



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：**大城市新市民、青年人住房问题仍是政策关注重点，租购并举战略将继续深化，租赁市场的支持及规范政策将陆续出台。地方政策层面，供需两端发力，通过公积金支持、发展保租房及完善监管政策来保障新市民租房需求。
- **行业：**市场主体活跃度较高，市场化项目落地、企业合作发展增多。住房租赁融资多渠道打通，产业基金、REITs、银行贷款发力。
- **市场：**一季度市场活跃度同比再次攀升，返城开工、到城市务工的新市民新增、换租租赁需求旺盛，租金上涨动能总体不足，租金水平环比微涨，但仍低于去年同期水平。
- **展望：**预计二季度租赁市场活跃度将保持上升的态势，毕业季租金市场旺季将在5月上旬显现，毕业生数量再创新高，对小户型低租金房源需求旺盛。随着各类租赁房源供应增加，租赁市场供给结构优化，租金水平将保持平稳。

## 一、2023年一季度住房租赁市场运行情况

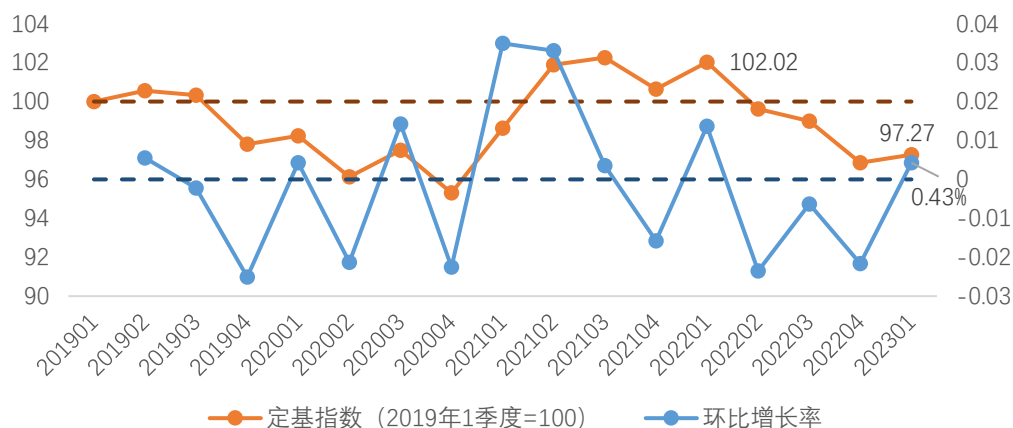
### （一）整体情况：市场活跃度上升，住房租金环比微涨，但低于去年同期水平

**一季度住房租赁市场活跃度同比提升。**随着经济复苏的步伐，大城市新市民、青年人春节后返城，其产生的新增、换租租赁需求旺盛，推动租赁市场热度提升。一季度全国重点40城<sup>1</sup>成交量同比增加14.7%。租赁市场成交主力仍然是两居室，占比超过40%，其次为一居室，占比接近30%。分月度来看，春节后租赁“旺季”的月度峰值在2月显现，相比去年来的更早。

**一季度住房租金水平微涨，但仍低于去年同期租金水平。**住房大数据监测系统核心城市租金指数显示，一季度重点40城住房租金综合指数环比上涨0.43%。但与去年同期相比，住房租金水平下跌了4.7%。以2019年一季度租金综合水平为100，2022年一季度重点40城住房租金综合指数为102.02，2023年一季度综合指数为97.27，略低于去年同期和2019年一季度水平。具体看，一季度租金上涨主要为1月份，综合指数环比上涨了2.66%，但2月和3月分别环比分别下跌了1.55%和0.6%。

<sup>1</sup> 40个重点城市包括：北京、上海、广州、深圳、成都、重庆、杭州、武汉、西安、郑州、青岛、长沙、天津、苏州、南京、东莞、沈阳、合肥、佛山、昆明、福州、无锡、厦门、哈尔滨、南昌、济南、宁波、大连、南通、石家庄、贵阳、南宁、兰州、银川、烟台、太原、惠州、廊坊、常州、呼和浩特。

