

2022年7月 一线城市租赁市场监测

北京 | 上海 | 深圳 | 广州

目录

一、一线城市租金表现情况

挂牌租金走势 | 区域租金变化

二、一线城市租赁供需情况

租赁用地供应 | 租赁供需分析

区域 | 价格 | 户型 | 装修



主要观点

- 7月，北京、上海市场挂牌租金表现趋稳，挂牌租金稳中有升。深圳、广州新增挂牌租金水平持续回落。预计，三季度人口流入的差异将导致城市租金走势的分化。
- 7月，受宏观经济因素影响，各城市租赁市场热度不高，供需均呈弱势。
- 北京、上海整体趋势与6月相反，中低价位需求占比上升，而中高价位需求占比下降。正值毕业求职季，租房增量需求主要来自于职场新人，其租金支付能力相对较弱，导致低价位需求上升。
- 7月，整体户型供应结构稳定，环比波动幅度较小。1室需求环比下降，2室及以上需求小幅上升。

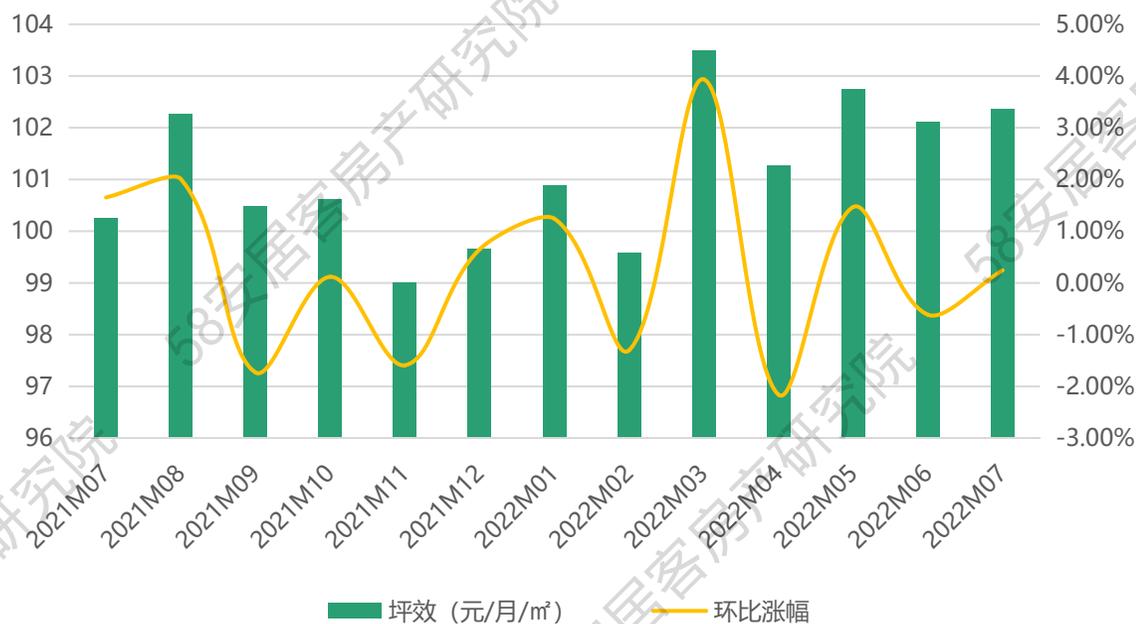
一、一线城市租金表现情况

挂牌租金走势 | 区域租金变化

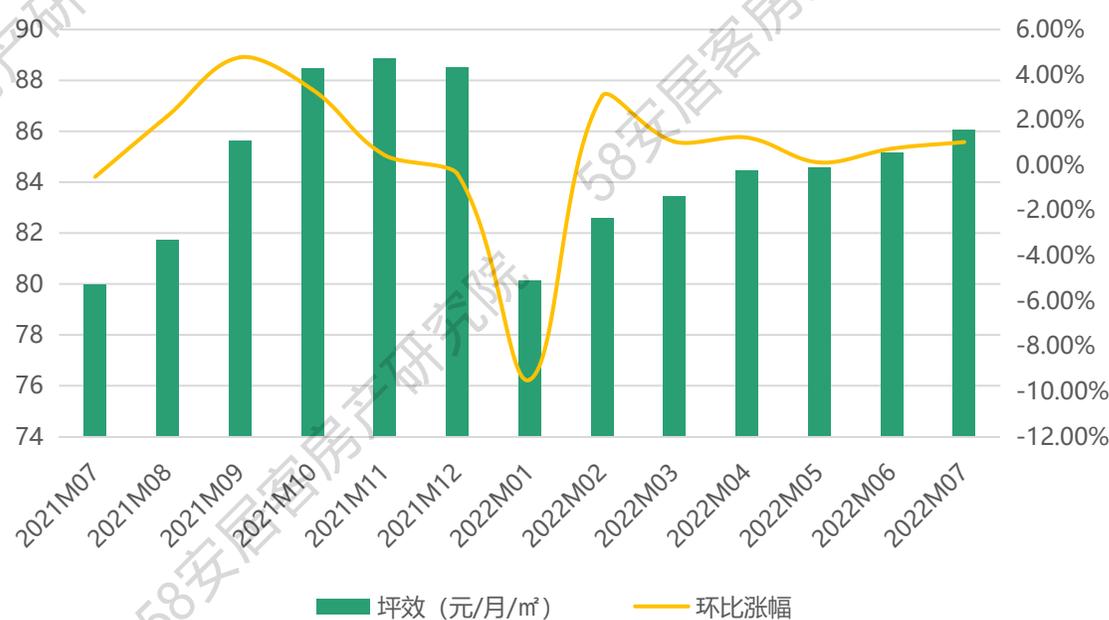
城市挂牌租金 | 北上新增挂牌租金稳中有升

- 7月，北京、上海市场挂牌租金表现趋稳，挂牌租金稳中有升，**北京挂牌价格环比上涨0.24%，上海环比上涨1.02%**。
- 由于上海租赁供需在6月集中爆发，本月供需有所回落，但挂牌租金价格仍保持上涨趋势，市场信心恢复情况较好。
- 同时，7月随着大量毕业生租赁需求的释放，对于北京、上海租赁挂牌价格也起到了一定支撑作用。预计，**三季度人口流入的差异将导致城市租金走势的分化。**

