

## 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。

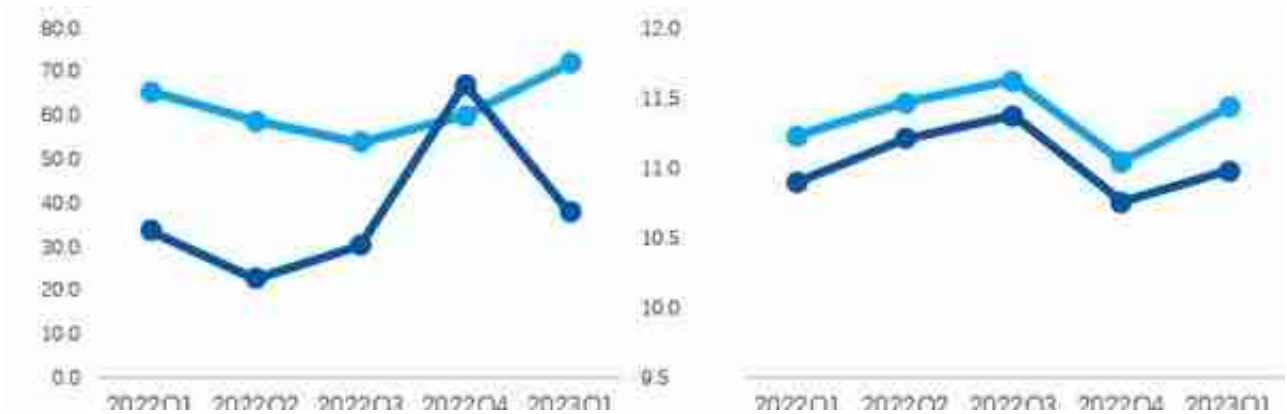
一季度住房租金水平微涨

，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%。

[1]

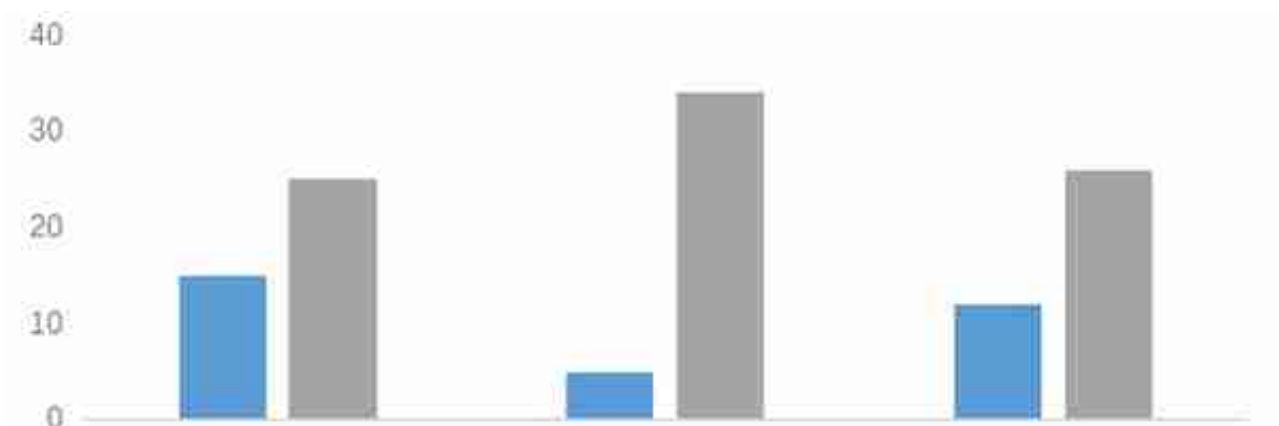
40个重点城市包括：北京、上海、广州、深圳、成都、重庆、杭州、武汉、西安、郑州、青岛、长沙、天津、苏州、南京、东莞、沈阳、合肥、佛山、昆明、福州、无锡、厦门、哈尔滨、南昌、济南、宁波、大连、南通、石家庄、贵阳、南宁、兰州、银川、烟台、太原、惠州、廊坊、常州、呼和浩特。