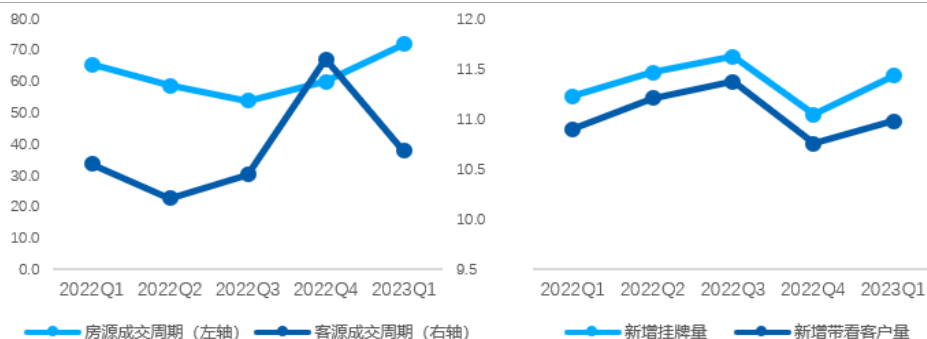
图1 重点40城住房租金综合指数（季度）



数据来源：纬房研究院

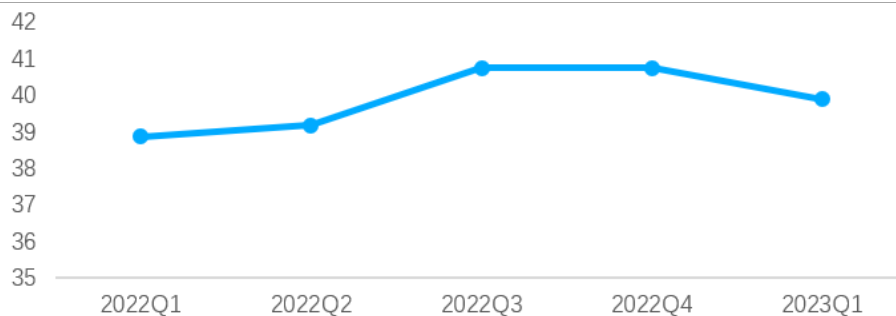
**房源成交周期加长，新增挂牌房源同比增加超 10%。**贝壳研究院数据显示，一季度房源成交周期为 72.0 天，房源成交周期环比延长 12.0 天，同比延长 6.5 天；而客源成交周期为 10.7 天，环比缩短 0.9 天，同比延长 0.1 天。业主房源出租周期加长。一季度新增挂牌房源量环比和同比分别增加超 20%、超 10%，增速超过新增带看客户量增速，房源端的竞争更为激烈。一季度新增挂牌房源均价为 39.9 元/平米，同比增加 2.6%。

图2 重点40城房客源成交周期、新增挂牌房源量及新增带看客户量走势



数据来源：贝壳研究院

图3 重点40城新增挂牌房源均价走势



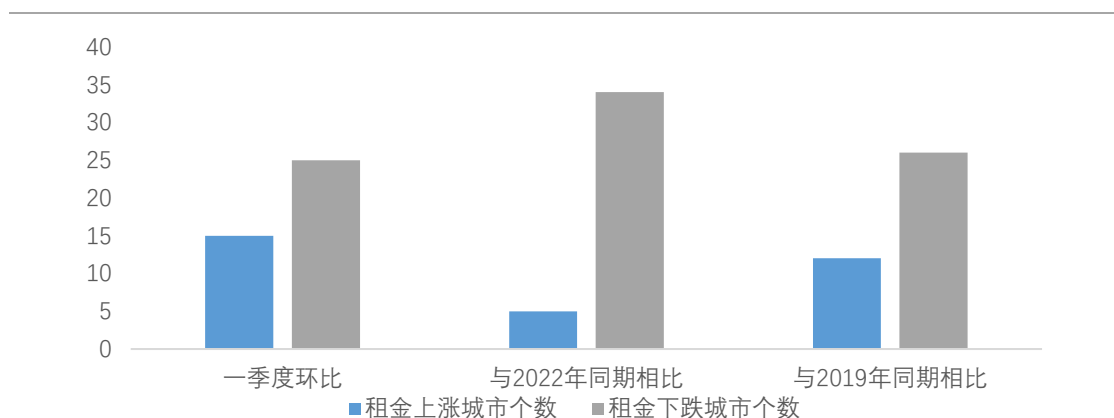
数据来源：贝壳研究院

## （二）不同城市表现：一线城市市场复苏相对更快

分城市来看，贝壳研究院数据显示，一季度多数城市租赁市场活跃度同比升温，但租金还未回升至去年同期水平。重点40城中，除北京、成都、武汉、南昌、宁波、南宁外，其余34个城市租赁成交量同比增加。