北京新增挂牌租金变化情况



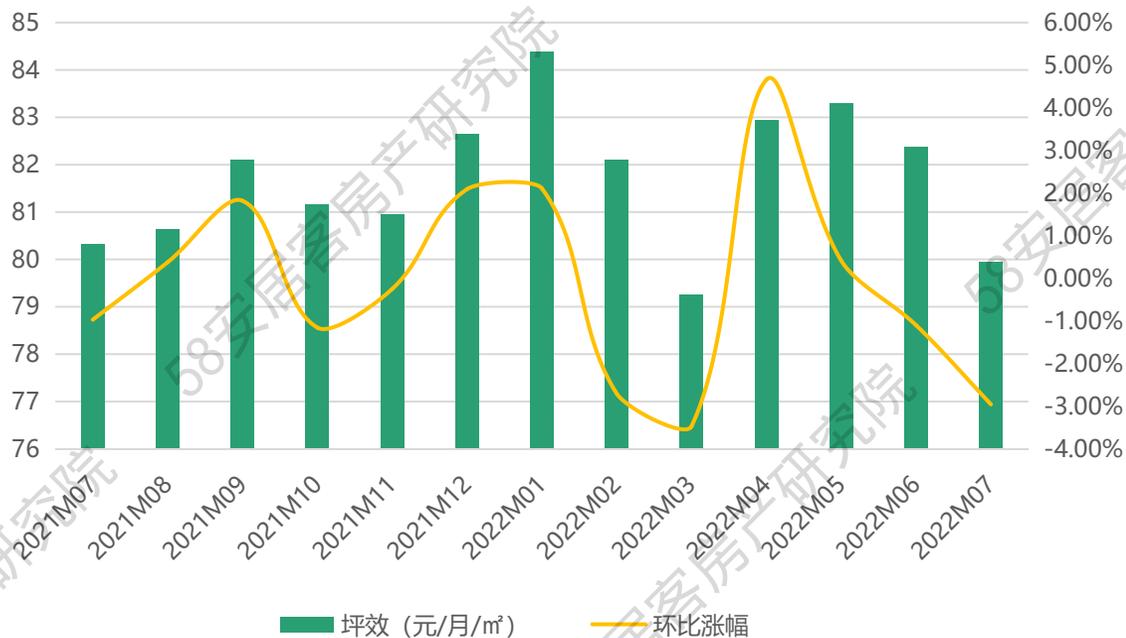
上海新增挂牌租金变化情况



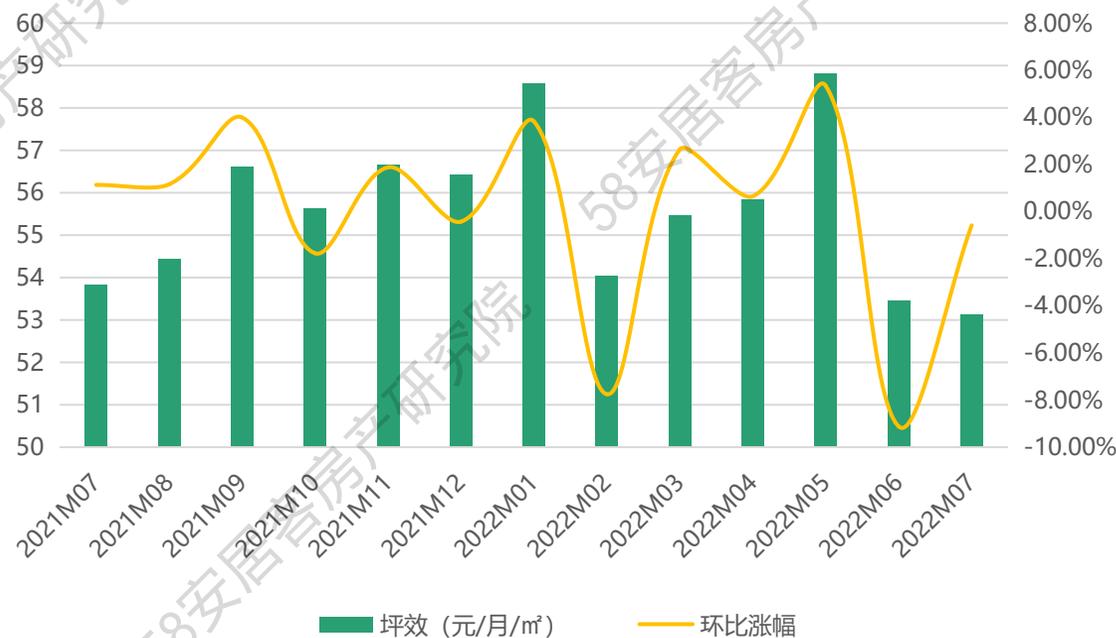
城市挂牌租金 | 广深新增挂牌租金水平持续回落

- 7月，深圳、广州新增挂牌租金水平持续回落。**深圳挂牌租金价格环比下跌2.95%，广州较上月跌幅收窄，本月环比下跌0.59%。**
- 分城市来看，7月深圳的挂牌价格水平回到了今年3月，广州挂牌价格基本与上月持平。从价格反馈来看，广深租赁需求转弱。
- 在宏观经济因素影响下，城市间综合竞争力对比，新一线城市对一线城市新增就业人口的分流，在一定程度上会对租赁市场产生部分影响。

深圳新增挂牌租金变化情况

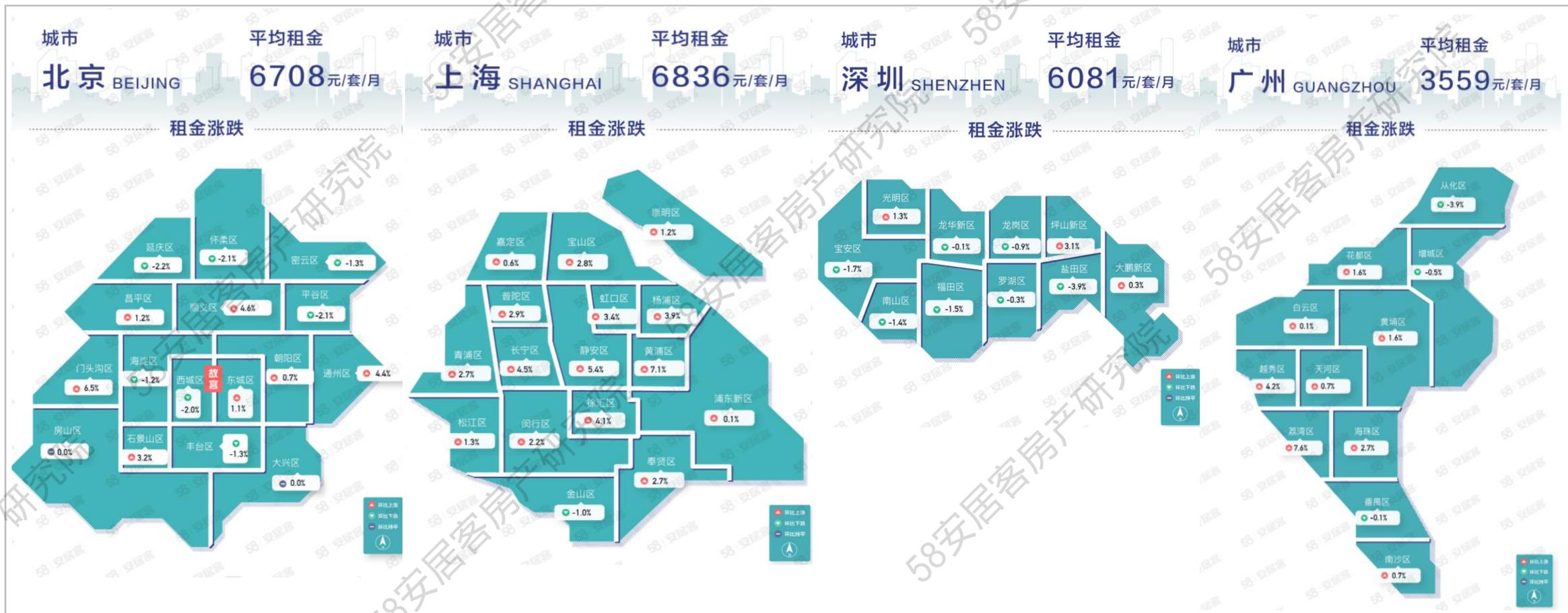


广州新增挂牌租金变化情况



区域套均租金 | 区域挂牌套均租金表现分化，深圳表现较弱

- 7月，一线城市内部各区域租金整体表现好于6月。北京区域挂牌套均租金涨跌各半，7个区环比上涨，门头沟区涨幅最高，达到6.5%。上海整体表现较好，除金山区外，各区域套均挂牌租金均环比上涨。核心区涨幅较高，黄浦区环比上涨7.1%。深圳表现较弱，核心区均呈下跌，环比上涨2.1%，福田环比下跌1.5%。广州8个区环比上涨，整体好于上月，荔湾、越秀套均租金环比上涨7.6%、4.2%。



二、一线城市租赁供需情况

租赁用地供应 | 租赁供需分析

区域 | 价格 | 户型 | 装修

租赁用地 | 上海

- 2022年7月25-26日，上海共成交34宗涉及租赁用地，租赁总建面约17.96万方。其中，公共租赁住房建面约11.67万方，占比在8%以内；保障性租赁住房建面约6.3万方，占比5-18%。

区域	地块名称	建设用地面积(m ²)	规划建设面积(m ²)	成交价(万元)	公共租赁住房(m ²)	占比	保障性租赁住房(m ²)	占比	受让单位
长宁区	长宁区新泾镇232街坊17/1丘77-01地块	23047.8	27657.36	276260	2052.64	8%			上海城投置地(集团)有限公司
杨浦区	杨浦区江浦社区R-05地块(大桥街道115街坊)	35976.2	85263.59	477476	4263.2	5%	14863.6	17.43%	上海保利建锦城市发展有限公司、中山市越秀地产开发有限公司
杨浦区	杨浦区江浦社区S-09地块(大桥街道113街坊)	22487.3	44974.6	276355	2248.8	5%	6746.2	15%	上海建工房产有限公司、上海保利建锦城市发展有限公司
杨浦区	杨浦区长海社区025-07地块(长海路街道332街坊)	16638.7	41596.75	208816	2004.9	5%	6014.6	15%	上海杨浦城市建设投资(集团)有限公司
松江区	松江区永丰街道SJC10011单元H17-02号地块	38325.3	57487.95	133659	2874	5%			上海松江新城建设开发集团有限公司
松江区	松江区车墩镇SJC10027单元14-05号地块	20205.8	24246.96	38896	1212	5%			广东中交城市投资发展有限公司
青浦区	青浦区徐泾镇双联路北侧B6-01地块	77073.7	131025.29	448430	6551	5%	7386	5.6%	南昌市政公用房地产集团有限公司、上海虹润置业有限公司
青浦区	青浦区朱家角镇珠湖路西侧D01-09地块	37185.9	46482.38	91470	2324	5%			上海文基置业有限公司
青浦区	青浦区盈浦街道漕稼一路西侧10-04地块	13562.9	17631.77	37227	882	5%			上海博蔚置业有限公司
青浦区	青浦区西虹桥沪青平公路北侧45-12、45-14地块	60142.2	126290.64	386000	5953.2	4.70%			上海象屿置业有限公司、上海虹润置业有限公司
青浦区	青浦区夏阳街道达慧路南侧08D-01地块	11130.7	22261.4	37845	946.11	4.25%			悦达地产集团有限公司

- 2022年7月25-26日，上海共成交34宗涉及租赁用地，租赁总建面约17.96万方。其中，公共租赁住房建面约11.67万方，占比在8%以内；保障性租赁住房建面约6.3万方，占比5-18%。