图1 重点40城住房租金综合指数（季度）



数据来源：贝壳研究院

图3重点40城新增挂牌房源均价走势



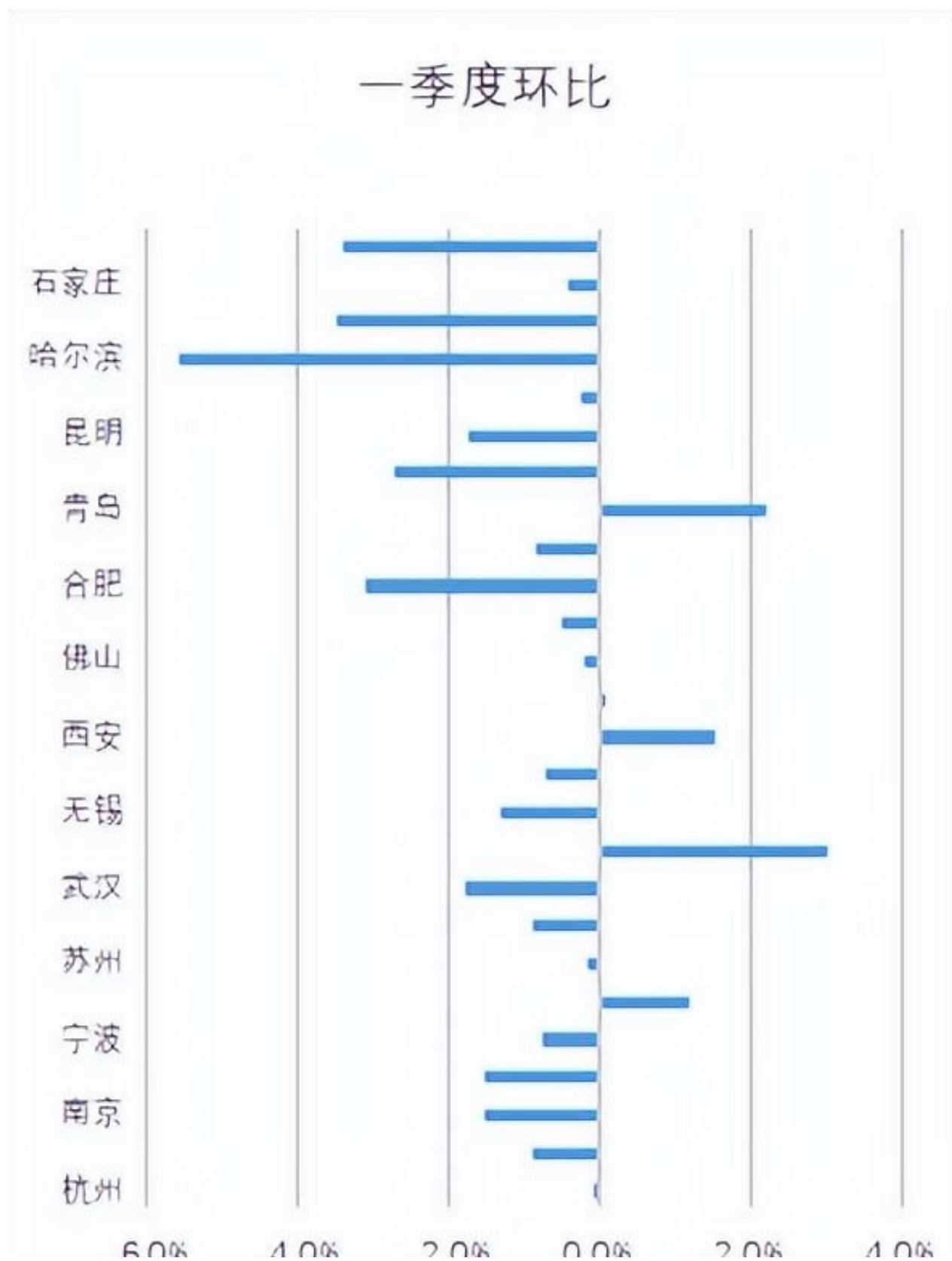
数据来源：纬房研究院

分能级城市来看，一季度一线城市<sup>[3]</sup>