从租金水平来看，纬房研究院数据显示，一季度重点40城中15个城市住房租金环比小幅上涨，25个城市住房租金环比下跌。与2022年一季度相比，仅有5个城市住房租金同比上涨，其余34<sup>2</sup>个城市住房租金同比下降。

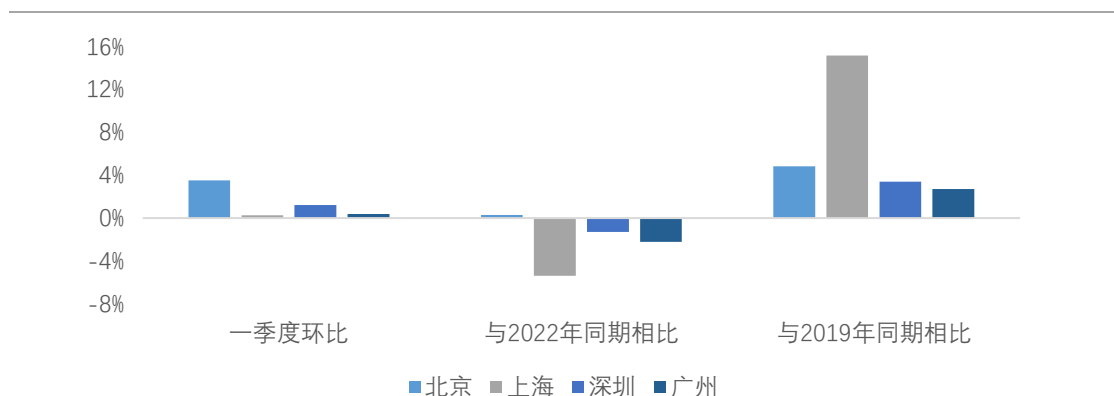
图4 重点40城租金涨跌情况



数据来源：纬房研究院

分能级城市来看，一季度一线城市<sup>3</sup>租金均环比上涨，但除北京外低于去年同期水平。2023年一季度，由于一线城市经济率先复苏，租赁人口集中，租赁住房需求量高，一线城市租金均环比上涨。与去年同期相比，除北京租金水平微涨外，上海、广州和深圳的住房租金水平均下跌，其中上海跌幅相对略大，为5.37%。

