

# 全国租赁市场报告

## 2022 年 7 月



## 目录

|                          |    |
|--------------------------|----|
| 报告摘要:                    | 3  |
| 一、租赁政策动态                 | 3  |
| 1、重点政策解读                 | 3  |
| 2、租赁供应                   | 4  |
| 3、金融动态                   | 5  |
| 二、全国 40 城租赁市场供需分析        | 6  |
| 1、全国 40 城挂牌租金指数情况        | 6  |
| 2、全国 40 城租赁挂牌套均租金变化      | 9  |
| 3、全国 40 城租赁新增挂牌供应情况      | 10 |
| (1) 7 月 40 城租赁新增挂牌供应变化   | 10 |
| (2) 7 月 40 城租赁新增挂牌供应结构变化 | 11 |
| 4、全国 40 城租赁市场需求热度情况      | 12 |
| 三、重点 10 城租赁市场供需分析        | 13 |
| 1、重点 10 城挂牌租金表现情况        | 13 |
| 2、重点 10 城租赁供需对比情况        | 15 |

## 报告摘要:

- 由7月40城租金价格指数环比变化来看,25个城市挂牌租金上涨,15个城市挂牌租金下跌。37个城市本月租金环比价格指数涨跌波动幅度位于-2%~2%区间。
- 7月,两室和三室户型的环比价格表现整体好于一室。两室户型租金环比价格指数上涨城市达到27个。
- 7月,全国40城整体租赁挂牌房源供应量环比下跌2%,其中,14个城市新增供应环比上升,而26个城市新增供应环比下滑。
- 租赁需求经过两个月的复苏后,7月全国40城租赁需求热度环比下降4%,市场需求热度表现与去年同期基本持平。

## 一、租赁政策动态

### 1、重点政策解读

#### ➤ 国家发改委印发《“十四五”新型城镇化实施方案》

7月12日,国家发改委网站发布《“十四五”新型城镇化实施方案》,提出40余项推进新型城镇化的措施。培育发展住房租赁市场,盘活存量住房资源,扩大租赁住房供给,完善长租房政策,逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。加快住房租赁法规建设,加强租赁市场监管,保障承租人和出租人合法权益。完善住房保障基础性制度和支持政策,有效增加保障性住房供给。以人口流入多的大城市为重点,扩大保障性租赁住房供给,着力解决符合条件的新市民、青年人等群体住房困难问题。单列租赁住房用地供应计划,主要利用集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地和存量闲置房屋建设,适当利用新供应国有建设用地建设。改革完善住房公积金制度,健全缴存、使用、管理和运行机制。

**解读:**在“十四五”新型城镇化的过程中,住房租赁市场的作用和意义将得到一定提升。一方面,在盘活存量的支持下,长租房市场将进入良性发展阶段。另一方面,随着保障性租赁住房的持续落地,与租房人群密切相关的租购同权,预计在“十四五”期间,在享受公共服务方面的权利将得到相应完善和提升。

#### ➤ 上交所、深交所分别发布《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金(REITs)规则适用指引第4号——保障性租赁住房(试行)》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第4号——保障性租赁住房(试行)》

7月15日,上交所、深交所对保障性租赁住房试点发行基础设施REITs进行规范和引导,主要包括业务参与机构与基础设施项目、回收资金使用与监管、运营管理与信息披露,防范回收资金流入商品住宅开发等领域,助力保障性租赁住房市场健康发展。



**解读：**本次相关业务指引的出台，为加快保障性租赁住房 REITs 发行提供了明确、有力的支持，为加大对民生保障领域的支持力度，对出租率较高、已能够实现长期稳定收益的保障性租赁住房项目降低了运营年限要求，有利于进一步盘活存量资产，加大直接融资支持力度。同时，明确了回收资金使用与监管，运营管理及信息披露等方面相关问题，通过全流程规范，支持保障性租赁住房 REITs 的健康发展。

### ➤ 哈尔滨市印发《哈尔滨市加快发展保障性租赁住房实施方案》

7 月 28 日，哈尔滨市印发《哈尔滨市加快发展保障性租赁住房实施方案》，该方案将满足新市民、青年人住房困难群体居住需求，加快构建以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系。符合条件的承租家庭，可享受落户、教育等公共服务权益。

“十四五”期间，筹集保障性租赁住房 3 万套（间），其中 2022 年筹集保障性租赁住房 1 万套（间）。实行保障性租金标准，原则上不高于同地段、同品质市场租赁住房租金的 90%，租金标准面向社会公布。

**解读：**根据《实施方案》的内容来看，主要包括指导思想、工作目标、基本原则、房源筹集方式、优惠政策、项目认定、监督管理和保障措施等 8 个方面。同时，对于未来保障性租赁住房的供应目标、供应节奏，以及租金定价等标准给予明确，《实施方案》的推出有助于加快保租房的推进。

### ➤ 海南：保障性租赁住房租金涨幅每年不超 5%

海南省住房和城乡建设厅等 9 部门印发《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》，明确保障性租赁住房以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主，租金涨幅每年不得超过 5%。同时，保障性租赁住房主要面向在当地一定区域范围内无房或家庭人均住房建筑面积低于当地城镇人均住房建筑面积 50% 以下的新市民、青年人供应。

**解读：**由于保障性租赁住房的民生属性，各地政府在保障性租赁住房的租金定价方面，基本上采用低于周边市场同品质产品，且租金每年涨幅不得超过 5% 的方式，确保其保障性的落地，同时，对市场租金的上涨预期也将起到一定指引作用。

### ➤ 苏州发布人才新政，3 年内提供 10 万套人才公寓

苏州发布一系列人才政策。政策提出，引进世界一流人才。布局一批宜居宜业人才社区，在 3 年内提供 10 万套人才公寓、最高 800 万购房补贴，最高 100 万引才奖励。组织实施六大行动，对引进的重大创新团队、创新创业领军人才给予最高 5000 万、1000 万元的项目经费。推动创新资本集聚，设立直投规模超 20 亿的姑苏人才基金。