区域	地块名称	建设用地面积(m ²)	规划建设面积(m ²)	成交价(万元)	公共租赁房(m ²)	占比	保障性租赁住房(m ²)	占比	受让单位
普陀区	普陀区桃浦科技智慧城(W06-1401单元)026-01地块	29828.3	74570.75	352880	3718.6	5%			苏州腾茂置业有限公司
普陀区	普陀区中山北社区C060202单元B2-18地块	20740.8	51852	342000	2593	5%			上海保利建锦城市发展有限公司、新世界(沈阳)房地产开发有限公司、上海宝琛置业有限公司
普陀区	普陀区桃浦科技智慧城(W06-1401单元)037-01地块	11887.7	29719.25	117200	1263.1	4.25%			上海宝华企业集团有限公司
浦东新区	浦东新区外高桥新市镇G08-01地块(“城中村”改造项目-高行镇界路地块)	90489.7	162881.46	553797	8144	5%	24432.22	15%	上海瑞行东岸置业有限公司
浦东新区	浦东新区航头镇商贸中心单元(PDS1-0203)A2A-06、A2B-04地块	68725.9	137451.8	316580	6872.59	5%			上海祝湛建设发展有限公司
浦东新区	浦东新区川沙新镇城南社区PDPO-0706单元C06-03地块	63675.3	127350.6	476950	6367.53	5%			上海佳川置业有限公司
浦东新区	浦东新区Z00-1603单元(张江集镇单元)B05-15地块(“城中村”改造项目-张江镇田园、江欣地块)	12836.2	23105.16	93507	1155.26	5%	3465.77	15%	上海中建张江投资发展有限公司
浦东新区	浦东新区唐镇中心镇区PDPO-0405单元C-01B-09、C-01B-10、C-01B-13地块	55089.5	110179	448860	5167.58	4.70%			上海铨发创盛置业有限公司
闵行区	闵行区吴泾镇紫竹科学园区MHPO-1004单元08A-03Ab地块	63268.7	113883.66	322291	5694.18	5%			上海虹润置业有限公司、上海象屿置业有限公司
闵行区	闵行区七宝镇古美北社区S110501单元19-01、20-01地块	28689.4	57378.8	290640	2868.94	5%			上海铨发创盛置业有限公司
闵行区	闵行区吴泾镇MHPO-0601单元16-05地块	24718.1	61795.25	210500	3089.76	5%			联发集团南京房地产开发有限公司、上海保利建锦城市发展有限公司

数据来源：公开信息，58安居客房产研究院整理

租赁用地 | 上海

- 2022年7月25-26日，上海共成交34宗涉及租赁用地，租赁总建面约17.96万方。其中，公共租赁住房建面约11.67万方，占比在8%以内；保障性租赁住房建面约6.3万方，占比5-18%。

区域	地块名称	建设用地面积(m ²)	规划建设面积(m ²)	成交价(万元)	公共租赁房(m ²)	占比	受让单位
闵行区	闵行区浦锦街道MHP0-1302单元15-01地块	19673.6	23608.32	96500	1180	5%	福建兆润房地产有限公司、上海铨发创盛置业有限公司
静安区	静安区天目社区C070102单元07-03地块	6663.6	13327.2	74900	516.36	3.87%	上海大宁资产经营(集团)有限公司
金山区	金山区亭林镇亭林大型居住社区26-02地块	27822	50079.6	34002	2503.98	5%	华纺房地产开发有限公司
嘉定区	嘉定区嘉定新城(马陆镇)马陆南社区JDC1-2301单元23-01、29-01地块	73521.2	183803	474290	9190	5%	上海保利建锦城市发展有限公司、江门越秀城建房地产开发有限公司
嘉定区	嘉定区嘉定工业区南门社区JDC1-0802单元83-07地块	32744.3	68763.03	142300	3438.15	5%	上海星海时尚地产(集团)有限公司
嘉定区	嘉定区马陆镇嘉定新城JDC10502单元(复华园区)02-01地块	27767	55534	124195	2777	5%	上海大众房地产开发经营公司
嘉定区	嘉定区嘉定新城远香湖中央活动区F18B-05地块	26383.2	58043.04	149010	2902	5%	南昌市政公用房地产集团有限公司、上海虹润置业有限公司
嘉定区	嘉定区嘉定新城(马陆镇)马陆社区JD010801单元50-08地块	24908.4	62271	160074	3114	5%	上海西郊庄园企业管理咨询有限公司、太仓鑫涛房地产咨询有限公司
奉贤区	奉贤区奉贤新城21单元E09D-02区域地块	29468.6	73671.5	143660	3683.58	5%	上海奉贤城乡建设投资开发有限公司
奉贤区	奉贤区奉贤新城16单元28-05区域地块	22170	35472	74492	1774	5%	上海城申置业有限公司
奉贤区	奉贤区金汇镇40-04区域地块	22079.2	44158.4	72862	2208	5%	上海奉通置业有限公司
宝山区	宝山区顾村N12-1101单元08-04地块	57664.2	103795.56	315906	5190	5%	太仓华藤房地产开发有限公司

租赁用地 | 广州

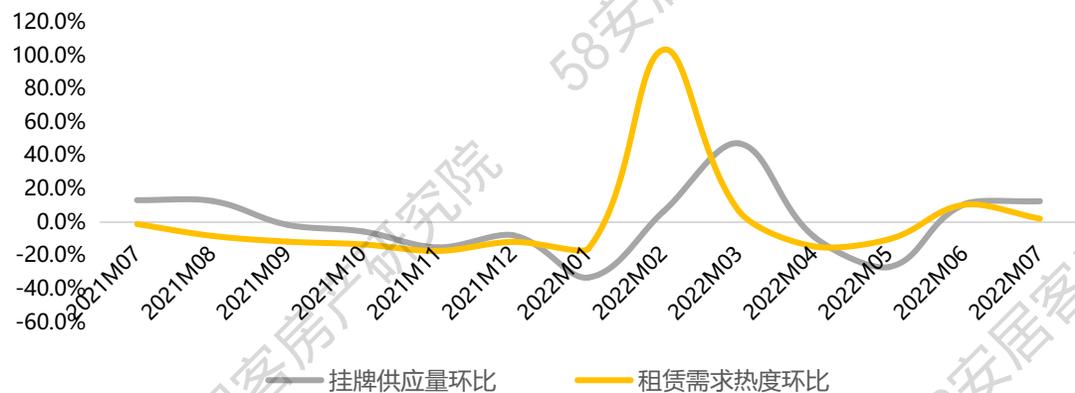
- 2022年7月16日-22日，广州二批次集中供地，成交两宗涉及租赁用地，包括配建租赁用地，配建面积1420方，用于公共租赁住房；以及全部自持的保障租赁住房，建面约11.67万方。

区域	地块名称	建设用地面积(m ²)	规划建设面积(m ²)	成交价(万元)	公共租赁房(m ²)	占比	保障性租赁住房(m ²)	占比	受让单位
花都区	花都区天贵路以东、新华路以南J12-SJ02地块	5069	14193	17785	1420	10%	——	——	广州市宝信房地产开发有限公司
花都区	花都区炭步镇炭步广场以东HDJ07-11地块	41682.02	116709	25245	——	——	116709	100%	广州市宝信房地产开发有限公司

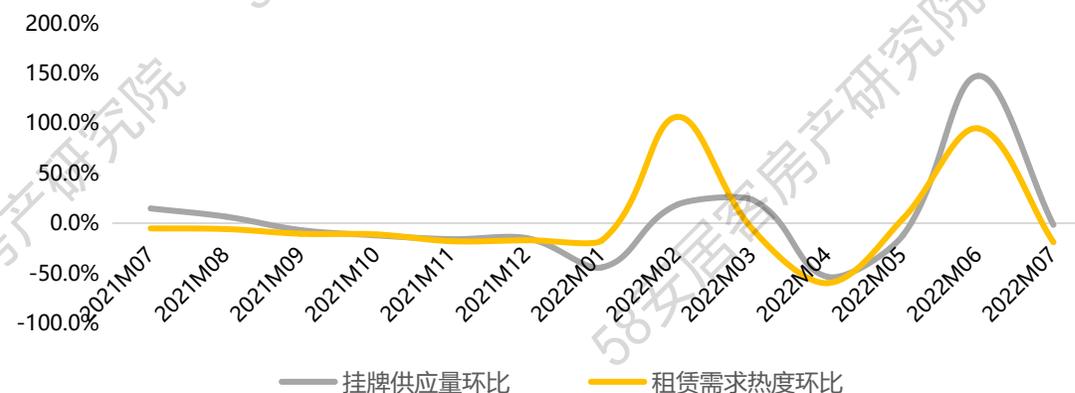
供需对比 | 北上供需转弱，广深市场有所回暖

- 7月，受宏观经济因素影响，各城市租赁市场热度不高，供需均呈弱势。上海租赁市场在经历了6月供需集中放量后，本月供需有所回落，新增挂牌供应环比下降1.3%，需求热度环比下滑18.7%。北京本月挂牌环比上涨12.4%，持续温和放量，而需求热度有所下降。广深在6月供需环比普跌的情况下，本月市场有所回暖。尤其，广州挂牌量环比止跌，上涨7.3%，同时，需求热度环比上升4%。