图5 一线城市住房租金变动情况



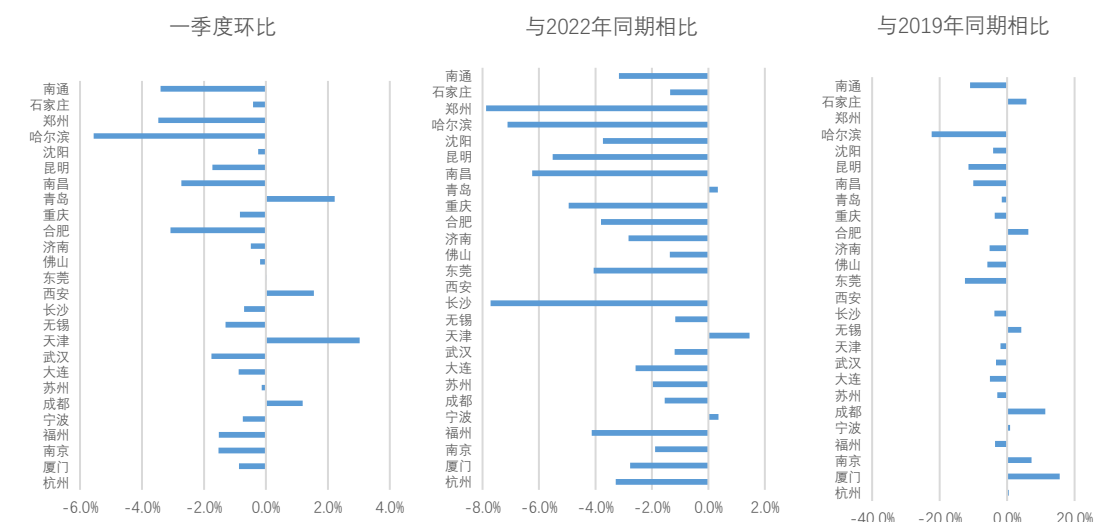
数据来源：纬房研究院

<sup>2</sup> 不含西安

<sup>3</sup> 一线城市包括：北京、上海、广州、深圳

二线城市<sup>4</sup>租金以下跌为主，且多数未达到去年同期水平。2023年一季度，二线城市住房租金水平普遍下跌。住房大数据监测的重点40城中，仅有天津、青岛、西安、成都和东莞5个城市住房租金上涨，其余城市住房租金均下跌。其中哈尔滨的租金跌幅为5.56%。与2022年同期相比，天津、青岛和宁波住房租金高于去年同期水平，其余城市低于去年同期水平。其中，郑州和长沙的跌幅分别为7.87%和7.72%。

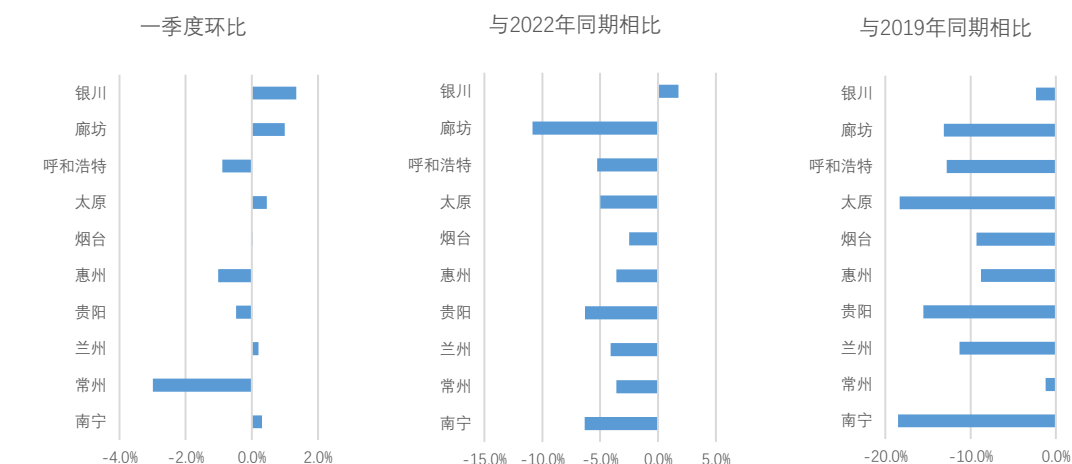
图6 二线城市住房租金变动情况



数据来源：纬房研究院

三线城市<sup>5</sup>一季度住房租金呈现分化态势。重点40城中10个三线城市，一季度住房租金涨跌参半。其中，银川、廊坊、太原、兰州、南宁和烟台租金微涨，常州、惠州、呼和浩特和贵阳租金微跌。与去年同期相比，银川住房租金同比上涨，其余城市下跌。其中，廊坊住房租金跌幅为10.85%。

图7 三线城市住房租金变动情况



数据来源：纬房研究院

<sup>4</sup> 二线城市包括：成都、重庆、杭州、武汉、西安、郑州、青岛、长沙、天津、苏州、南京、东莞、沈阳、合肥、佛山、昆明、福州、无锡、厦门、哈尔滨、南昌、济南、宁波、大连、南通、石家庄。

<sup>5</sup> 三线城市包括：贵阳、南宁、兰州、银川、烟台、太原、惠州、廊坊、常州、呼和浩特。



## 二、2023 年一季度住房租赁市场政策动态

大城市新市民、青年人住房问题仍是政策关注重点，租购并举战略将继续深化，租赁市场的支持及规范政策将陆续出台。发展住房租赁市场是实现租购并举的重要举措，也是新市民、青年人在大城市安居乐业的重要保障。在此背景下，预计今年将继续出台对住房租赁的支持政策。继北京、上海之后，其他城市租赁领域专门立法的工作也将加快推进。与此同时，央行、银保监会《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》），对住房租赁的金融支持力度很大，重点培育发展重资产模式的住房租赁项目。

