的限额提高 20%。

**加大金融支持保障性租赁住房发展。**央行等部门出台《关于金融支持住房租赁市场发展的意见（征求意见稿）》（以下简称《意见》），加大对住房租赁的金融支持力度，重点支持发展重资产模式的住房租赁项目。此次《意见》，一是通过租赁信贷产品和服务模式创新促进住房租赁企业、事业单位等购买闲置房屋作为保障性租赁住房，一方面将会促进保障性租赁住房项目房源供给增加，另一方面也会有效盘活存量闲置资产，在一些城市新房去化承压的情况下，也会促进部分去化难度较大的新房转化为保障性租赁住房运营。二是为经营自持租赁住房的租赁企业发放经营贷款，置换开发建设贷款，能够降低企业的经营成本，有利于企业的稳定经营。三是保障性租赁住房 REITs 的发展有望提速。REITs 的发展需要市场上有大量的稳定可持续运营的重资产租赁住房项目，此次政策通过多种方式支持重资产项目发展，为项目的稳定可持续运营提供了多种金融支持方式，也提出了在雄安新区、海南自由贸易港、深圳中国特色社会主义先行示范区等区域开展 REITs 试点，旨在完成租赁住房项目公募 REITs 上市的模式闭环，形成“低风险、高稳定、可退出”的租赁住房重资产模式。国家发展改革委出台的《投资项目可行性研究报告编写大纲及说明的通知》和证监会推出的《关于进一步推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）常态化发行相关工作的通知》进一步细化了基础设施领域 REITs 的推动机制，对于基础设施项目，研究提出项目建成后通过不动产投资信托基金（REITs）盘活存量资产、实现资本金退出的可能性。这是国家层面首次在项目规划建设阶段将 REITs 作为退出机制的具体业务指导性文件。

**地方层面出台政策推动保障性租赁住房 REITs 产品发行。**上海发布《上海市加大力度支持民间投资发展若干政策措施》，指出要拓宽民营企业融资渠道，充分发挥上交所等平台优势，积极开展政策解读和宣传引导，支持符合条件的民间投资项目在保障性租赁住房、产业园区等领域加快发行 REITs 产品，鼓励民间资本参与 REITs 的战略配售。支持民营企业上海设立资产管理公司，将不同地区的资产进行政策优化后通过基础设施 REITs 充分盘活。上海也出台了政策鼓励金融机构发放公共租赁住房中长期贷款，探索公共租赁住房投融资机制，运营机构可利用多种渠道筹集公共租赁住房，如商品住房中配建、集中新建、改建闲置的非居住房源等渠道，积极探索房地产开发企业或社会机构定向投资建设和提供房源。

### 三、2023 年上半年住房租赁行业发展动态

上半年，住房租赁行业发展呈现两类特征：一是市场主体保持较高活跃度，行业中陆续有新的住房租赁品牌推出，市场化、保障性租赁房源供应增加，同时企业层面通过品牌合作、产品迭代、服务迭代等方式提升企业自身竞争能力，租赁房源供应侧的竞争转为租赁房源品质、服务品质与运营效率的竞争。二是企业获得融资渠道走向多元化，尤其是产业基金的成立、银行贷款的支持，项目上更多聚焦保障性租赁住房。

**住房租赁市场主体活跃度较高，一批保障性租赁住房项目、市场化项目集中落地，项目多分布于一线城市。**今年上半年各地住房租赁新项目陆续入市，尤其是保障性租赁住房项目纷纷加速落地，社会资本参与度显著提升。据贝壳研究院不完全统计，上半年新入市或筹建中的住房租赁项目中北京、上海、深圳的租赁项目占比超过五成，保障性租赁住房项目占比超过五成。市场化项目步伐同样提速，租赁机构开业项目数量继续保持增加的趋势，很多企业积极拓展进入新的城市，部分企业也推出了新的长租公寓品牌。

**企业品牌合作、品牌升级、产品线升级等进展较多，不过盈利能力仍有待提升。**机构品牌间合作增多，实现强强联合、优势互补，包括开发企业与租赁运营企业合作，租赁运营企业与酒店交易服务平台企业合作等。依托租赁企业对于客户需求的深入洞察，很多企业也在不断升级品牌、产品和服务。上半年上市公司陆续发布了 2022 年年报、2023 年一季报，多家企业在 2022 年实现了房源数量的增长，不过企业的盈利能力仍有待继续提升。根据贝壳发布的 2023 年一季报，截止一季度末，贝壳租房在管房源量突破 16 万套；其中，分散式租赁住房管理服务“省心租”在管房源规模突破 9 万套。

