

租房行业研究报告

2013年度_全国版



58同城—2013年全国租房研究报告

www.58.com

目录

1 2013年全国主要城市住房供需情况

全国整租房源供应整体概况	P03
全国主要城市一年中整租房源供应变化趋势	P03
全国合租房源供应整体概况	P04
全国主要城市一年中合租房源供应变化趋势	P04
全国主要城市整租与合租房需求状况	P05

2 2013年全国主要城市房屋租金情况

全国主要城市整租房租金总体概况	P06
全国主要城市一年中整租房租金变化趋势	P07
全国主要城市合租房租金总体概况	P07
全国主要城市一年中合租房租金变化趋势	P08
全国主要城市租金涨幅情况	P09

3 2013年全国主要城市租房一族情况

城市租房族群像	P10
城市租房一族压力解析	P12

第一章 2013年全国主要城市租房供需状况

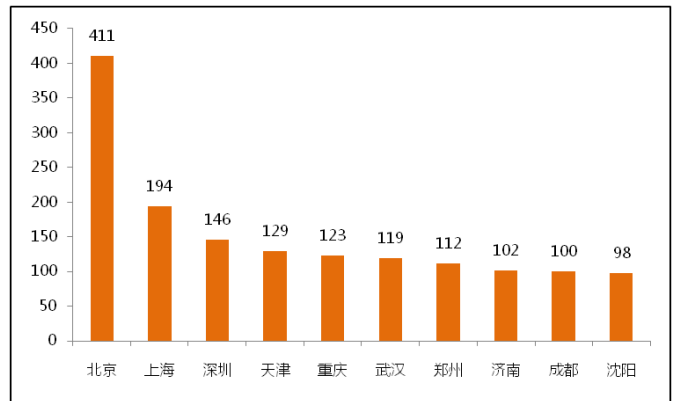
1

全国整租房源供应整体概况

411万套

北京整租房源供应高达411万套

全国整租房源供应最充足的十个城市中除了深圳与大连，均为直辖市或省会城市，体现出了这两类城市作为地区性经济与政治的中心，对于外来人口的吸引力。

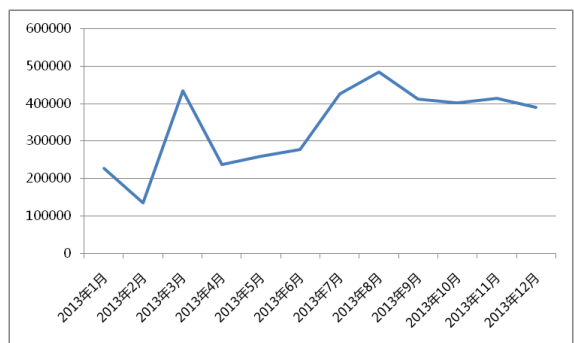


2013年全国整租房源供应排名前十城市 (单位: 万套)

2

全国主要城市一年中整租房源供应变化趋势

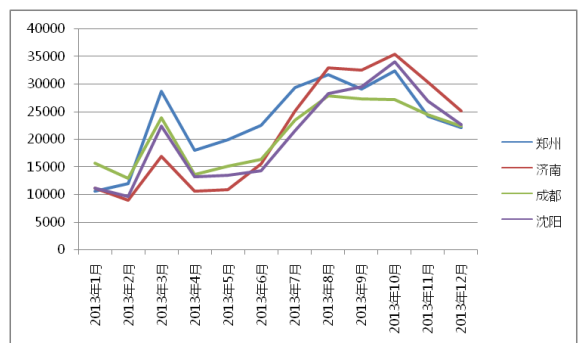
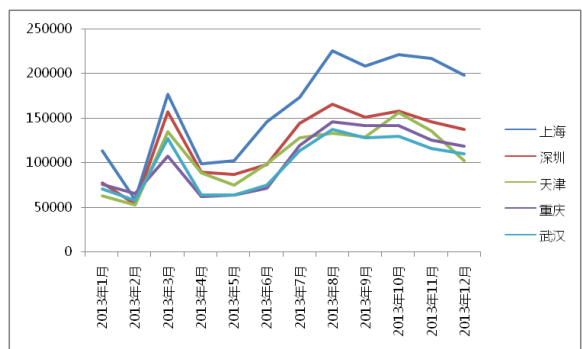
2013年全国主要城市的整租房源的供应数量按月具有明显的变化。在一线城市中，整租房源的供应受到季节影响显著，在春节期间市场中房源锐减。