此次央行、银保监会出台的《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，同时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。二是为经营自持性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 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，旨在打通租赁住房项目公募 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。

各地政策主要是供需两端发力，通过公积金支持、完善保租房及监管政策来保障新市民租房需求。一是，加大公积金支持力度。2022 年 5 月份住建部、财政部、人民银行颁布了《关于实施住房公积金阶段性支持政策的通知》，明确：“合理提高住房公积金提取额度，实现更多业务网上办、掌上办、指尖办。”在此基础上，北京、广州、成都陆续发布租房提取公积金支持政策，通过简化程序、提高公积金用于租房的提取额度，进一步提升新市民、青年人的支付能力。二是完善保障性租赁住房落地政策，一季度杭州、深圳、成都和西安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；《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。三是住房租赁市场监管的持续完善。一季度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。

表 1 2023 年一季度住房租赁市场重要政策

日期	发布部门	政策名称
2023/2/24	央行、银保监会	《关于金融支持住房租赁市场发展的意见（征求意见稿）》
2023/3/8	自然资源部	《关于印发〈集体经营性建设用地使用权出让合同〉〈集体经营性建设用地使用权出让监管协议〉示范文本（试点试行）的通知（自然资办发〔2023〕9号）》
2023/1/1	北京市住房公积金管理中心	《关于进一步优化住房公积金提取业务的通知》
2023/1/1	广州市住房公积金管理中心	《关于继续执行租房提取阶段性支持政策的通知》
2023/1/1	成都市住房公积金管理委员会	《关于调整我市提取住房公积金支付房屋租赁费用有关事项》

2023/1/6	杭州市住房保障和房产管理局、市建委、市财政局	《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》
2023/1/17	深圳市住房和建设局、市司法局	《深圳市保障性租赁住房管理办法（征求意见稿）》
2023/3/15	北京市住房和城乡建设委员会	《北京市住房租赁合同》《北京市房屋出租经纪服务合同》 《北京市房屋承租经纪服务合同》示范文本
2023/3/16	成都市住房和城乡建设局等9部门	《关于进一步加强住房租赁市场管理的通知》
2023/3/21	西安市住房和城乡建设局	《关于规范保障性租赁住房租金标准的通知》
2023/3/29	深圳市住房和建设局	《关于发行公募 REITs（保障性租赁住房类）有关事项办理指引》

资料来源：贝壳研究院整理

### 三、2023 年一季度住房租赁行业发展动态

市场主体活跃度较高，市场化项目落地、企业合作发展增多。以深圳、广州、成都、北京为代表，各地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。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，多企业积极拓展进入新城市。企业品牌升级动作频出，包括独立形成长租公寓品牌、升级产品线、发布产品设计标准等。机构品牌间合作增多，实现强强联合、优势互补的目的，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。国外头部企业品牌合作及业务布局扩张动作同样增多。睿星资本 Greystar 与 Airbnb 达成合作，Airbnb 推出租赁公寓挂牌服务，旨在通过提供短期转租房源以拓展其在公寓租赁领域的业务。近日，凯德投资发布公告称，凯德开放式房地产基金（CapitaLand Open End Real Estate Fund）以 1.414 亿新加坡元的价格收购日本大阪市中心的六处长租公寓资产。

**住房租赁产业基金、REITs、银行贷款齐发力。**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。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、银保监会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。与此同时，多家银行机构与住房租赁企业签约战略合作协议，或直接为租赁项目提供银行贷款，覆盖民企、国企的市场化项目、保障性租赁住房项目。

### 四、2023 年二季度住房租赁市场走势预判

住房租赁市场行情主要受到以下两方面因素的影响。一是经济基本面因素特别是就业和收入因素。二是供给因素如保障性租赁住房逐步入市。保租房入市一方面会大大增加住房租赁市场的供给，另一方面保租房对租金有较为严格的限制要求，因此保租房建设可能会对住房租赁市场的整体租金水平产生一定的抑制作用。