**银行支持力度加大，项目类型以保障性租赁住房为主。**根据官方数据，截至 2023 年一季度末，住房租赁贷款同比增长 93.5%。多家银行机构与政府住建主管部门签订合作协议，或是通过与住房租赁企业签订战略合作协议，以及为租赁项目直接提供银行贷款等方式支持住房租赁行业发展，覆盖市场化项目、保障性租赁住房项目，不过项目类型还是以保障性租赁住房为主。2023 年 1 月人民银行印发的《关于开展租赁住房贷款支持计划试点有关事宜的通知》，人民银行设立额度为 1000 亿元的住房租赁贷款支持计划，该计划已经在济南成功落地。

**住房租赁产业基金发力，REITs 蓄势待发。**住房租赁产业基金积极拓展项目，如建信住房租赁基金已与天津市政府、北京保障房中心或下属主体等单位共同出资设立子基金，并积极推动开展企业间的产业基金合作。公开信息显示，产业基金已经开始收购住房租赁项目，同时基金管理公司或投资管理公司、租赁企业也开始通过收购的方式布局住房租赁业务。在 REITs 方面，以北京、上海住房租赁企业为代表，积极开展 REITs 专业服务团队的招标工作，未来在央行等部门拟出台的金融政策支持下，重资产模式的住房租赁项目将会增加，将为 REITs 提供更多的项目选择。其他融资方式上，全国首单保障性住房租赁担保债务融资工具 (CB) 成功发行，住房租赁项目 ABS 和 ABN、类 REITs 均有正常推进。

**各地因城施策推进租赁房源供应，保障性租赁房源产品多元化发展。**根据北京发布的《2023 年度拟供应租赁住房用地项目信息》，北京拟推出的存量房源转化项目占 2023 年总租赁用地项目的 45% 以上；深圳市住房和建设局发布《深圳市住房发展 2023 年度实施计划》，公布了建设保障性住房项目清单，同时推动“工业上楼”配套建设保障性住房工作，未来每年至少可建设约 100 万平方米的宿舍型保障性租赁住房；成都已经在 10 余个 TOD 综合开发项目中，筹集保障性租赁住房超过 2 万套，满足新市民、青年人的职住平衡需求；武汉推出首批“先租后售”保障性租赁住房项目，承租人租满 5 年后，可申请转为产权住房，购买房屋全部产权，租购市场通道进一步打通。除了项目建设外，部分城市还推进了更多保障性租赁住房的服务建设。广州启动全国首个港澳青年公寓住房公积金按月付房租项目；上海徐汇区保障性租赁住房（人才安居）服务专窗揭牌，指导新市民、青年人申请房源、办理入住；青浦区推出农村自建房统一住房租赁平台。

#### 四、2023 年下半年住房租赁市场走势展望

**预计下半年租赁市场热度先升后稳，7 月或 8 月迎来全年租赁市场热度小高峰。**从租赁市场需求端来看，据教育部预计 2023 届全国普通高校毕业生规模达 1158 万人，同比增加 82 万人，毕业生总人数再创新高，预计将在 7 月或 8 月达到全年市场热度小高峰。

**保障性住房租赁政策继续完善，供需两端金融支持力度加大。**在保障性租赁住房方面，目前仍有部分城市尚未出台完善的政策细则，预计未来将陆续出台，包括保障性租赁住房项目管理、出租管理、租金管理等。在市场化租赁住房方面，市场主体仍缺少有力的金融支持政策，随着保障性租赁住房管理趋于完善，市场化的金融支持政策将会加快出台。同时在需求端，各城市将继续加大公积金或银行对于新市民、青年人租房消费的支持力度。

**住房租赁新项目、新品牌将陆续推出，住房租赁机构化率提升。**下半年各市场主体将继续推出保障性租赁住房、市场化租赁住房项目，继续推高住房租赁市场的机构化率。机构化率的提升，则进一步带动整体住房租赁产品品质和运营效率的提升。而随着供应端的竞争加剧，个人房东委托机构管理的需求增强，带动分散式租赁房源的机构化，进而形成住房租赁品质提升正循环。

总之，随着我国整体住房租赁需求保持旺盛，租客在租赁市场停留的时间拉长，家庭型租客呈现增加趋势，住房租赁市场的产品需求更加多元化。从供给端来看，租赁市场的机构化率逐步提升，住房租赁企业提供的市场化项目、保障性租赁住房项目集中落地，在保障新市民、青年人租赁住房需求的同时，进一步提升了租赁住房的装修及房屋配套品质，满足了他们对专业的居家服务的需求。随着供需结构匹配逐步优化，住房租赁行业生态将逐步完善，住房租赁市场将逐步走向成熟发展。