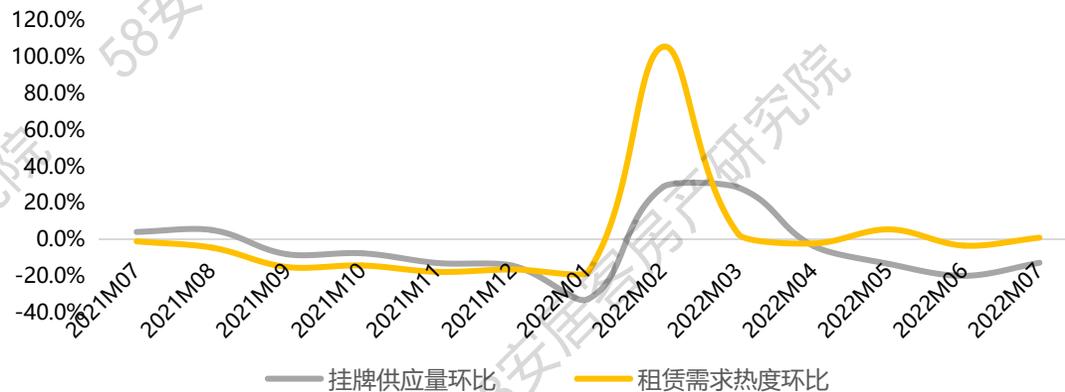
北京租赁供需变化情况



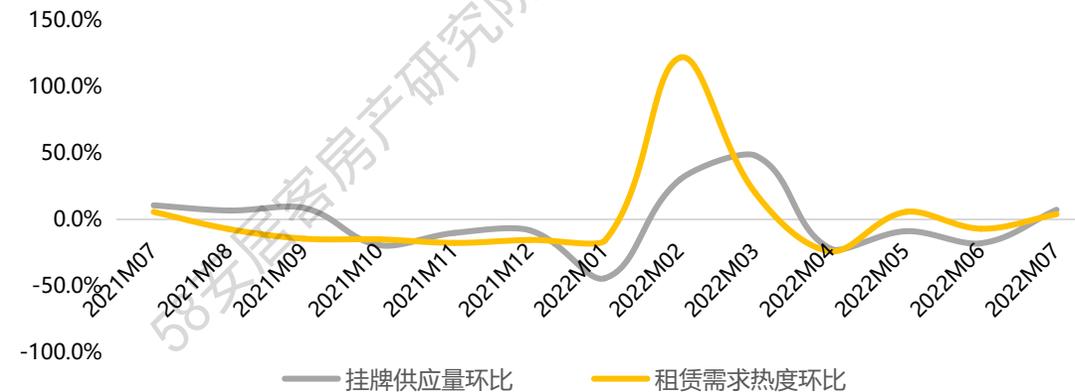
上海租赁供需变化情况



深圳租赁供需变化情况



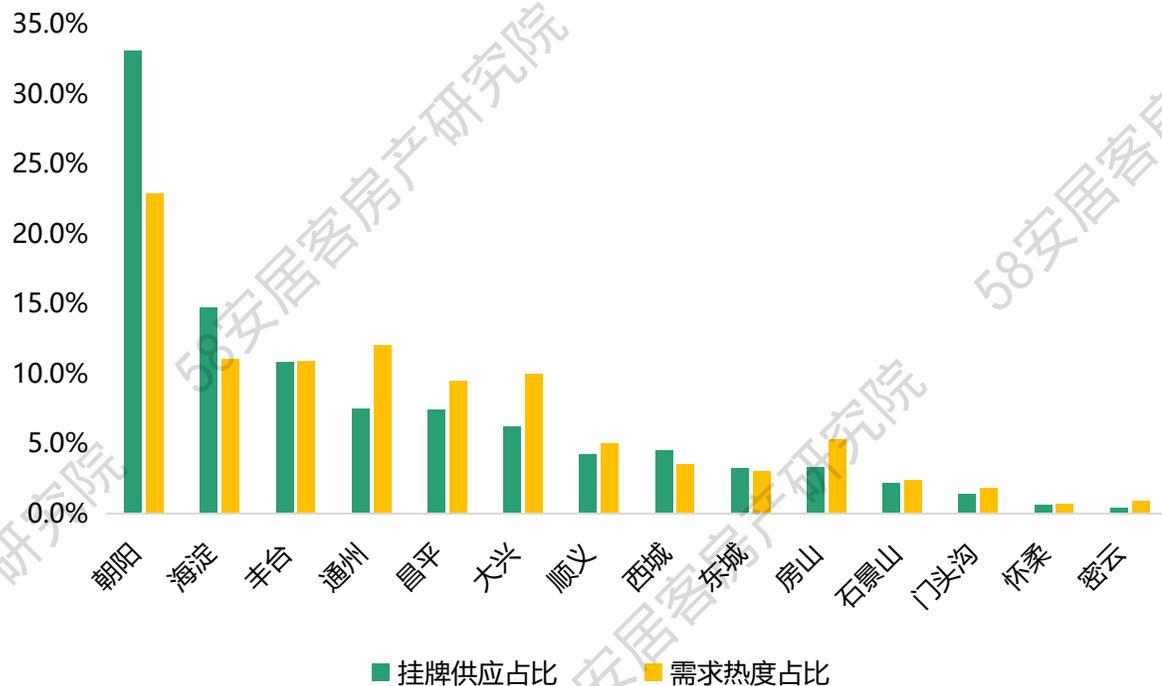
广州租赁供需变化情况



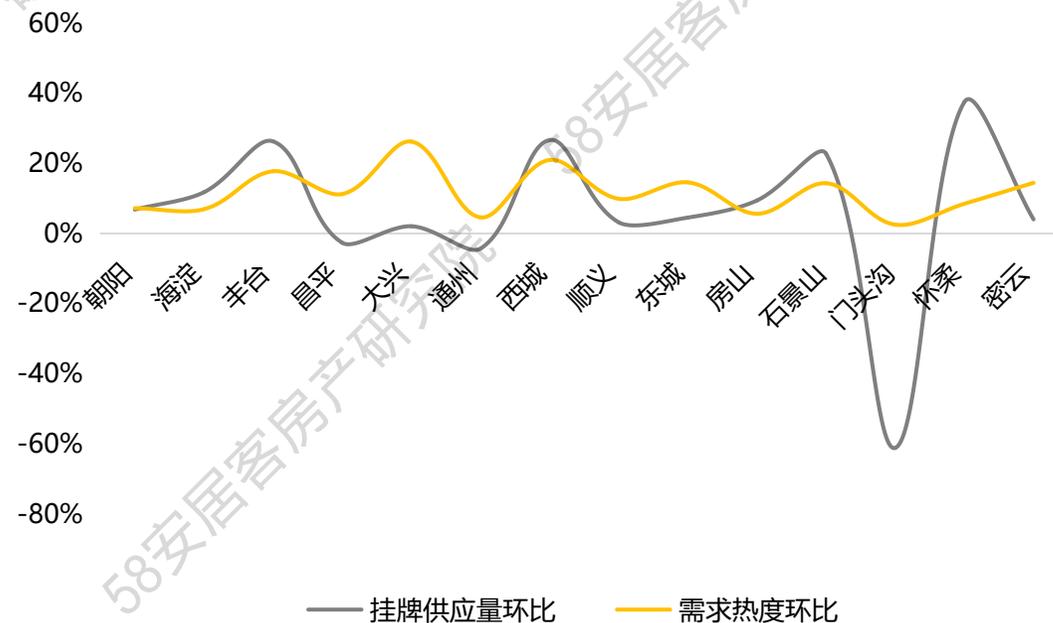
区域供需 | 北京需求热度回落，西城、丰台、石景山表现较好

- 7月，北京租赁市场供应持续温和放量，而需求热度有所下降。**西城、丰台及石景山**表现较好，区域供需环比上涨。其中，西城区挂牌供应和需求热度环比分别上涨27%、21%。通州、门头沟区域租赁供需表现仍相对较弱。
- 本月北京各区域间供需结构相对稳定。**朝阳、海淀的供需占比均呈下降**，其中，朝阳区供需占比下降0.7%、1%。**丰台**供需占比上升0.8%、1.2%。**通州、门头沟**等区域租赁供需走弱，如通州供需占比分别下降0.4%、0.9%。