从租赁市场的供应趋势来看，随着保障性租赁住房相关政策的落地、金融支持力度增加，

租赁市场上保障性租赁房源快速增加，同时受房地产交易市场以及房贷压力的影响，更多的业主将闲置房源对外出租，整体租赁房源供给增加。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。5月将迎来毕业季租赁市场旺季，再加上一线及热门二线城市租客停留在租赁市场时间拉长，二季度大城市的租赁市场需求将保持旺盛。

预计二季度租赁市场活跃度将同比提升，房屋出租难度有所下降，不过由于房源供应量在随之增加，租赁市场供给结构优化，租客对于租赁住房的选择增多，预计租金水平或将呈现稳中微涨。

## 五、对策建议

在住房租赁金融支持加大的背景下，住房租赁领域相关资金方应提升控制和应对风险的能力，租赁企业应增强运营能力。对于商业金融机构，核心在于依法合规、风险可控、商业可持续，且不新增地方政府隐性债务。应加强市场研究，高度重视项目的地段、配套及实际市场需求，防范项目空置风险。对于住房租赁运营企业，应进一步强化自身的房地产专业投资、管理和运营能力。随着城镇化的深入和产业结构调整，不同区域和城市之间的住房租赁市场差异将进一步扩大，地方政府、投资机构和住房租赁运营企业应及时调整发展侧重点。

**建议加快推动地方住房租赁立法工作。**地方租赁立法重点围绕住房可住性标准、出租人和承租人的权利义务（尤其关于住房改善和维修、租赁终止、转租）、租赁经营机构监管等方面进行明确规定。建议在住房租赁立法层面。明确租赁经纪、代管和包租三种经营模式的基本定义，区分其权利义务关系。统一地方监管对于住房租赁经营模式的认定，明确租赁代管模式为住房租赁企业经营模式之一。

**加强对老年人和新毕业大学生住房租赁的政策支持。**将发展租赁市场与发展养老产业相结合，引导鼓励各市场租赁机构和公共租赁机构进行适老化改造，提供针对老年人的各类专业服务，加强对老年人合法权益的保护。针对毕业季的来临，引导各租赁机构和中介服务机构优化对新毕业大学生的租房服务，鼓励对新毕业大学生提供各类租房便利和优惠。