**解读：**进入毕业季，各大城市开启人才政策的发布阶段，城市间“抢”人竞争激烈。针对目前一二线城市居住成本较高的情况，各地也纷纷以补贴购房款、提供人才公寓等政策吸引人才进驻。同时，配合较好的创业、就业环境，以长期留住人才。

## 2、租赁供应

| 省/市 | 租赁供应目标                                                                                                                                                 |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 江苏  | 今年上半年，江苏省保障性租赁住房新开工 11.63 万套(间)，基本建成 7.07 万套(间)，分别完成年度目标任务的 78.58%、96.91%。城镇住房保障家庭租赁补贴共发放 10.37 万户，保障性租赁住房租赁补贴共发放 4.09 万人，分别完成年度目标任务的 117.82%、123.98%。 |

|    |                                                                                                                                                                                         |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 山东 | 7月19日,山东省住建厅发布了2022年1-6月全省城镇保障性安居工程建设进展情况。1-6月,全省保障性租赁住房新开工47915套(间),开工率53.8%;棚户区改造新开工4.24万套,开工率55.5%;基本建成13.76万套,基本建成率150.5%;筹集公租房597套,完成率59.7%;发放住房租赁补贴户数56499户,完成率123.2%。            |
| 上海 | 2022年,上海全年预计建设筹措保障性租赁住房17.3万套(间),达到五年规划新建筹措47万套(间)总量的1/3以上。近两年可以完成五年规划总量的一半以上。通过新开工项目建设、非居住项目改建,以及存量项目认定纳管等多种渠道,截至6月底,已完成建设筹措12.4万套(间),占全年目标任务的71%。目前,正加大筹措力度,争取全年完成建设筹措保障性租赁住房18万套(间)。 |
| 贵阳 | 贵阳市人民政府披露,今年贵阳市保障性租赁住房已开工建设21728套。2022年全市保障性租赁住房筹建任务3.2万套(间),目前已开工标准项目61个21728套(间),剩余11143套(间)陆续启动建设。                                                                                   |
| 南宁 | 南宁市积极发展保障性租赁住房,通过盘活存量、激发增量、统筹现量等方式多渠道筹集房源,截至2022年6月底,筹集保障性租赁住房房源5.4万套(间),预计可帮助14万新市民、青年人解决住房困难问题。                                                                                       |
| 福州 | 7月25日,福州市住房保障和房产管理局发布《2022年保障性租赁住房工作进展(1-6月)》以及《2022年1-6月份全市保障性安居工程建设和分配进展情况》公告。上半年,福州市全市保障性租赁住房已开工4.96万套,开工率93.3%;全市棚户区改造新开工5492套,占年度目标任务53.3%,完成投资22亿元,占年度目标任务的48.9%。                 |

资料来源:政府公开资料整理

### 3、金融动态

#### ➤ 海南:探索在保障性租赁住房领域开展REITs试点工作

7月15日,海南省住房和城乡建设厅等9部门发布关于加快发展保障性租赁住房的实施意见。《实施意见》明确,支持银行业金融机构发行金融债券,募集资金用于保障性租赁住房贷款投放。支持企业发行企业债券、公司债券、非金融企业债务融资工具等公司信用类债券,用于保障性租赁住房建设运营。

企业持有运营的保障性租赁住房具有持续稳定现金流的,可将物业抵押作为信用增进,发行住房租赁担保债券。引导商业保险资金按照市场化原则参与保障性租赁住房建设。在把控风险的前提下,探索在保障性租赁住房领域开展不动产投资信托基金(REITs)试点工作。

#### ➤ “红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金”项目获深交所通过

7月11日,“红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金”项目获深交所通过,标志着首单保障性租赁住房基础设施公募REITs项目再进一步。此次获得深交所审核通过的深圳人才安居REITs基础设施项目类型为保障性租赁住房,主要原始权益人为深圳市人才安居集团有限公司,基金管理人为红土创新基金管理有限公司,专项计划管理人为深创投红土资产管理(深圳)有限公司。

## 二、全国 40 城租赁市场供需分析

### 1、全国 40 城挂牌租金指数情况

2022 年 7 月安居客全国 40 城租金价格指数

| 城市   | 环比<br>上月=100 | 同比<br>上年同月=100 | 城市   | 环比<br>上月=100 | 同比<br>上年同月=100 |
|------|--------------|----------------|------|--------------|----------------|
| 昆明   | 104.8        | 95.4           | 宁波   | 100.2        | 101.8          |
| 成都   | 101.8        | 96.6           | 哈尔滨  | 100.2        | 92.8           |
| 太原   | 101.8        | 99.2           | 南京   | 100.1        | 95.9           |
| 福州   | 101.7        | 103.3          | 青岛   | 100.1        | 87.9           |
| 北京   | 101.7        | 102.0          | 杭州   | 100.0        | 111.6          |
| 东莞   | 101.5        | 97.1           | 沈阳   | 99.9         | 103.8          |
| 上海   | 101.3        | 108.2          | 石家庄  | 99.9         | 100.3          |
| 苏州   | 101.1        | 103.4          | 南宁   | 99.9         | 92.9           |
| 贵阳   | 101.1        | 100.3          | 重庆   | 99.8         | 92.5           |
| 天津   | 101.1        | 100.0          | 长沙   | 99.7         | 103.5          |
| 三亚   | 101.0        | 95.2           | 大连   | 99.7         | 95.6           |
| 乌鲁木齐 | 100.9        | 97.2           | 南昌   | 99.6         | 95.4           |
| 西安   | 100.8        | 94.8           | 兰州   | 99.4         | 99.4           |
| 中山   | 100.7        | 95.3           | 海口   | 99.3         | 94.6           |
| 合肥   | 100.6        | 100.0          | 长春   | 99.3         | 103.0          |
| 无锡   | 100.6        | 102.5          | 温州   | 99.2         | 87.7           |
| 济南   | 100.6        | 100.7          | 郑州   | 99.2         | 99.2           |
| 厦门   | 100.6        | 91.1           | 呼和浩特 | 98.5         | 93.6           |
| 佛山   | 100.5        | 99.4           | 深圳   | 97.5         | 94.5           |
| 广州   | 100.4        | 104.6          | 武汉   | 96.1         | 103.7          |