7月北京区域租赁供需分布



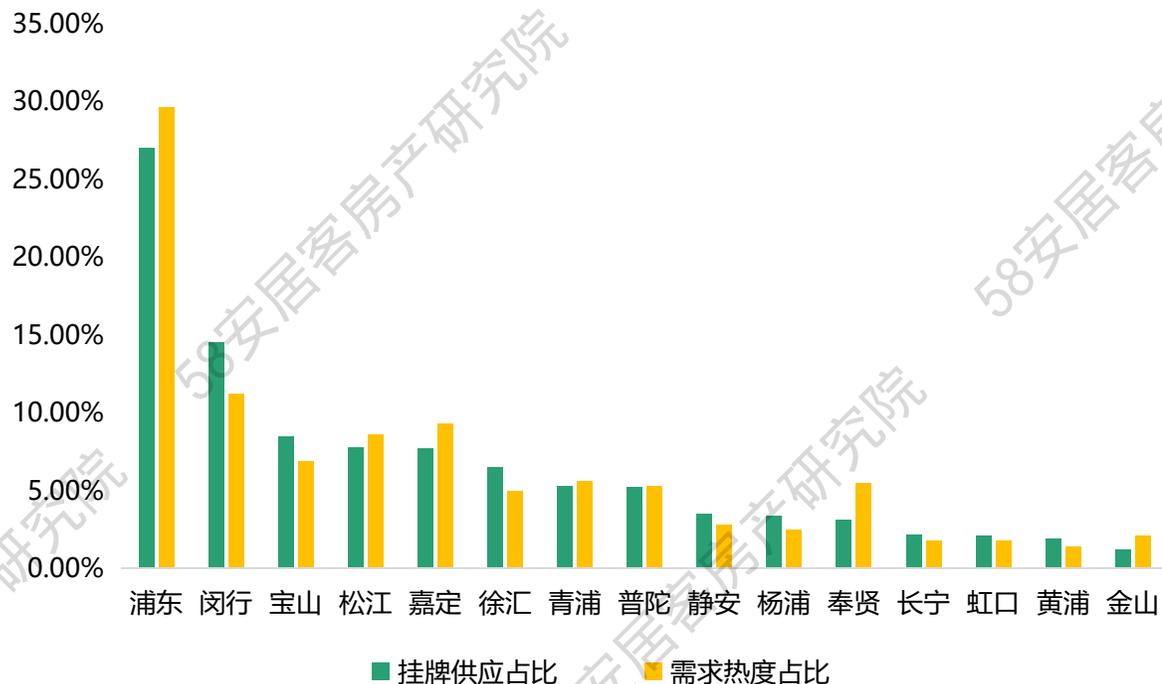
7月北京区域租赁供需环比



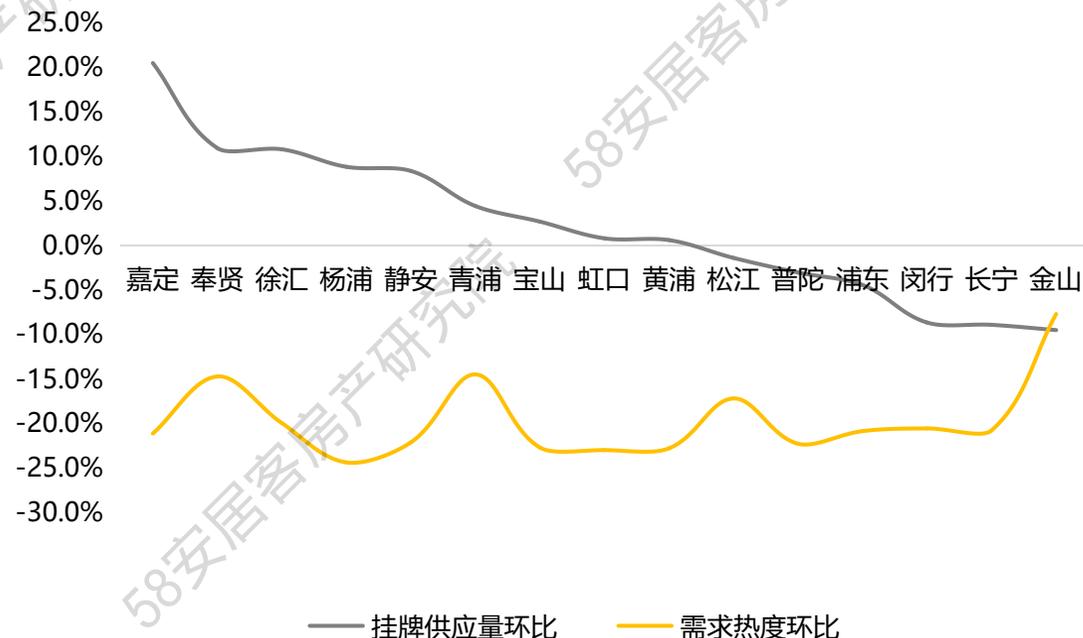
区域供需 | 上海供需回落，远郊租赁需求占比下降

- 7月，由于上海租赁市场供需集中于6月释放，本月供需回落显著。挂牌量方面，嘉定、徐汇及奉贤环比上涨超10%，部分区域挂牌持续性减弱，如普陀、浦东、闵行及长宁等，环比均呈下降。需求方面，除金山之外，各区域需求热度环比均下滑近两成左右。
- 从各区域间租赁供需变化来看，疫情后，上海远郊区域租赁需求占比持续下降，如松江、嘉定、闵行及宝山等存量房源较多区域，需求占比均下降0.6%。租房需求热度继续向普陀、徐汇集中，租赁需求占比分别上升1.2%、0.6%。