季节性

3月与8月为整租房供应传统高峰

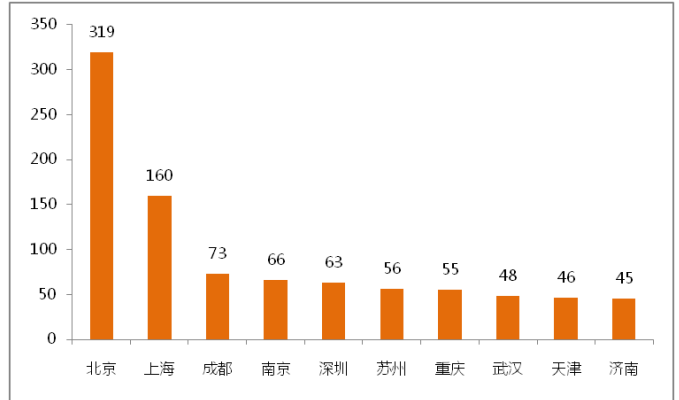
在除北京之外整租房供应最多的九个城市中，上海、深圳、重庆、武汉、成都的整租房年度变化趋势与北京类似，最高峰出现在当年8月份；而天津、郑州、济南的整租房供应全年最高峰是出现在10月。其中重庆、武汉、成都在经历了8月份的高点之后就开始呈现缓慢下滑趋势，10月份出现的回弹也没有扭转其房源下降的势头。



319万间

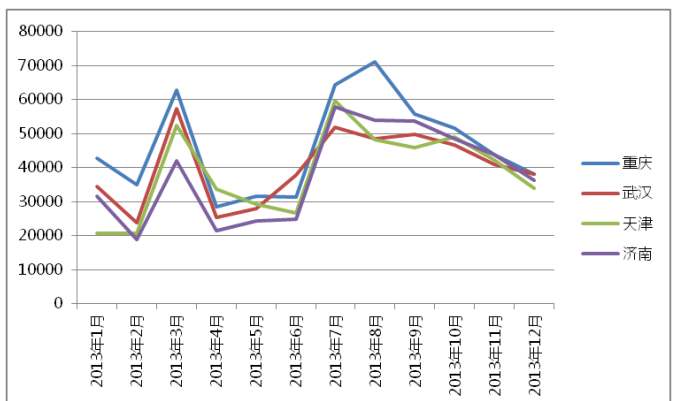
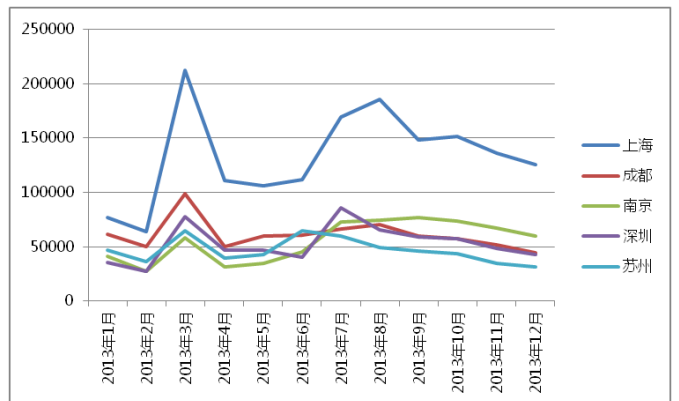
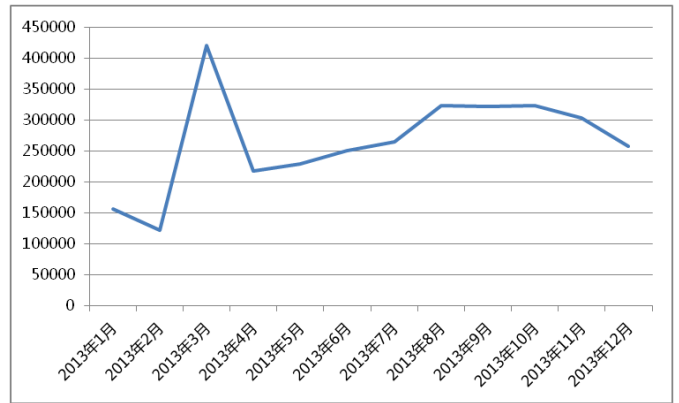
2013年全国合租房源
百万级城市仅有北京
(319万间)与上海
(160万间)两地

从全国主要城市来看，合租房源的整体供应量均少于整租房源，合租与整租的房源比例约等于1:2。房东更愿意将自己的房屋以整套形式出租，以便于管理和获取更高的租金，在一线城市中，想要找到价格相对低廉的合租租房还是存在一定困难。



2013年全国合租房源供应排名前十城市 (单位: 万间)