附注：

1. 城市范围：全国租赁重点 40 城；各城市的市辖区，不包括县。
2. 数据样本：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。

根据安居客全国 40 城租金价格指数显示，7 月租赁市场整体表现较为平稳。由 7 月 40 城租金价格指数环比变化来看，25 个城市挂牌租金上涨，15 个城市挂牌租金下跌。其中，37 个城市本月租金环比价格指数涨跌波动幅度位于-2%~2%区间，波动超过 2%的城市仅 3 个。

整体来看，核心一二线城市租金表现相对稳定，长三角及大湾区城市租金表现优于中西部城市。如北京、上海等租赁需求饱满的城市，本月租金环比和同比价格指数均呈

现上涨。7月，昆明租金环比价格指数涨幅最高，达到4.83%。由于全国近期高温酷暑带动云南暑期旅游热潮，使昆明短期内租赁需求迅速增加，酒店的供不应求，带动租赁房源价格上涨。

在租金环比价格指数下跌的城市中，深圳和武汉表现相对较弱。今年上半年，深圳受疫情反复影响，租赁市场需求疲软。流动人口的变化对深圳租赁市场的影响较大，6月进入毕业求职租赁旺季后，租金价格表现仍相对较弱。从侧面反映了受宏观环境的影响，深圳租赁市场的供需活跃度有所下降。武汉近两年经历了人口快速流入，整体租金水平有所上升。在城市内生型租赁需求的支持下，上半年武汉租赁市场表现相对平稳。二季度租金稳中有升，自5月市场新增供应持续环比上升后，6月租金价格指数有所回落。

目前，正值毕业生求职租赁旺季，各城市租金走势分化的现象背后，在一定程度上反应了今年大学毕业生的流向。对于市场增量租赁需求的边际变化更敏感的城市，如深圳、广州、成都、武汉及西安等城市，将在租金价格指数的反应上更显著。

### 2022年7月安居客全国40城租金价格分类指数

| 城市   | 1室     |          | 2室     |          | 3室     |          |
|------|--------|----------|--------|----------|--------|----------|
|      | 环比     | 同比       | 环比     | 同比       | 环比     | 同比       |
|      | 上月=100 | 上年同月=100 | 上月=100 | 上年同月=100 | 上月=100 | 上年同月=100 |
| 三亚   | 102.8  | 91.6     | 103.8  | 90.6     | 102.3  | 95.7     |
| 太原   | 102.7  | 97.6     | 100.8  | 97.5     | 102.0  | 98.4     |
| 温州   | 102.5  | 89.2     | 99.0   | 92.1     | 97.3   | 93.1     |
| 青岛   | 101.9  | 94.6     | 101.3  | 96.4     | 97.6   | 94.7     |
| 乌鲁木齐 | 101.8  | 95.8     | 101.0  | 97.4     | 100.7  | 95.9     |
| 石家庄  | 101.1  | 99.0     | 98.0   | 101.9    | 97.7   | 100.8    |
| 合肥   | 101.0  | 97.1     | 100.2  | 100.4    | 100.8  | 96.6     |
| 成都   | 101.0  | 102.4    | 101.6  | 97.7     | 99.8   | 97.2     |
| 沈阳   | 100.9  | 98.7     | 100.6  | 96.3     | 99.5   | 95.5     |
| 昆明   | 100.9  | 94.8     | 102.0  | 94.7     | 99.9   | 90.4     |
| 兰州   | 100.8  | 98.5     | 99.5   | 96.1     | 99.2   | 98.1     |
| 哈尔滨  | 100.7  | 93.5     | 98.9   | 90.7     | 100.5  | 90.3     |
| 广州   | 100.6  | 99.1     | 100.0  | 98.8     | 100.9  | 100.8    |

|      |       |       |       |       |       |       |
|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 杭州   | 100.5 | 96.5  | 99.8  | 93.9  | 102.6 | 91.0  |
| 长沙   | 100.4 | 103.4 | 99.1  | 101.6 | 96.4  | 101.3 |
| 天津   | 100.3 | 100.6 | 101.7 | 99.5  | 103.7 | 100.9 |
| 上海   | 100.2 | 107.2 | 102.0 | 103.9 | 103.4 | 103.9 |
| 济南   | 100.1 | 100.7 | 100.3 | 100.5 | 99.4  | 98.7  |
| 无锡   | 100.1 | 100.6 | 100.8 | 101.9 | 101.5 | 98.1  |
| 大连   | 99.9  | 96.8  | 101.8 | 100.6 | 103.0 | 103.0 |
| 东莞   | 99.9  | 97.4  | 101.0 | 94.5  | 101.1 | 97.1  |
| 北京   | 99.6  | 105.3 | 101.6 | 97.4  | 101.0 | 93.3  |
| 福州   | 99.6  | 97.8  | 100.7 | 98.5  | 101.5 | 97.0  |
| 佛山   | 99.3  | 93.5  | 100.1 | 98.3  | 100.6 | 98.3  |
| 南昌   | 99.1  | 94.4  | 100.4 | 98.3  | 100.9 | 97.3  |
| 苏州   | 99.1  | 104.7 | 102.5 | 101.0 | 100.8 | 102.9 |
| 西安   | 99.1  | 98.4  | 102.3 | 95.1  | 95.6  | 95.5  |
| 宁波   | 98.7  | 95.5  | 100.8 | 97.7  | 101.6 | 94.6  |
| 深圳   | 98.6  | 97.9  | 99.2  | 99.3  | 100.0 | 103.0 |
| 武汉   | 98.5  | 96.5  | 99.8  | 97.0  | 97.3  | 96.7  |
| 南宁   | 98.4  | 98.3  | 97.7  | 93.5  | 98.4  | 96.4  |
| 中山   | 98.4  | 90.8  | 99.7  | 95.2  | 100.3 | 95.2  |
| 海口   | 98.3  | 95.6  | 100.8 | 95.4  | 101.0 | 99.2  |
| 厦门   | 98.2  | 90.9  | 101.0 | 97.5  | 100.9 | 97.6  |
| 重庆   | 98.2  | 95.2  | 99.6  | 95.1  | 92.5  | 91.4  |
| 郑州   | 97.4  | 98.0  | 100.9 | 98.5  | 97.6  | 96.3  |
| 长春   | 97.2  | 101.9 | 98.4  | 102.0 | 95.6  | 100.3 |
| 南京   | 96.9  | 96.0  | 101.4 | 94.0  | 100.4 | 100.1 |
| 贵阳   | 96.2  | 98.7  | 101.9 | 100.6 | 101.6 | 97.0  |
| 呼和浩特 | 95.3  | 98.4  | 98.1  | 90.3  | 99.0  | 90.7  |