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

张英杰 北京林业大学经济管理学院

黄 卉 贝壳研究院

赵 丹 贝壳研究院

杨琳琳 贝壳研究院

**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3月40城住房租金指数

城市	租金单价 中位数	租金总价 中位数	比去年同期 上涨 (%)	一季度环比 上涨 (%)	3 月份上涨 (%)	省份	城市 分类	城市群
北京	95	6500	0.29	3.51	-0.12	北京	一线	京津冀城市群
上海	93.5	6000	-5.37	0.27	-1.63	上海	一线	长三角城市群
深圳	88.6	5700	-1.3	1.21	-0.19	广东	一线	粤港澳大湾区
广州	50	3300	-2.21	0.39	-0.26	广东	一线	粤港澳大湾区
杭州	57.4	3900	-3.28	-0.02	-0.6	浙江	二线	长三角城市群
厦门	48.6	3300	-2.77	-0.87	-0.55	福建	二线	海峡西岸城市群
南京	43.6	3000	-1.89	-1.53	-1.03	江苏	二线	长三角城市群
福州	39.2	2500	-4.13	-1.52	-0.55	福建	二线	海峡西岸城市群
宁波	34.4	2600	0.36	-0.74	-1.41	浙江	二线	长三角城市群
成都	33.7	2400	-1.55	1.19	0.07	四川	二线	成渝城市群
苏州	32.3	2800	-1.97	-0.14	-0.41	江苏	二线	长三角城市群
大连	31.6	2000	-2.58	-0.88	-1.52	辽宁	二线	辽中南城市群
武汉	30	2500	-1.2	-1.76	-1.72	湖北	二线	长江中游城市群
天津	29.7	1900	1.46	3.03	0.84	天津	二线	京津冀城市群
无锡	28.9	2400	-1.17	-1.3	-0.53	江苏	二线	长三角城市群
长沙	28.9	2000	-7.72	-0.7	0.06	湖南	二线	长江中游城市群
西安	28.5	2300	-	1.55	-0.17	陕西	二线	关中平原城市群
东莞	28.1	2200	-4.07	0.02	-0.56	广东	二线	粤港澳大湾区
佛山	27.5	2100	-1.37	-0.19	0.3	广东	二线	粤港澳大湾区
济南	26.4	2000	-2.83	-0.49	-1.59	山东	二线	山东半岛城市群
合肥	26.2	2000	-3.8	-3.08	-2.08	安徽	二线	长三角城市群
重庆	25.4	1800	-4.95	-0.84	-1.38	重庆	二线	成渝城市群
青岛	25	2000	0.34	2.22	0.02	山东	二线	山东半岛城市群
南昌	24.4	1700	-6.24	-2.73	-0.02	江西	二线	长江中游城市群
昆明	23.5	1800	-5.52	-1.73	-0.16	云南	二线	滇中城市群
沈阳	23.3	1500	-3.74	-0.25	0.1	辽宁	二线	辽中南城市群
哈尔滨	22.8	1400	-7.12	-5.56	-0.55	黑龙江	二线	哈长城市群
郑州	22.6	1700	-7.87	-3.47	-2.96	河南	二线	中原城市群
石家庄	20.8	1700	-1.36	-0.41	-0.64	河北	二线	京津冀城市群
南通	20	1800	-3.17	-3.4	-1.03	江苏	二线	长三角城市群
南宁	26.3	2000	-6.34	0.31	-1.71	广西	三线	北部湾城市群
常州	25.6	2100	-3.59	-2.99	-0.59	江苏	三线	长三角城市群
兰州	25	1800	-4.1	0.2	-0.41	甘肃	三线	兰西城市圈
贵阳	21.7	1800	-6.3	-0.48	-0.88	贵州	三线	黔中城市群
惠州	20.3	1600	-3.59	-1.02	-1.78	广东	三线	粤港澳大湾区
烟台	20	1500	-2.49	0.03	0.06	山东	三线	山东半岛城市群
太原	19.8	1600	-4.97	0.45	-1.18	山西	三线	太原城市群
呼和浩特	18.6	1500	-5.25	-0.89	-0.91	内蒙古	三线	呼包鄂榆城市群
廊坊	16.1	1200	-10.85	0.99	-1.5	河北	三线	京津冀城市群
银川	14.6	1200	1.77	1.34	0.18	宁夏	三线	宁夏沿黄城市群

数据来源：纬房研究院

附表 2 2023 年 3 月房价租金比（住房总价/年租金）

城市	房价租金比	城市	房价租金比	城市	房价租金比
宝鸡	30.8	淄博	45	石家庄	57.8
丹东	31.4	赣州	45.4	无锡	58.3
黄石	32.3	新乡	45.5	淮安	58.3
吉林	32.7	南宁	45.8	保定	58.3
哈尔滨	34.5	成都	45.8	昆明	59.7
张家口	34.6	吉安	46.1	苏州	60.1
江门	34.6	襄阳	46.4	南京	61.1
汉中	34.6	上饶	47.8	济南	62.5
湛江	36	太原	47.9	湖州	62.5
柳州	36.8	西安	48.2	北京	62.8
岳阳	37.3	惠州	48.4	广州	62.9
株洲	37.5	镇江	48.8	深圳	63.6
大连	37.5	安庆	49.2	上海	63.6
桂林	37.8	潍坊	49.3	杭州	64.1
威海	38.5	洛阳	49.4	合肥	64.6
常德	39.4	武汉	50	常州	65.5
长沙	39.6	呼和浩特	50	金华	65.6
贵阳	39.8	重庆	50.9	廊坊	66.7
北海	39.8	咸阳	51	临沂	68.8
银川	41	南昌	51.5	温州	69.3
达州	41.3	盐城	52.1	福州	69.3
马鞍山	41.4	郑州	52.5	泉州	69.7
沈阳	41.7	唐山	53.5	南通	70.4
九江	42.2	珠海	54.6	台州	73.9
凉山	43.1	芜湖	54.6	宁波	76.3
烟台	43.3	佛山	54.8	绍兴	77.1
开封	43.6	漳州	55.6	东莞	77.7
许昌	43.8	青岛	56.2	厦门	108.6
兰州	44	天津	56.6		
绵阳	44.4	海口	57.1		

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





贝壳研究院