7月上海区域租赁供需分布



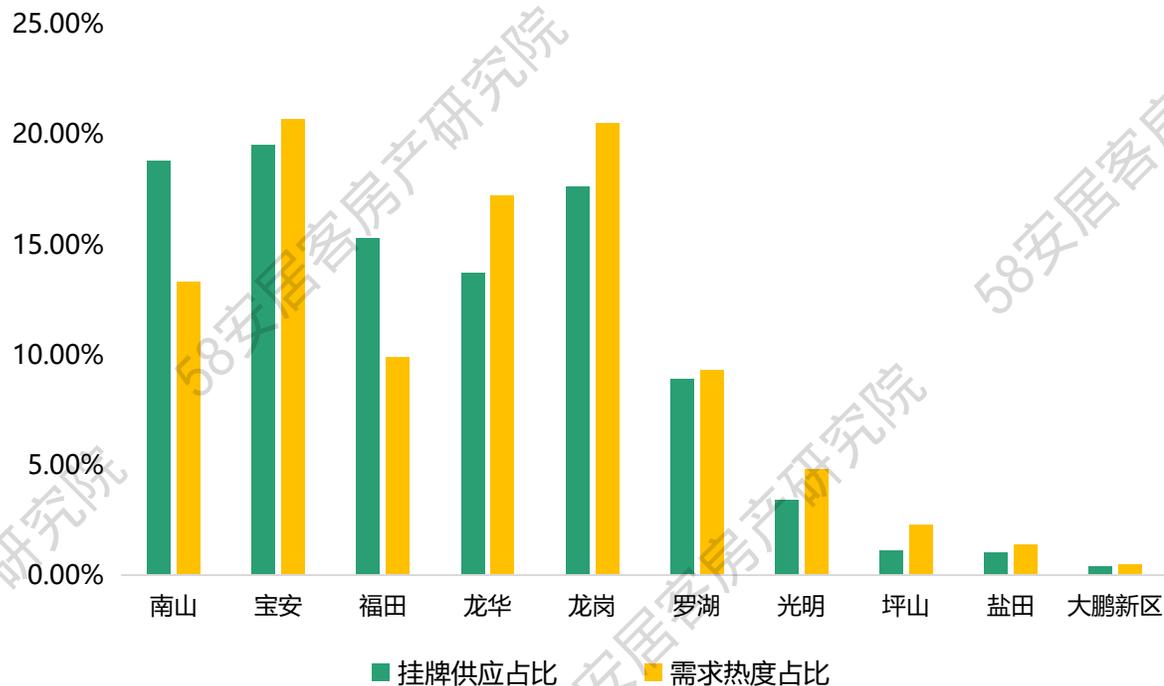
7月上海区域租赁供需环比



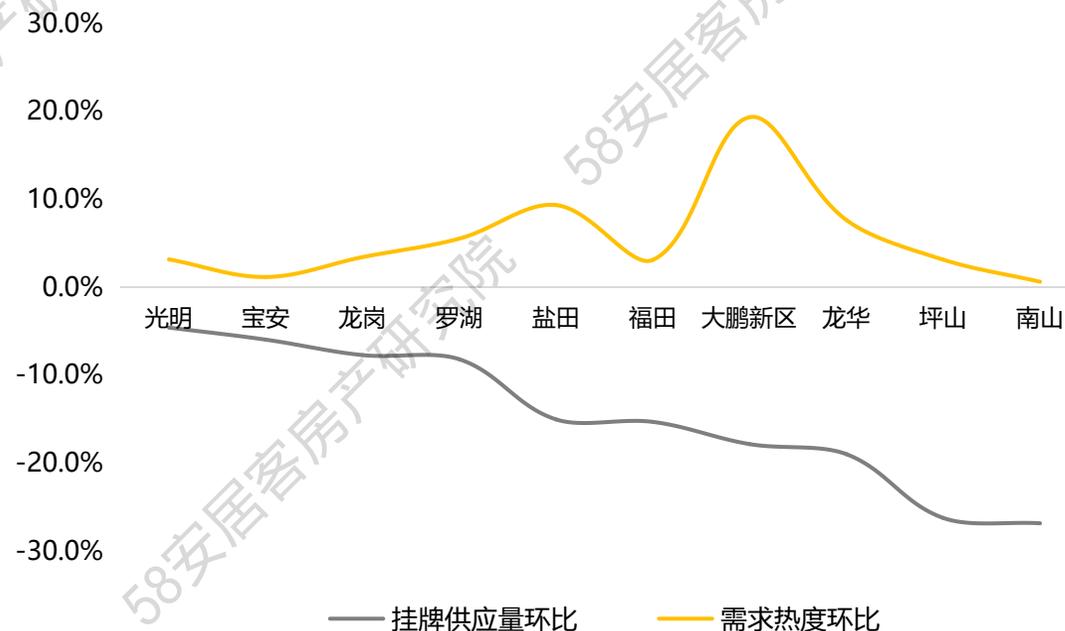
区域供需 | 深圳需求有所回暖，远郊租赁需求上升

- 7月，深圳租赁供应仍呈环比下跌，但跌幅较上月收窄，整体需求有所回暖。从区域分布来看，**福田、龙岗**供应占比上升0.9%、0.6%；**南山、罗湖**供应占比下降0.7%、0.5%。南山、宝安及福田等核心区域需求热度占比持续下降，而**龙华、龙岗**需求热度分别上升1%、0.7%。
- 本月，从区域供应来看，光明、宝安环比表现相对较好，**南山环比跌幅达到27%**。各区域需求热度均有一定上升，罗湖在核心区域里表现相对较好，龙华、大鹏新区需求热度上升显著。

7月深圳区域租赁供需分布



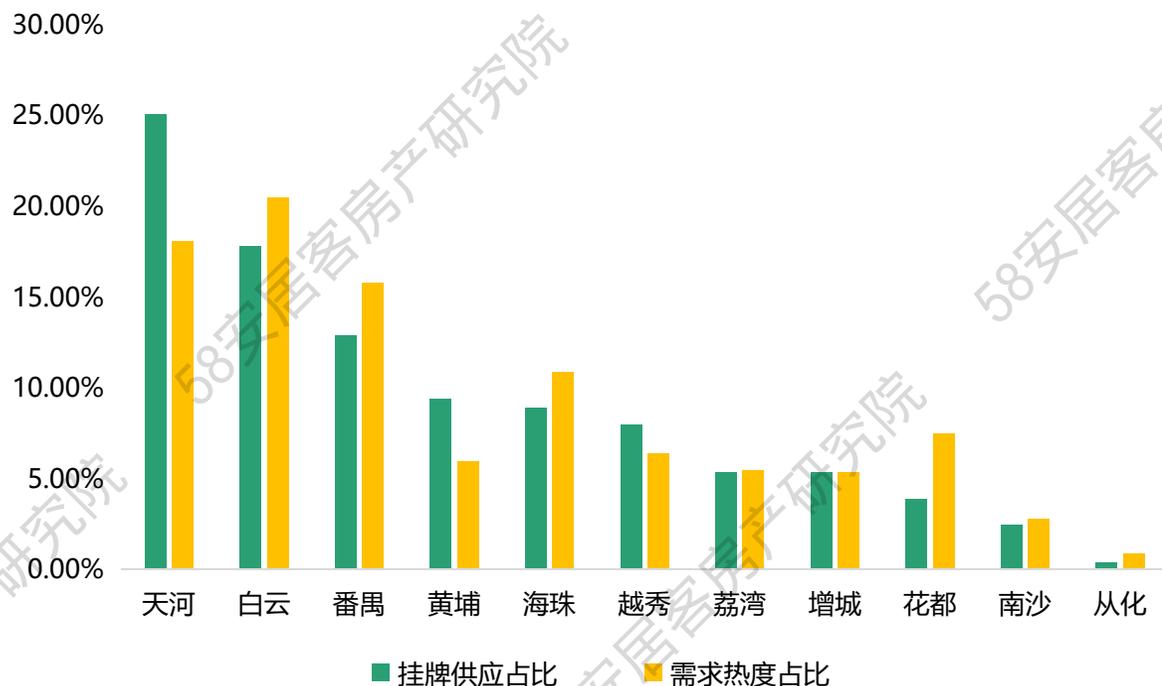
7月深圳区域租赁供需环比



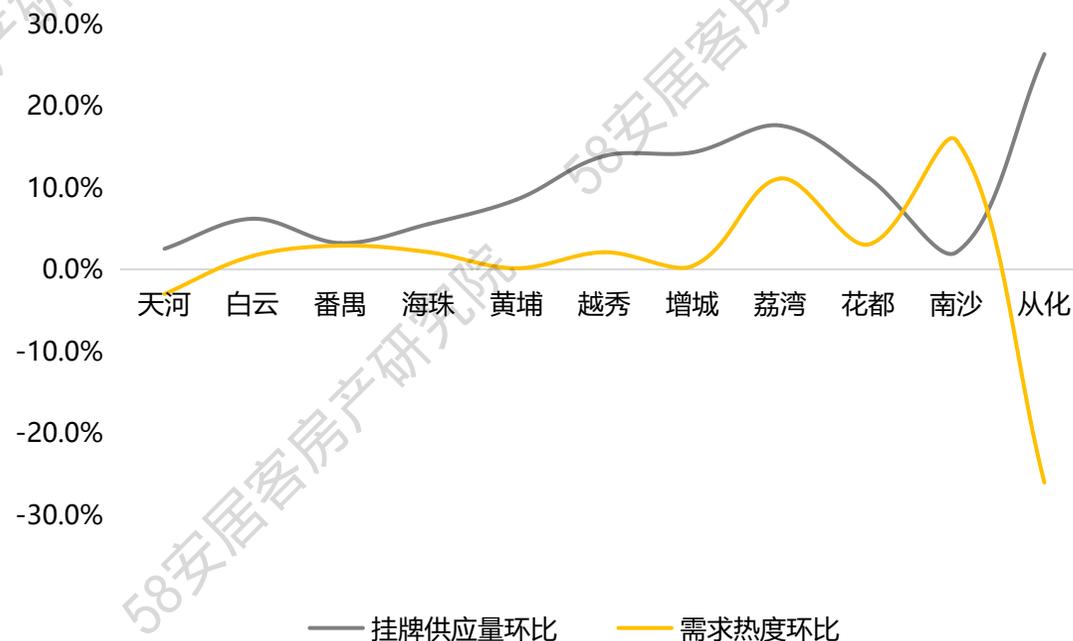
区域供需 | 广州供需回暖，荔湾、越秀供需回升较好

- 7月，广州租赁供需环比止跌，分别上涨7.3%、4%，市场有所回暖。从区域供应结构来看，天河、白云、黄埔等核心区供应占比下降，越秀供应占比上升0.5%。需求方面，天河需求占比下降0.7%，白云、越秀占比分别上升0.6%、0.5%。
- 整体租赁供应趋势回升，5个区域供应环比上涨超10%。对比区域间表现来看，荔湾、越秀整体供需表现较好。各区域间需求热度差异较大，荔湾、南沙需求热度环比上升11%、16%，从化需求热度环比下降26%。