附注：

1. 城市范围：全国租赁重点 40 城；各城市的市辖区，不包括县。
2. 数据样本：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。

根据安居客全国 40 城租金价格分类指数来看，7 月两室和三室户型的环比价格表现整体好于一室。尤其，两室户型租金环比价格指数上涨城市达到 27 个。由于正值毕业求职旺季，租房性价比因素对于职场新人的吸引力更高。

同时，上海、广州、无锡、天津、合肥、三亚、太原、乌鲁木齐等 8 个城市各类户型的租金环比价格指数均呈现温和上涨。究其原因，一方面，来自疫情干扰导致租赁需求积压后的集中释放，如上海、无锡；另一方面，在经历二季度市场持续弱势回落后，旺季效应的复苏体现，如广州、太原和乌鲁木齐。此外，部分城市受益于暑期旅游旺季

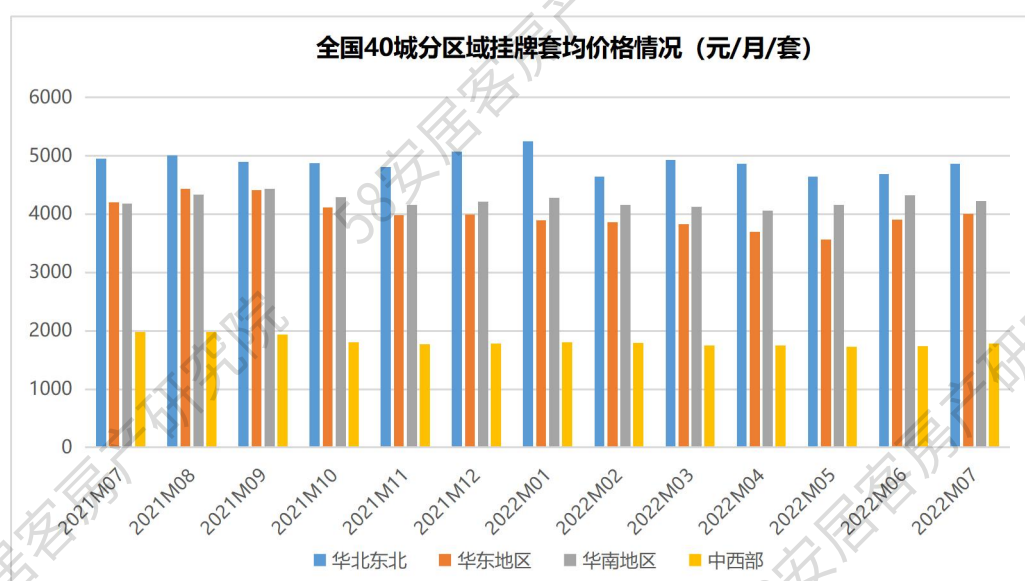


带动，呈现季节性租赁市场活跃度提升，如三亚、昆明、青岛等城市。本月一室和两室户型租金环比价格指数均呈现小幅上涨。

## 2、全国 40 城租赁挂牌套均租金变化

7 月，全国 40 城新增挂牌套均租金表现较上月有所回落。经过 6 月市场回暖后，本月区域间价格走势分化。其中，华北东北、华东区域和中西部区域仍延续上涨趋势，本月挂牌套均租金环比上 3.9%、2.5%、2.3%，而华南区域结束了连续两个月的环比上涨趋势，本月环比回落 2.3%。

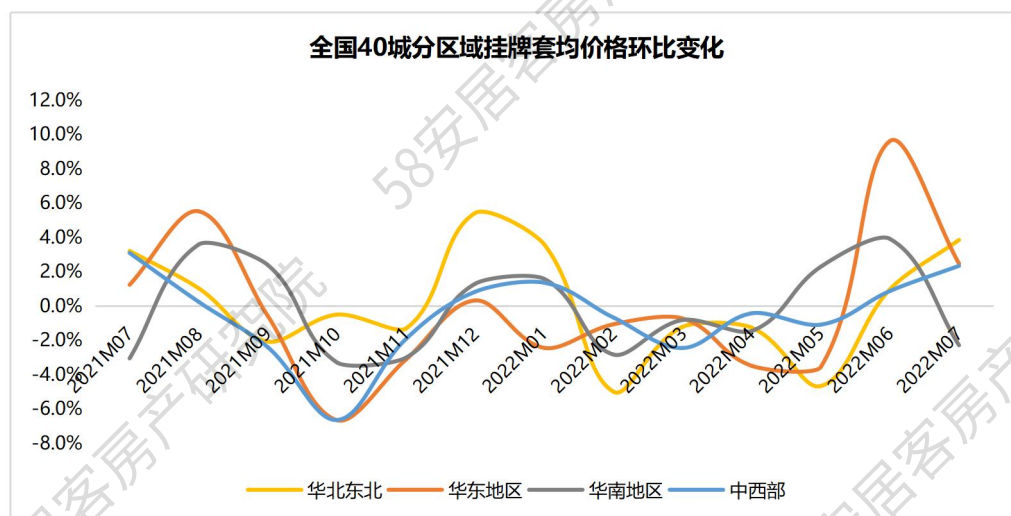
从绝对租金水平来看，本月华东区域新增挂牌套均租金突破 4000 元/月/套水平，创下年内新高。华北东北挂牌租金上涨至 4800 元/月/套水平，仍为四个区域中最高。而中西部区域挂牌租金维持在 1800 元/月/套以内，区域租赁性价比最高。