合租租房供应受政策影响，地区差异较大。北京的合租租房从11月开始显著下降，部分原因是受到了北京整治群租房的政策性影响；而在合租租房供应量排名前十的其余九个城市中，3月和8月是供应高峰期，4至7月是明显的供应低谷时期。低谷时期形成的原因可能是大中专学生集中在6、7月毕业，提前租房的需求大，造成了合租租房被大量消费，市场供应能力下降。



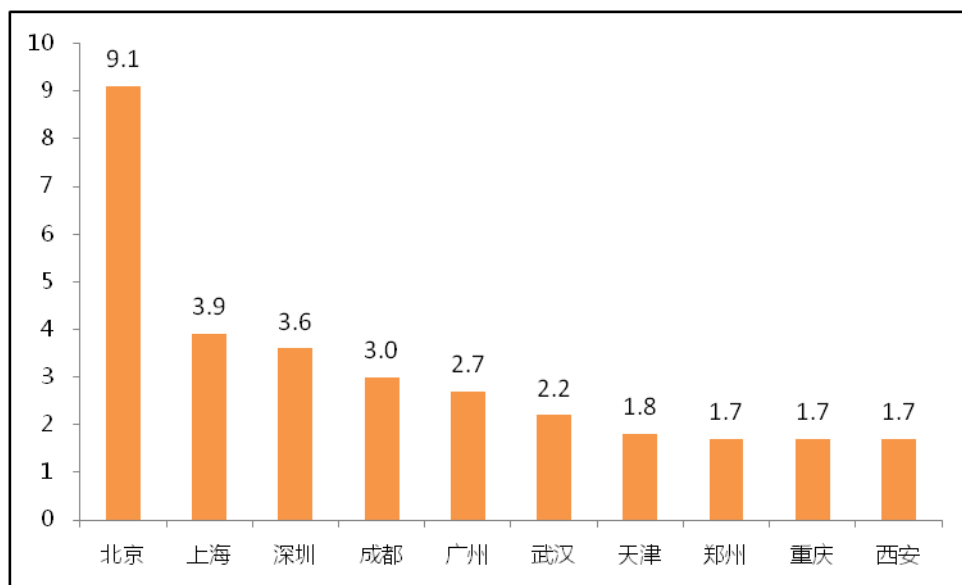
错峰找房

避开4-7月份的合租租房供应低谷时期，有助于以较低价格找到合适的合租租房源

从全国主要城市来租房需求来看，北京不论是整租房或是合租房均是需求最大的城市，日均整租与合租找房人数均是第二名上海的两倍多。

9.1万人

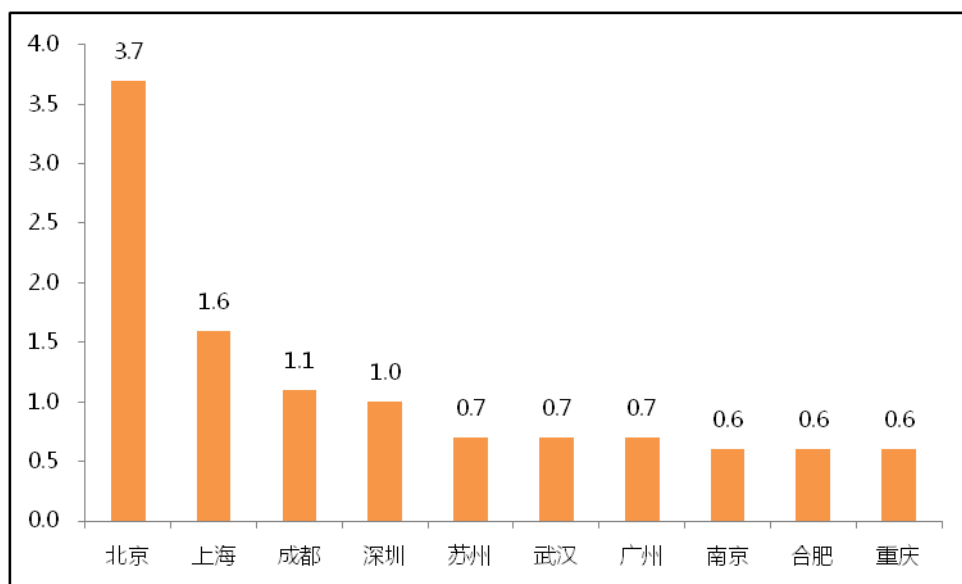
2013年北京平均每日有9.1万人寻找整租房



2013年全国整租房日均需求排名前十城市 (单位: 万人)

3.7万人

2013年中平均每日有3.7万人在北京寻找合租房



2013年全国合租房日均需求排名前十城市 (单位: 万人)