7月广州区域租赁供需分布



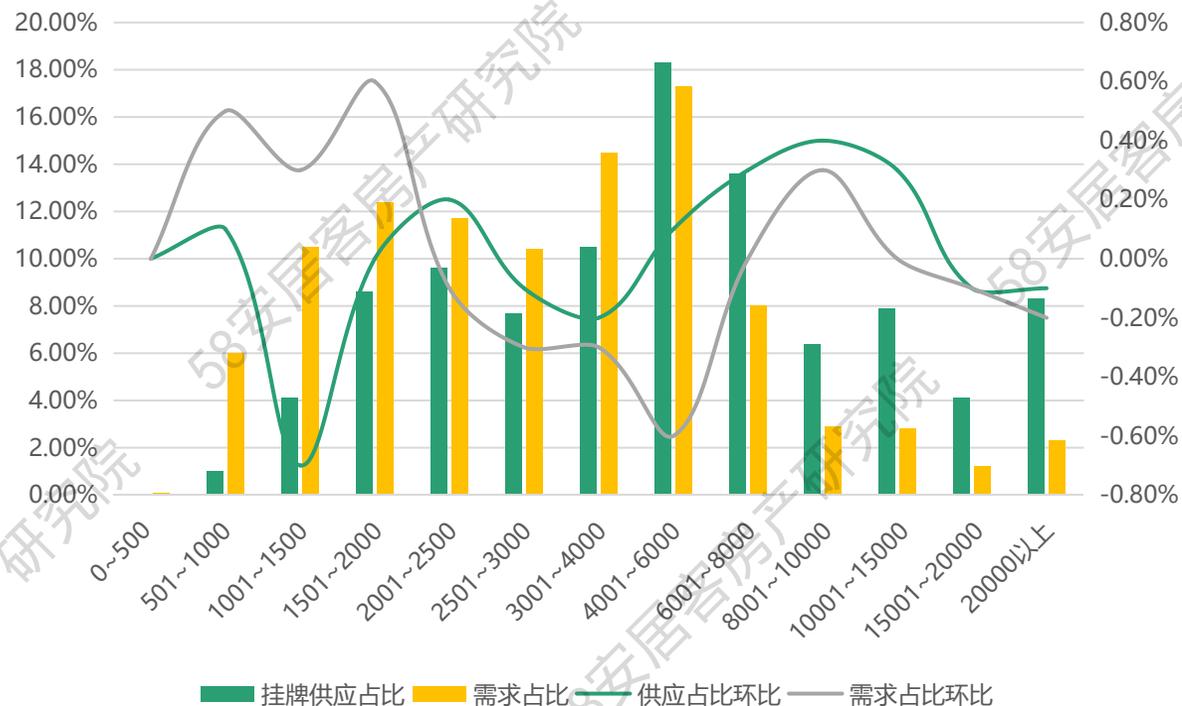
7月广州区域租赁供需环比



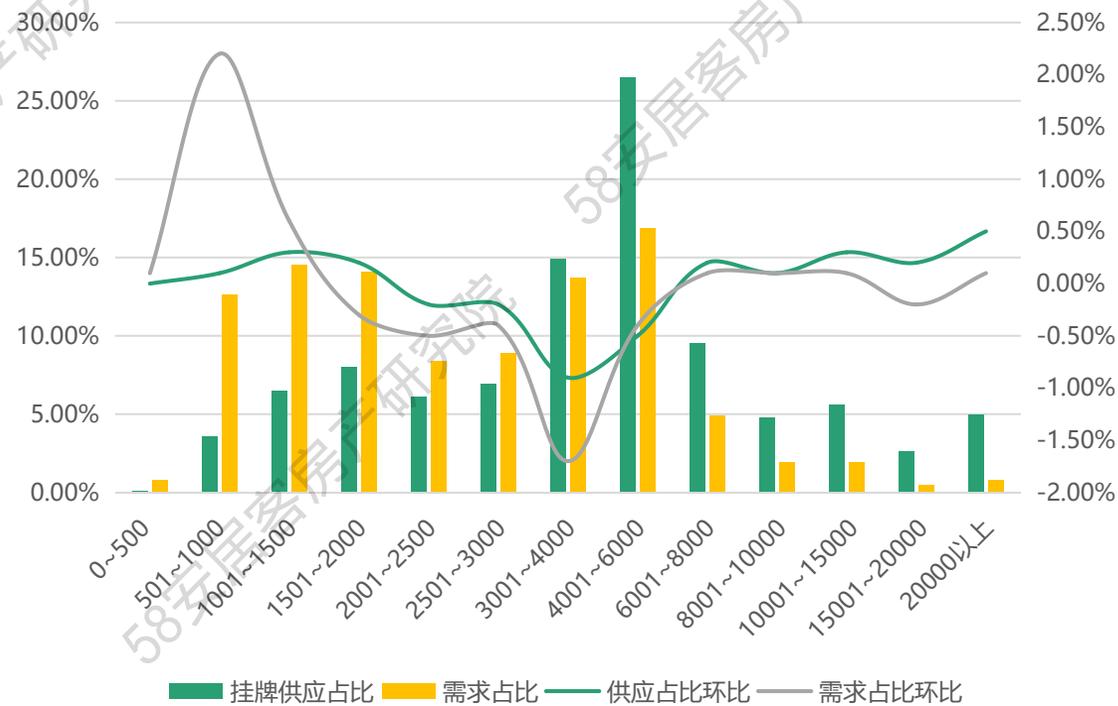
价格供需 | 北京、上海中低价位租赁需求小幅上升

- 7月，**4001~6000元/月/套**仍是北京、上海挂牌房源主力供应区间。北京1001~1500元/月/套供应占比下降0.7%，而上海2000元/月/套供应占比上升0.6%，3001~6000元/月/套供应占比下降1.4%。
- 本月整体需求趋势与6月相反，**中低价位需求占比上升，而中高价位需求占比下降**。北京2000元/月/套以下需求占比上升1.4%，而2001~6000元/月/套需求占比减少1.3%。上海1500元/月/套以下需求占比上升2.9%，而**1501~6000元/月/套需求占比下降3.3%**。究其原因，正值毕业求职季，租房增量需求主要来自于职场新人，其租金支付能力相对较弱，导致低价位需求上升。