数据来源：58 安居客房产研究院

从区域城市结构来看，由于长三角城市自 5 月开始步入市场热度回升阶段，带动华东区域套均租金水平稳步上升。尤其 6 月上海市场热度的恢复，对于区域 6 月价格提升起到的促进作用。华南区域中，广深佛等大湾区城市二季度表现较弱，在三亚、海口等旅游城市热度的贡献下，区域价格有所回升。中西部城市内部租金走势分化，导致区域

整体价格水平波动相对较小。

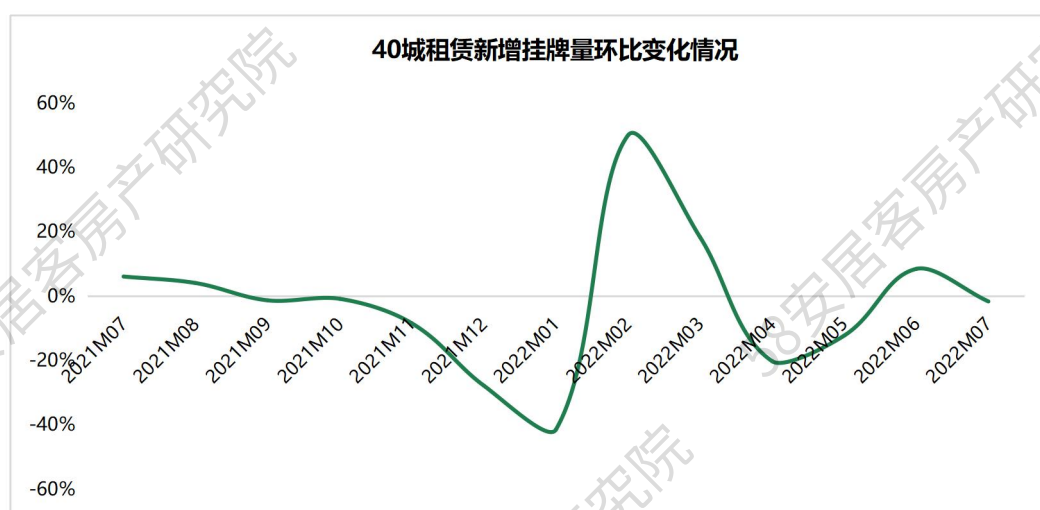


数据来源：58安居客房产研究院

### 3、全国 40 城租赁新增挂牌供应情况

#### (1) 7 月 40 城租赁新增挂牌供应变化

7 月，全国 40 城整体租赁挂牌房源供应量环比下跌 2%，其中，14 个城市新增供应环比上升，而 26 个城市新增供应环比下滑。由于 6 月整体新增供应小幅放量，本月多数城市表现相对平稳。



数据来源：58安居客房产研究院

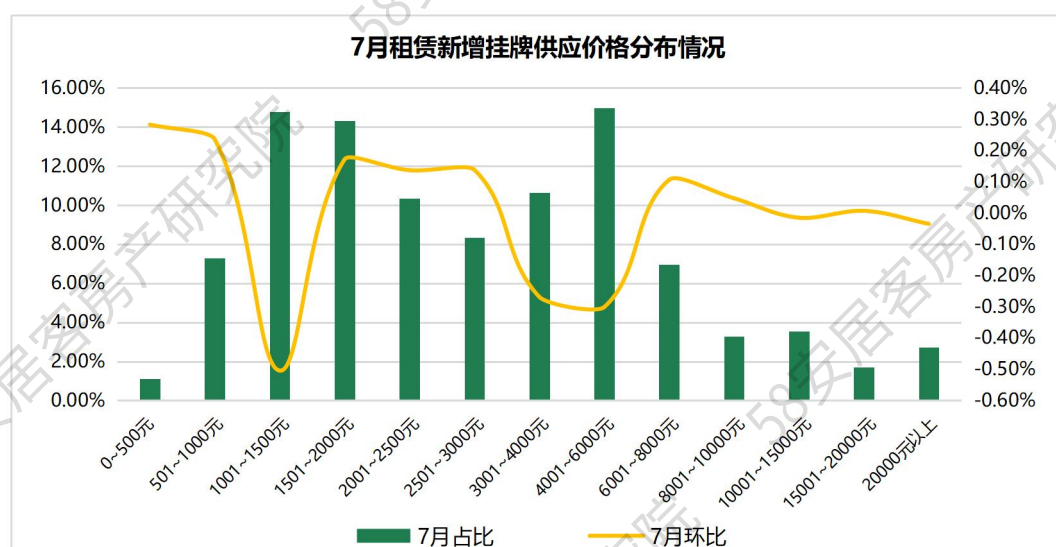
一线城市中，北京租赁供应持续温和放量，上海由于 6 月供需集中爆发，本月新增

供应环比下降 3.7%。深圳租赁市场需求恢复较慢，新增供应环比下降 14%。二线城市中，厦门、武汉市场供应情况较好，环比上升 26%、22%，而无锡、三亚、宁波和兰州新增供应环比均下降超 20%。无锡由于受疫情影响，导致租赁市场需求疲软，房东挂牌积极性较弱。三亚自 6 月进入旅游旺季后，租赁需求上升，新增房源供应偏紧。