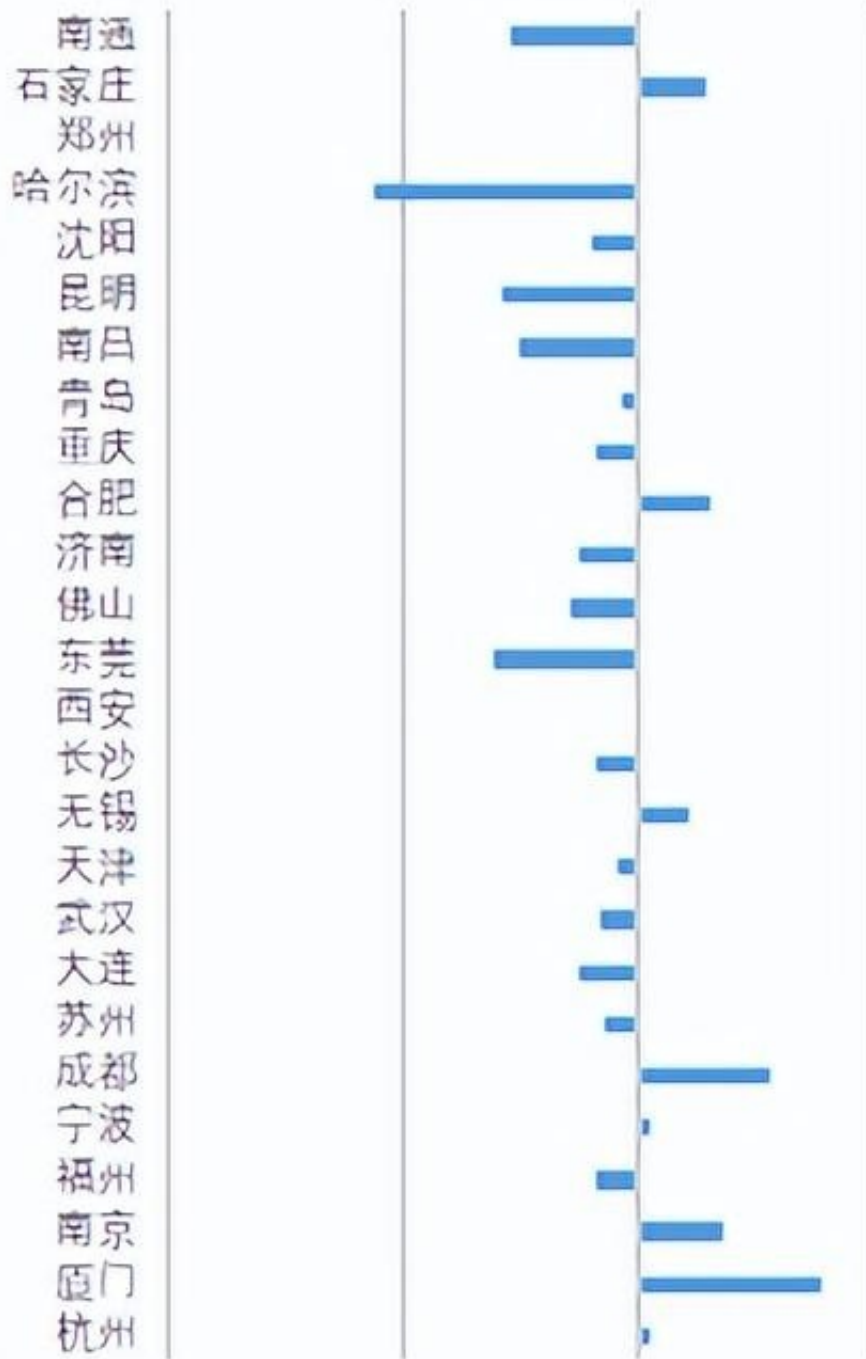
租金均环比上涨，但除北京外低于去年同期水平。2023年一季度，由于一线城市经济率先复苏，租赁人口集中，租赁住房需求高，一线城市租金均环比上涨。与去年同期相比，除北京租金水平微涨外，上海、广州和深圳的住房租金水平均下跌，其中上海跌幅相对略大，为5.37%。