7月北京租赁价格供需分布情况



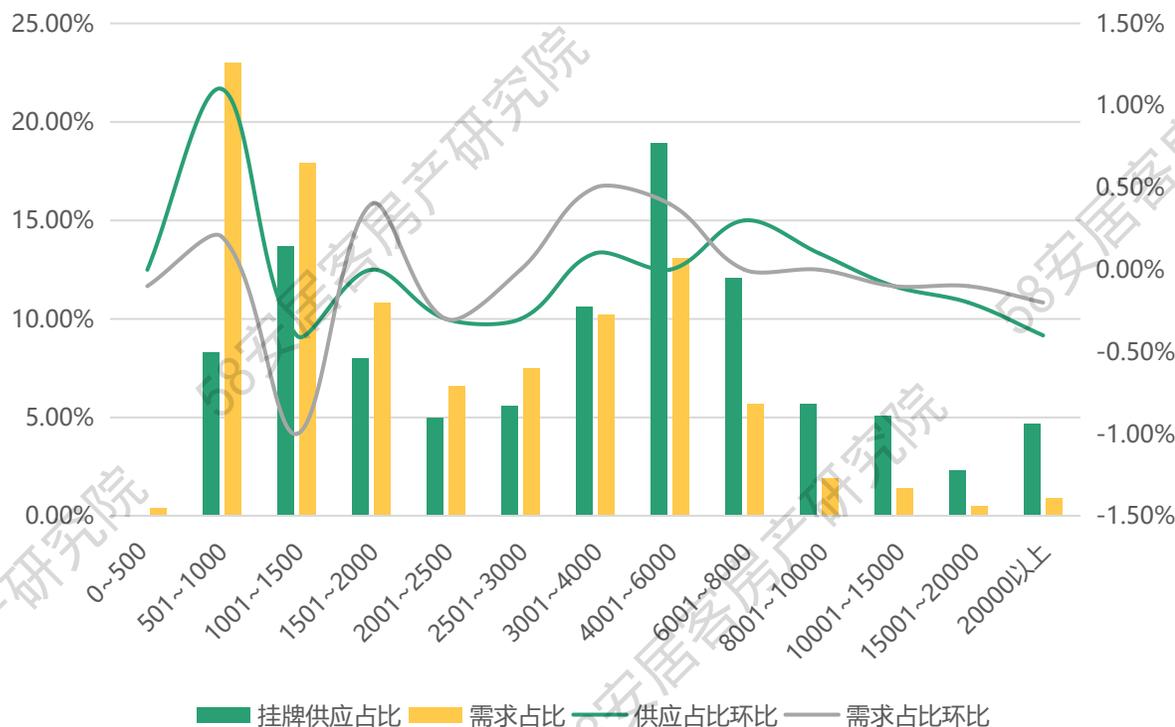
7月上海租赁价格供需分布情况



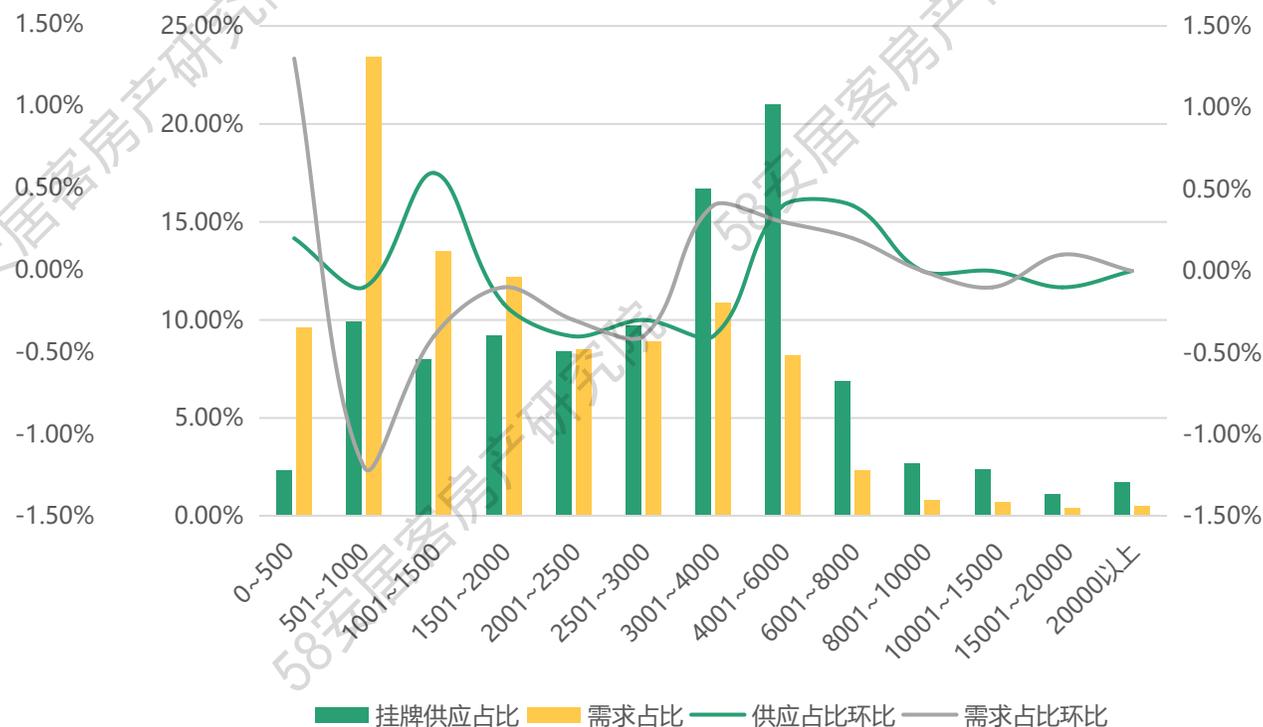
价格供需 | 深圳、广州中端租赁需求有所回暖

- 7月，深圳501~1000元/月/套供应占比上升1.1%，1001~3000元/月/套占比下降1%。广州1001~1500元/月/套占比上升0.6%，1501~4000元/月/套占比下降1.3%。
- 本月，广深租赁市场的“中坚”白领需求有所回暖，而低价位需求转弱。深圳1001~1500元/月/套需求占比下降1%，**3001~6000元/月/套需求占比上升0.9%**。广州500元/月/套以下占比上升1.3%，**501~3000元/月/套需求占比下降2.4%**，**3001~8000元/月/套需求占比上升0.9%**。

7月深圳租赁价格供需分布情况



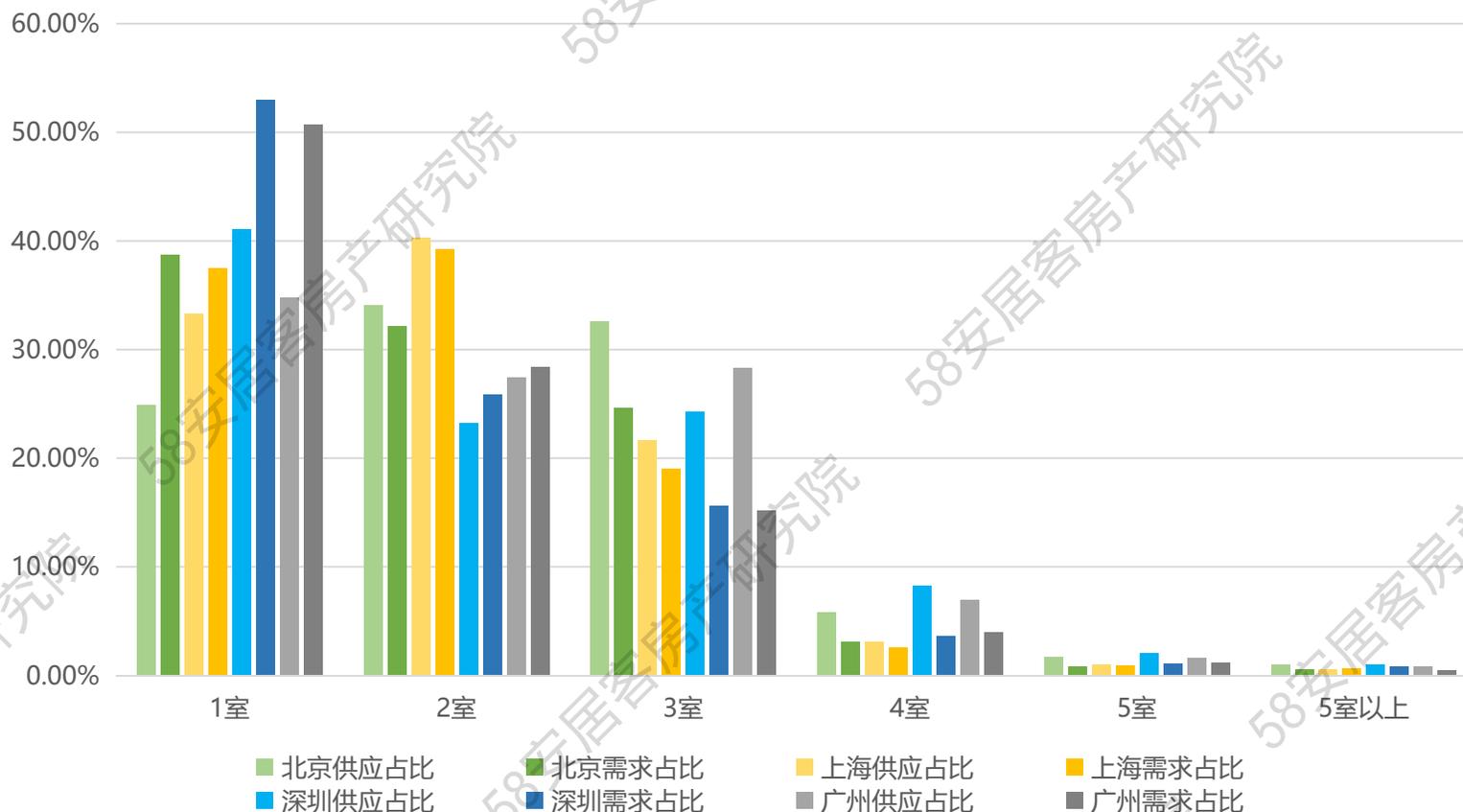
7月广州租赁价格供需分布情况



户型供需 | 1室需求环比下降，2室及以上需求小幅上升

- 7月，整体户型供应结构稳定，环比波动幅度较小，主要变化体现在1室和2室供应占比波动。北京1室占比小幅下降，上海、广州相反。
- 需求方面，北京2室需求占比提升0.7%，其他户型需求均小幅下降。上海、深圳和广州需求变化相近，1室需求占比下降显著，尤其广深，而2室以上需求占比均小幅提升。7月整体来看，1室需求环比下降，而2室以上户型需求小幅上升。

7月各城市租赁户型供需分布



7月租赁户型供需环比变化

城市	户型	环比变化	
		供应环比变化	需求环比变化
北京	1室	-0.5%	-0.2%
	2室	0.3%	0.7%
	3室	0.2%	-0.1%
	4室	0.1%	-0.1%
	5室	0.0%	-0.1%
	5室以上	0.1%	-0.1%
上海	1室	0.3%	-0.6%
	2室	-0.5%	0.1%
	3室	0.2%	0.4%
	4室	0.1%	0.2%
	5室	-0.1%	0.0%
	5室以上	0.0%	0.0%
深圳	1室	0.1%	-1.3%
	2室	0.0%	0.9%
	3室	0.1%	0.3%
	4室	0.0%	0.1%
	5室	0.0%	0.0%
	5室以上	-0.1%	0.0%
广州	1室	0.2%	-0.9%
	2室	-0.5%	0.5%
	3室	0.1%	0.5%
	4室	0.1%	0.0%
	5室	0.0%	0.1%
	5室以上	0.0%	-0.2%

数据来源：58安居客房产研究院



报告说明

1. 数据来源：58安居客房产研究院报告数据基于市场公开信息、58同城网站及安居客网站自有监测数据、历史沉淀大数据等。

2. 数据周期及指标说明：具体数据指标参考各页标注。

3. 版权声明：58安居客房产研究院（以下简称“本机构”）是上海瑞家信息技术有限公司及北京五八信息技术有限公司等关联公司（以下简称“本公司”）旗下的内部组织，凡属本机构的权责，上海瑞家信息技术有限公司和北京五八信息技术有限公司其中任一公司均可单独负责或共同负责。本报告中所有的文字、图片、表格均受有关商标和著作权的法律保护，部分文字和数据采集于公开信息，所有权归属于本公司。本机构有权随时对报告内容予以补充、更正或修订。未经本公司书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、抄袭和改编，否则本公司有权进行维权保护自身权益。如引用、转载，需注明出处为58安居客房产研究院，且引用、转载不得悖于本报告原意或引起消费者误解。未经授权使用本报告的相关商业行为都将违反《中华人民共和国著作权法》和其他法律法规以及有关国际公约的规定。

4. 免责条款：本报告内容由58安居客房产研究院整理制作，文中观点系本机构结合相关信息数据和行业经验所述，力求公正、客观的为用户和市场提供更多信息参考。因受数据获取资源的局限性以及信息数据时效性的限制，报告中所述的资料、观点及推测仅反映本报告初次公开发布时的意见，任何机构或个人援引或基于上述数据所采取的任何行为所造成的法律后果以及引发的争议皆由行为人自行承担。本公司对此不承担任何担保或保证责任。报告中的任何表述，均应从严格经济学意义上理解，并不含有任何道德、政治偏见或其他偏见，用户也不应该从这些角度加以解读，本公司对任何基于这些偏见角度理解所可能引起的后果不承担任何责任，并保留采取行动保护自身权益的一切权利。

👤 | 58安居客房产研究院首席分析师：张波
58安居客房产研究院高级分析师：包梅

✉ | zhangbo_ajk@58.com

📞 | 19101732989

📍 | 上海浦东新区平价桥路100弄6号晶耀前滩商务广场T7
幢18-21层