整体来看，市场挂牌表现弱于去年同期。进入三季度之后，受宏观因素、局部疫情的扰动，各城市供需波动和分化加剧。

## (2) 7 月 40 城租赁新增挂牌供应结构变化

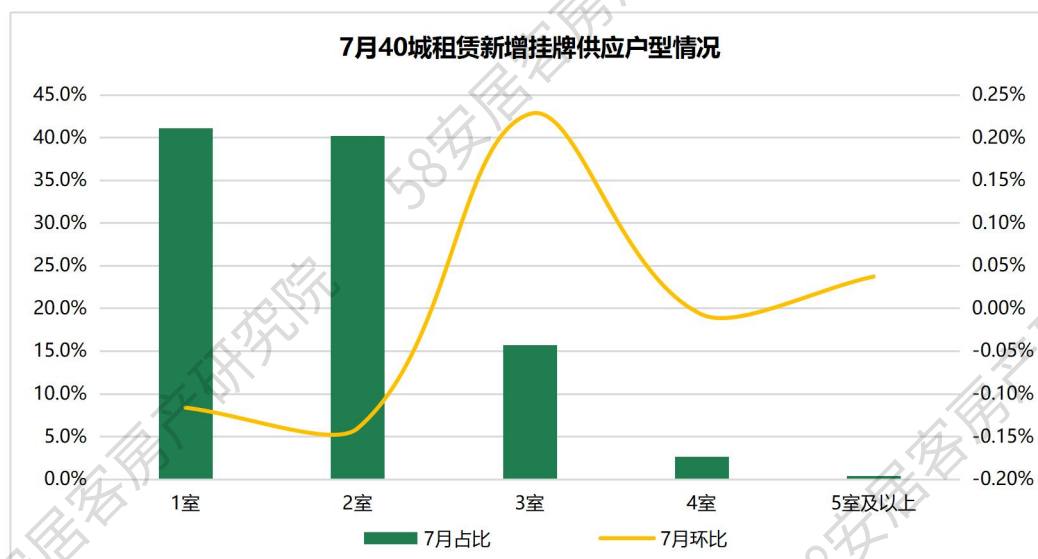
由于 7 月整体新增供应量环比下降，市场以毕业求职者需求为主力，价格供应变化相对较小。从 7 月新增挂牌房源价格分布来看，1001-2000 元/月/套的中低价格房源仍是市场主力供应区间，占比约 29%，环比下降约 0.4%。此外，1000 元/月/套房源占比约 8.4%，供应环比上升 0.5%。2001-3000 元/月/套房源供应占比约 19%，本月环比上升 0.3%。3001-6000 元/月/套房源，占比约 25%，供应占比下降 0.6%。从整体结构来看，中低价格供应占比小幅上升，而中高价位房源供应有所下降。



数据来源：58安居客房产研究院

从 7 月 40 城新增挂牌房源户型分布来看，市场供应结构稳定，一室和两室供应占比超八成，四室以上户型供应仅为 3%。从户型供应结构变化来看，一室和两室占比环

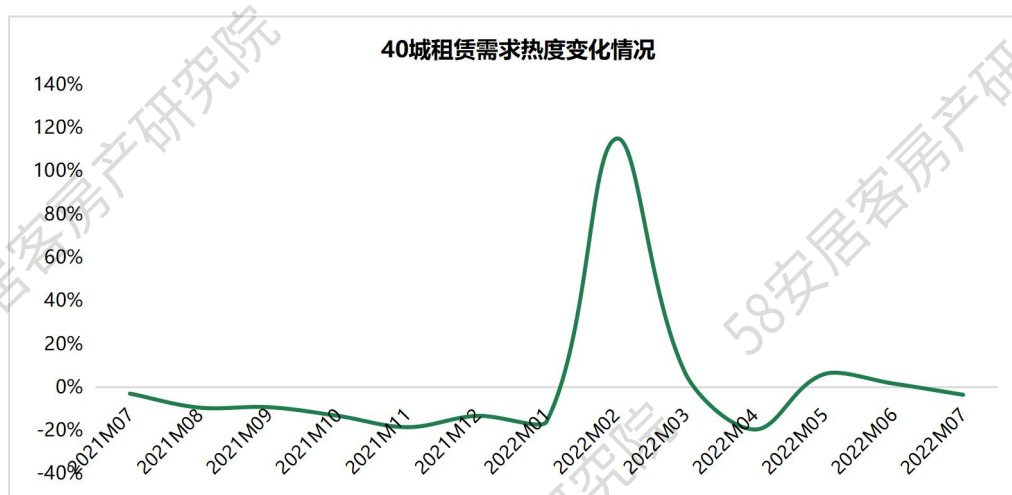
比下降 0.26%，三室占比上升 0.23%。



数据来源：58安居客房产研究院

#### 4、全国 40 城租赁市场需求热度情况

租赁需求经过两个月的复苏后，7月全国40城租赁需求热度环比下降4%，市场需求热度表现与去年同期基本持平。本月40城中仅15个城市需求热度环比上涨，25个城市需求热度环比下跌。同时，15个城市需求热度涨幅均未超过5%。市场整体处于“旺季不旺”的状态。



数据来源：58安居客房产研究院

从具体城市表现来看，昆明由于暑期旅游热潮，短期内租赁需求热度上升，本月热



度最高。在 7 月租赁需求热度 TOP10 城市中，一线城市仅广州需求热度有所恢复，上海由于 6 月需求集中释放，本月需求环比下降 19%。此外，中山、佛山及东莞等大湾区城市本月表现强于长三角城市。究其原因，长三角区域城市如昆山、苏州、嘉兴等，自 5 月需求开启回暖后，6 月在新增毕业生需求释放后，本月需求热度小幅合理回落。部分城市由于疫情、经济等因素的影响，需求持续较弱，如无锡、兰州等。

7 月租赁需求热度 TOP10 城市情况

| 排序 | 城市  | 环比 | 排序 | 城市   | 环比 |
|----|-----|----|----|------|----|
| 1  | 昆明  | 5% | 6  | 中山   | 4% |
| 2  | 哈尔滨 | 5% | 7  | 厦门   | 3% |
| 3  | 南宁  | 4% | 8  | 呼和浩特 | 3% |
| 4  | 广州  | 4% | 9  | 佛山   | 2% |
| 5  | 天津  | 4% | 10 | 东莞   | 2% |