## 五、对策建议

**一是加强对住房租赁市场的数据监测。**加强租房市场监测是确保租房市场健康发展的重要举措。建立完善的数据收集与分析机制，利用大数据和人工智能技术，对数据进行分析预测，为决策提供科学依据。

**二是加强对新毕业大学生的租房政策支持。**政府可以通过设立专项资金，向符合条件的新毕业大学生提供人才租房补贴。帮助他们减轻负担，尤其是对于那些就业薪资相对较低的毕业生。支持租赁企业、产业园区等建立专门的青年公寓项目，为新毕业大学生提供优惠的租金和良好的居住条件。这些公寓或房屋项目可以设立在大学附近或就业热点地区，方便毕业生的工作和生活。同时严禁信息平台和中介机构虚假宣传等不当行为，保护新毕业大学生的合法权益，提高租房交易的透明度和公平性。

**三是推动租赁市场与房地产市场协同发展。**支持鼓励开发商建设运营租赁型住房或将商品房住房改为租赁性租房，并提供相应的融资支持。支持租赁企业对运营达到一定年限的房源先租后卖，并对由租房转购房者提供一定的金融、财税、公共服务支持。通过推动两个市场的协同发展，逐步实现租买中性。

**四是持续推进租购房同权。**通过推进公共服务均等化、进一步放开租房落户限制等，持续推进租购房同权，破除制约租房市场发展的最大制度障碍。

本报告数据与观点仅供研究参考，市场评价以统计部门为准。

**总顾问：**李文杰，贝壳找房高级副总裁，贝壳研究院院长

**策划：**

邹琳华 中国社科院财经战略研究院住房大数据项目组组长，纬房研究院首席研究员

吴 晔 新华网产经中心副总编辑

黄 卉 贝壳研究院研究专家

颜 燕 首都经济贸易大学城市经济与公共管理学院副教授，中国城市经济学会房地产专业委员会副秘书长

**主要撰写人：**

邹琳华 中国社科院财经战略研究院

颜 燕 首都经济贸易大学城市经济与公共管理学院

黄 卉 贝壳研究院

赵 丹 贝壳研究院

张英杰 北京林业大学经济管理学院

**数据支持：**

纬房研究院

贝壳研究院

中国社科院财经战略研究院住房大数据项目组

免责声明：本文所载信息不代表所在机构意见，亦不保证相关信息的准确性和完整性。文中所述内容和意见仅供参考，不构成市场交易和投资建议。本文版权为联合课题组所有，对本文保留一切权利。