<sup>[3]</sup>一线城市包括：北京、上海、广州、深圳

图5 一线城市住房租金变动情况



## 与2019年同期相比



数据来源：纬房研究院

### 三线城市<sup>[5]</sup>

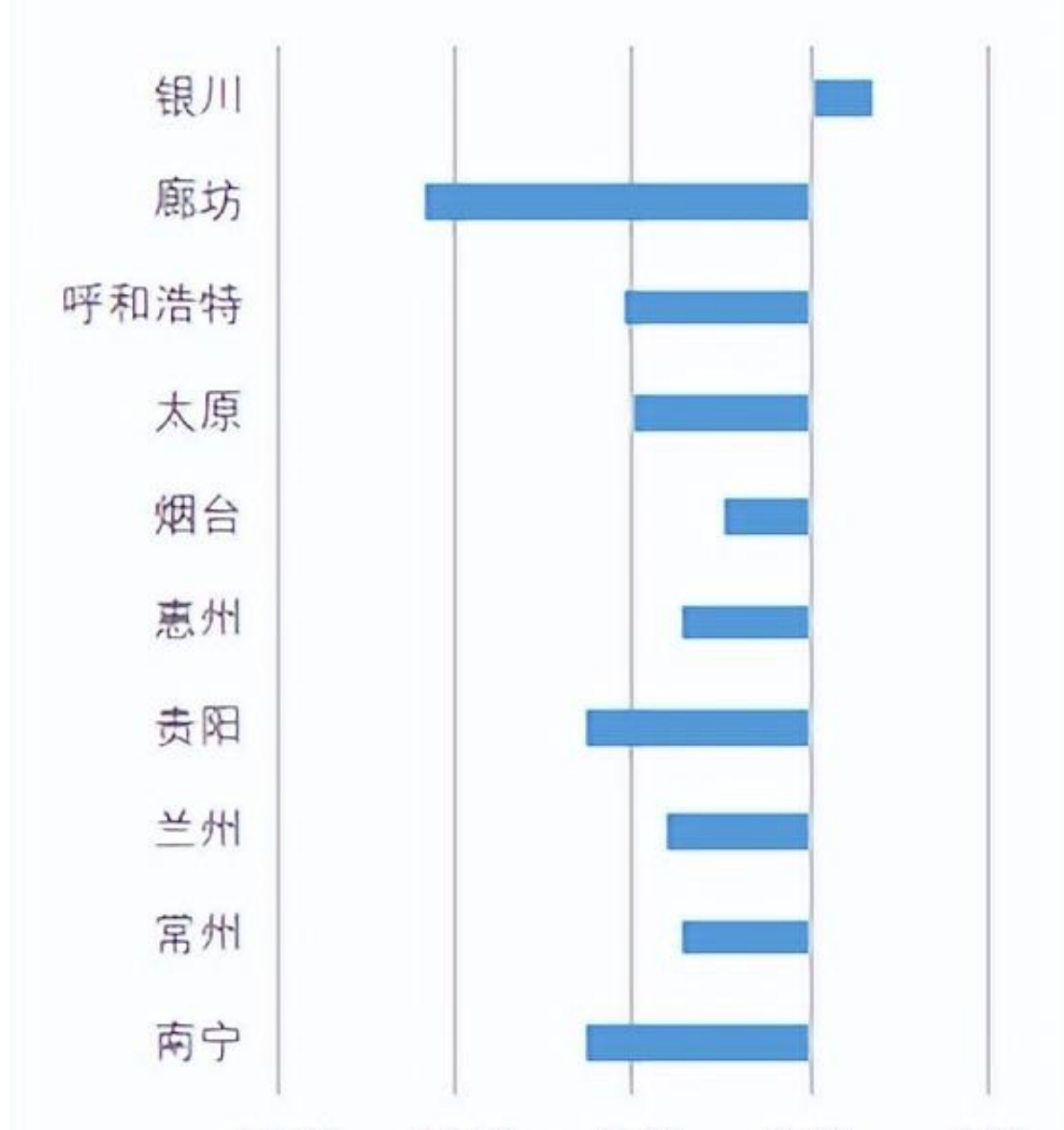
一季度住房租金呈现分化态势。重点40城中10个三线城市，一季度住房租金涨跌参半。其中，银川、廊坊、太原、兰州、南宁和烟台租金微涨，常州、惠州、呼和浩特和贵阳租金微跌。与去年同期相比，银川住房租金同比上涨，其余城市下跌。其中，廊坊住房租金跌幅为10.85%。

### [5]

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。

图7 三线城市住房租金变动情况

### 与2022年同期相比







收录于合集 #租金指数

20个

上一篇二月一二线城市住房租金恢复性上涨