数据来源：58 安居客房产研究院

## 三、重点 10 城租赁市场供需分析

### 1、重点 10 城挂牌租金表现情况

2022 年 7 月安居客全国重点 10 城租金价格指数及趋势

| 城市 | 7月环比租金指数<br>上月=100 | 1-7月环比指数变动趋势 |
|----|--------------------|--------------|
| 北京 | 101.7              |              |
| 广州 | 100.4              |              |
| 上海 | 101.3              |              |
| 深圳 | 97.5               |              |
| 杭州 | 100.0              |              |
| 武汉 | 96.1               |              |
| 南京 | 100.1              |              |
| 西安 | 100.8              |              |
| 成都 | 101.8              |              |
| 重庆 | 99.8               |              |

数据来源：58 安居客房产研究院

根据 7 月安居客全国重点 10 城租金价格指数及趋势显示，由于上半年各城市受到局部疫情的突发扰动，租赁市场正常波动趋势受外因干扰导致差异化加剧。一线城市中，北京和广州租金价格指数走势相近，春节后市场热度较高，3 月经历租赁市场小阳春之后，二季度市场处于弱复苏状态。深圳、杭州自 1 月租金价格指数达到高点后持续回落，7 月趋势有所回升。上海由于二季度受疫情的直接影响，市场波动异于常年正常表现，6 月市场供需恢复正常，需求集中爆发导致价格上涨。

二线城市表现相对更稳定，南京、西安、成都及重庆租金价格走势趋同，2 月租金价格指数达到高点，二季度初市场热度回落后，开始小幅稳步回升。一方面，这几个城市上半年受疫情直接影响较小，租赁市场波动更多来自于供需正常的季节性波动。另一方面，这类内生型租赁需求城市，受流动人口变化的边际影响较小。但疫情带来的间接影响也在一定程度上导致了需求的弱化。

2022 年 7 月安居客重点 10 城租金价格分类指数

| 城市 | 1 室    |          | 2 室    |          | 3 室    |          |
|----|--------|----------|--------|----------|--------|----------|
|    | 环比     | 同比       | 环比     | 同比       | 环比     | 同比       |
|    | 上月=100 | 上年同月=100 | 上月=100 | 上年同月=100 | 上月=100 | 上年同月=100 |
| 成都 | 101.0  | 102.4    | 101.6  | 97.7     | 99.8   | 97.2     |
| 广州 | 100.6  | 99.1     | 100.0  | 98.8     | 100.9  | 100.8    |
| 杭州 | 100.5  | 96.5     | 99.8   | 93.9     | 102.6  | 91.0     |
| 上海 | 100.2  | 107.2    | 102.0  | 103.9    | 103.4  | 103.9    |
| 北京 | 99.6   | 105.3    | 101.6  | 97.4     | 101.0  | 93.3     |
| 西安 | 99.1   | 98.4     | 102.3  | 95.1     | 95.6   | 95.5     |
| 深圳 | 98.6   | 97.9     | 99.2   | 99.3     | 100.0  | 103.0    |
| 武汉 | 98.5   | 96.5     | 99.8   | 97.0     | 97.3   | 96.7     |
| 重庆 | 98.2   | 95.2     | 99.6   | 95.1     | 92.5   | 91.4     |
| 南京 | 96.9   | 96.0     | 101.4  | 94.0     | 100.4  | 100.1    |

数据来源：58 安居客房产研究院

结合 7 月各城市户型分类指数来看，受到市场阶段性供需变化的影响，整体来看，7 月两室及三室的环比价格表现好于一室。其中，上海、广州整体各类户型环比表现较好，反映了本月市场各类租赁需求活跃度上升。成都的一室和两室环比价格表现较好。

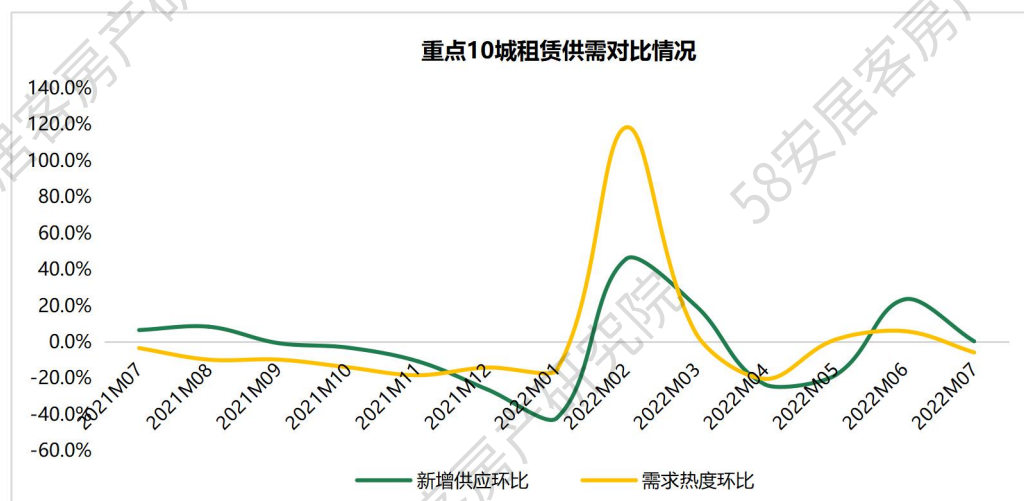
北京、南京则两室和三室环比价格表现更强。深圳、武汉和重庆各类户型价格环比走弱。

各类户型价格差异分化，反应了市场分类需求的变化。由于目前正处于毕业生求职季节，职场新人的价格支付能力相对有限，因此，性价比更优的合租需求占比将有所上升，导致新增租赁需求更倾向于两室及三室户型。同时，横向对比来看，7月上海、成都和广州市场价格表现更强。