附表1 2023年6月末40城住房租金指数

| 城市   | 租金单价中位数 | 租金总价中位数 | 近一年上涨% | 近三个月上涨% | 近一个月上涨% | 省份  | 城市分类 | 城市群     |
|------|---------|---------|--------|---------|---------|-----|------|---------|
| 北京   | 100.2   | 6630    | 0.49   | 0.71    | -0.16   | 北京  | 一线   | 京津冀城市群  |
| 深圳   | 91.3    | 6000    | 0.55   | 1.36    | 0.62    | 广东  | 一线   | 粤港澳大湾区  |
| 上海   | 99.5    | 5960    | -3.46  | 1       | 0.45    | 上海  | 一线   | 长三角城市群  |
| 杭州   | 58.6    | 4000    | -1.11  | 0.54    | 0.28    | 浙江  | 二线   | 长三角城市群  |
| 广州   | 51.1    | 3500    | 0.81   | 1.91    | 0.94    | 广东  | 一线   | 粤港澳大湾区  |
| 厦门   | 50      | 3500    | 1.02   | 3.03    | 0.12    | 福建  | 二线   | 海峡西岸城市群 |
| 南京   | 44.2    | 3100    | -0.22  | 1.63    | 0.75    | 江苏  | 二线   | 长三角城市群  |
| 苏州   | 32.9    | 2800    | -1.75  | -0.8    | -0.48   | 江苏  | 二线   | 长三角城市群  |
| 宁波   | 34.2    | 2600    | 1.92   | 1.03    | 0.47    | 浙江  | 二线   | 长三角城市群  |
| 成都   | 34.7    | 2500    | 0.27   | 2.44    | 1.96    | 四川  | 二线   | 成渝城市群   |
| 福州   | 38.3    | 2500    | -2.44  | -0.76   | -0.06   | 福建  | 二线   | 海峡西岸城市群 |
| 无锡   | 29.4    | 2500    | -0.27  | 1.44    | 0.21    | 江苏  | 二线   | 长三角城市群  |
| 武汉   | 29.9    | 2500    | -3.18  | 0.28    | 0.15    | 湖北  | 二线   | 长江中游城市群 |
| 西安   | 29.4    | 2400    | 3.42   | 2.64    | 0.85    | 陕西  | 二线   | 关中平原城市群 |
| 常州   | 25.3    | 2200    | -1.12  | 1.59    | 1.47    | 江苏  | 三线   | 长三角城市群  |
| 东莞   | 28.3    | 2200    | -2.04  | -0.41   | -0.08   | 广东  | 二线   | 粤港澳大湾区  |
| 南宁   | 27.1    | 2200    | -0.93  | 0.93    | 0.14    | 广西  | 三线   | 北部湾城市群  |
| 青岛   | 25.2    | 2200    | 2.78   | 2.22    | 0.58    | 山东  | 二线   | 山东半岛城市群 |
| 长沙   | 30      | 2200    | 2.25   | 10.63   | 0.4     | 湖南  | 二线   | 长江中游城市群 |
| 合肥   | 26.9    | 2100    | 0.22   | 4.48    | 1.09    | 安徽  | 二线   | 长三角城市群  |
| 济南   | 27.6    | 2100    | -0.08  | 1.48    | 1.04    | 山东  | 二线   | 山东半岛城市群 |
| 大连   | 31.6    | 2000    | -0.9   | 0.74    | 0.84    | 辽宁  | 二线   | 辽中南城市群  |
| 佛山   | 27.5    | 2000    | 0.75   | 0.5     | 0.7     | 广东  | 二线   | 粤港澳大湾区  |
| 贵阳   | 22.5    | 2000    | -1.42  | 0.31    | 1.31    | 贵州  | 三线   | 黔中城市群   |
| 昆明   | 23.6    | 2000    | -2.02  | 0.01    | 0.34    | 云南  | 二线   | 滇中城市群   |
| 天津   | 31.2    | 2000    | 0.81   | 0.6     | 1.12    | 天津  | 二线   | 京津冀城市群  |
| 南通   | 20.2    | 1850    | 2.13   | 0.75    | 0.37    | 江苏  | 二线   | 长三角城市群  |
| 兰州   | 25      | 1800    | -2.92  | 0.23    | 1.16    | 甘肃  | 三线   | 兰西城市圈   |
| 石家庄  | 21.6    | 1800    | -0.42  | 2.27    | 0.73    | 河北  | 二线   | 京津冀城市群  |
| 重庆   | 25.6    | 1800    | -1.71  | 2.21    | 1.16    | 重庆  | 二线   | 成渝城市群   |
| 惠州   | 20.6    | 1700    | 0.13   | 0.39    | 0.34    | 广东  | 三线   | 粤港澳大湾区  |
| 南昌   | 25      | 1700    | -2.78  | -0.21   | -0.13   | 江西  | 二线   | 长江中游城市群 |
| 太原   | 20.5    | 1700    | -0.64  | 2.44    | 1.1     | 山西  | 三线   | 太原城市群   |
| 郑州   | 22.6    | 1700    | -4.67  | -0.2    | 0.64    | 河南  | 二线   | 中原城市群   |
| 哈尔滨  | 22.6    | 1500    | -2.23  | 1.92    | 1.78    | 黑龙江 | 二线   | 哈长城市群   |
| 呼和浩特 | 18.7    | 1500    | -0.62  | 0.31    | 0.5     | 内蒙古 | 三线   | 呼包鄂榆城市群 |
| 沈阳   | 23.1    | 1500    | -1.72  | -0.74   | 0.44    | 辽宁  | 二线   | 辽中南城市群  |
| 烟台   | 20      | 1500    | 0.86   | 0.93    | 0.21    | 山东  | 三线   | 山东半岛城市群 |
| 廊坊   | 16.4    | 1300    | -2.78  | 0.7     | 0.14    | 河北  | 三线   | 京津冀城市群  |
| 银川   | 15.9    | 1300    | 1.95   | 1.55    | 0.69    | 宁夏  | 三线   | 宁夏沿黄城市群 |

数据来源：纬房研究院

报告问题与建议:

邮箱: [zfdsj2@163.com](mailto:zfdsj2@163.com) 微信号: wfindex

扫码加入报告邮件订阅组