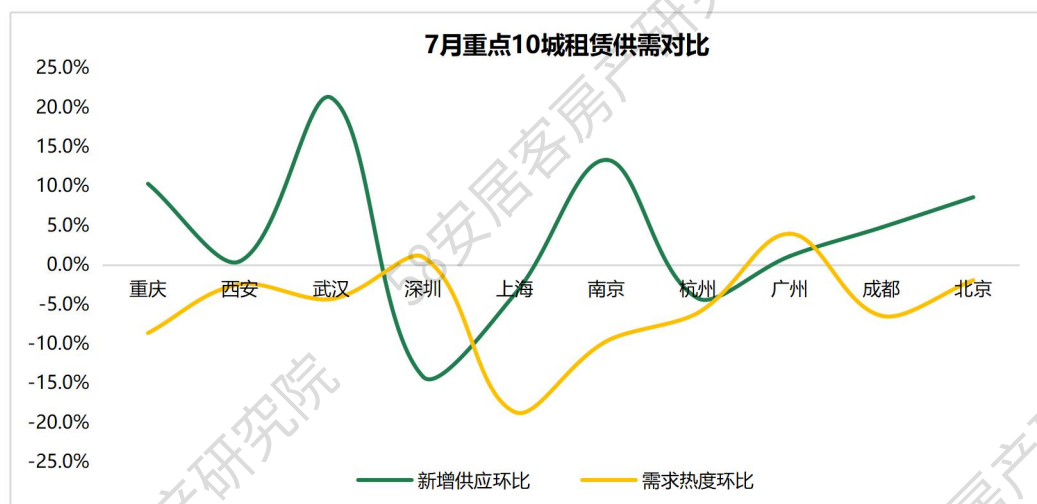
## 2、重点 10 城租赁供需对比情况

7月，重点10城整体租赁供需环比上月有所回落，新增供应环比基本与上月持平，需求热度方面环比小幅回落5.7%。具体城市情况来看，上海由于6月租赁供需短期内集中释放，导致本月供需双回落，尤其需求热度环比下降18.7%。上半年以来，受国内互联网行业监管及增长下滑影响，杭州经济发展预期转弱，租赁市场持续较弱，本月供需环比双降。

本月广深租赁市场供需环比有所好转，结合上半年市场趋势来看，7月预计将成为三季度回暖的转折点。此外，由于多数城市6月毕业求职季需求的释放，本月需求热度小幅下降，但武汉、南京、重庆等供应持续环比增长超过10%，整体来看市场挂牌积极性相对较好。



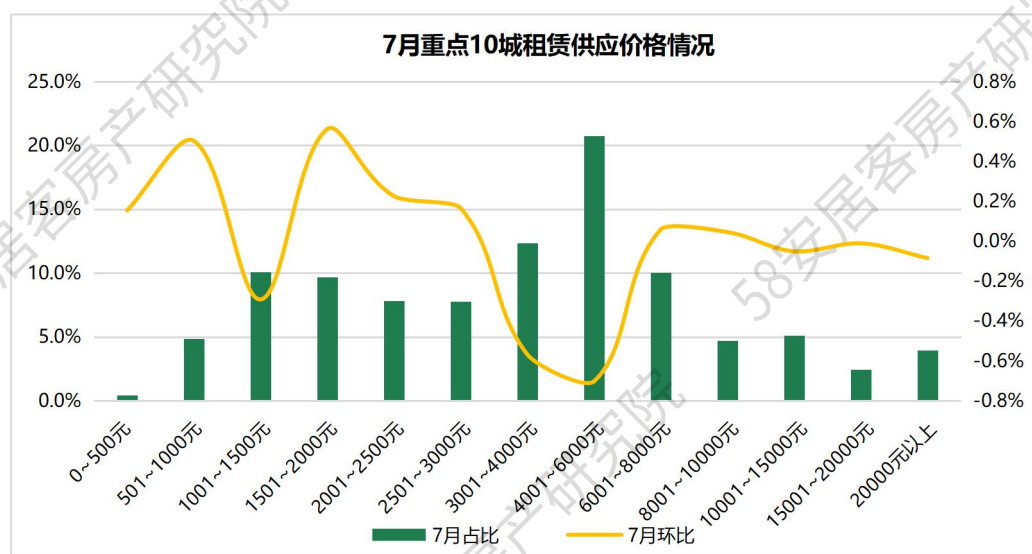
数据来源：58安居客房产研究院



数据来源：58安居客房产研究院

从7月租赁新增挂牌供应价格变化来看，由于一线城市租赁市场量级占比更大，从整体价格分布结构来看，4001-6000元/月/套租赁供应占比最高达到20.7%，但3000元/月/套以下价格供应占比达到40.6%。因此，中低价格房源供应仍是市场主力。

7月，3000元/月/套以下新增供应占比上升1.6%，3001-6000元/月/套新增供应占比下降1.3%。从细分价格区间来看，1000元/月/套新增供应占比上升0.7%，1501-2000元/月/套新增供应占比上升0.6%。与二季度中高价位供应占比持续提升的趋势相反，7月中低价格供应占比开始上升。由于目前市场新增需求主力为职场新人，因此，市场供应端结构也有所变化。



数据来源：58安居客房产研究院



## 报告说明

### 1、数据来源：

(1) 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) 具体数据指标参考各页标注；

(3) 重点40城是特指58安居客研究院选取的40个样本城市，包含一二三线城市：北京、上海、广州、深圳、重庆、郑州、长沙、长春、西安、武汉、无锡、乌鲁木齐、温州、天津、太原、苏州、石家庄、沈阳、厦门、三亚、青岛、宁波、南宁、南京、南昌、兰州、昆明、济南、呼和浩特、合肥、杭州、海口、哈尔滨、贵阳、福州、大连、成都、佛山、东莞、中山

### 2、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》和其他法律法规以及有关国际公约的规定。

### 3、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。

# ANJUKE



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



58 安居客房产研究院  
58 ANJUKE INSTITUTE