第二章 全国主要城市房屋租金情况

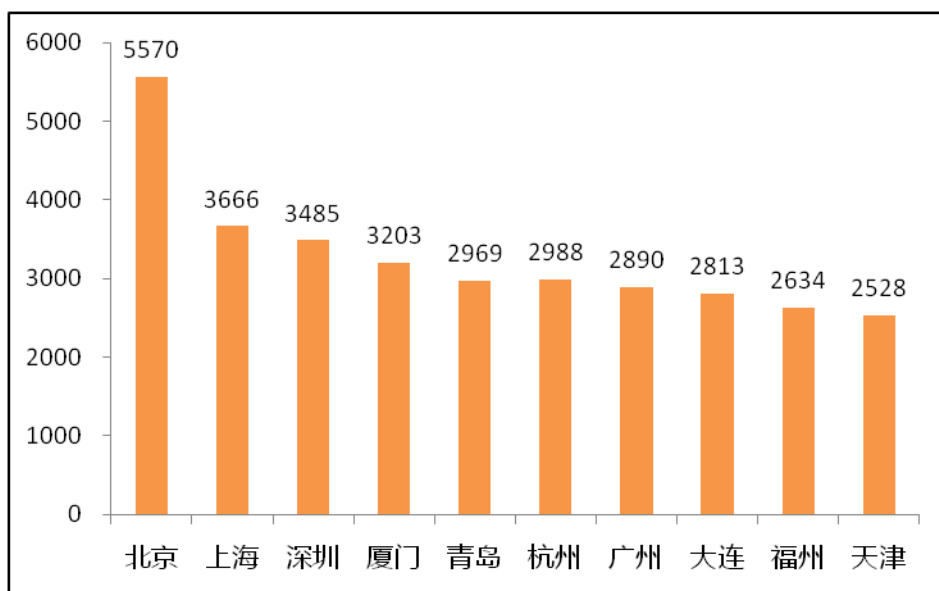
1

全国主要城市整租房租金整体概况

2013 年北京整租月租金高达5570元，比位于第二的上海的3666元高出了52%，整租租金压力首屈一指。整租租金排名前十的城市均位于东部沿海城市，除了北上广深几个一线城市以外，几个著名的东部沿海旅游城市如杭州、青岛、厦门和大连也跻身前十。这些东部旅游城市的高租金源于其自身良好的人居环境。

5570元

2013北京整租月
均租金高达5570
元



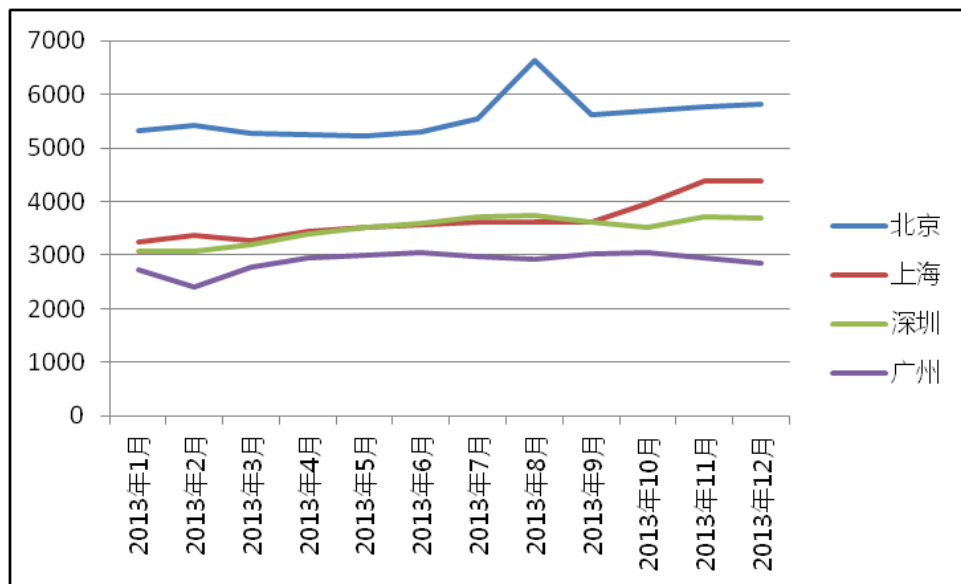
2013年全国整租租金排名前十城市（单位：元）

从全国主要城市 and 北京整租房价的比较来看，同样的租金在其他城市能够租到市区的房子，但是在北京或许只能居住在城六环以外的近郊。

	整租月均价格		整租月均价格
西红门	3039	青岛	2969
昌平周边	2543	南京	2489
平谷城区	2222	石家庄	2236
怀柔周边	2003	哈尔滨	1988
房山周边	1829	长春	1813

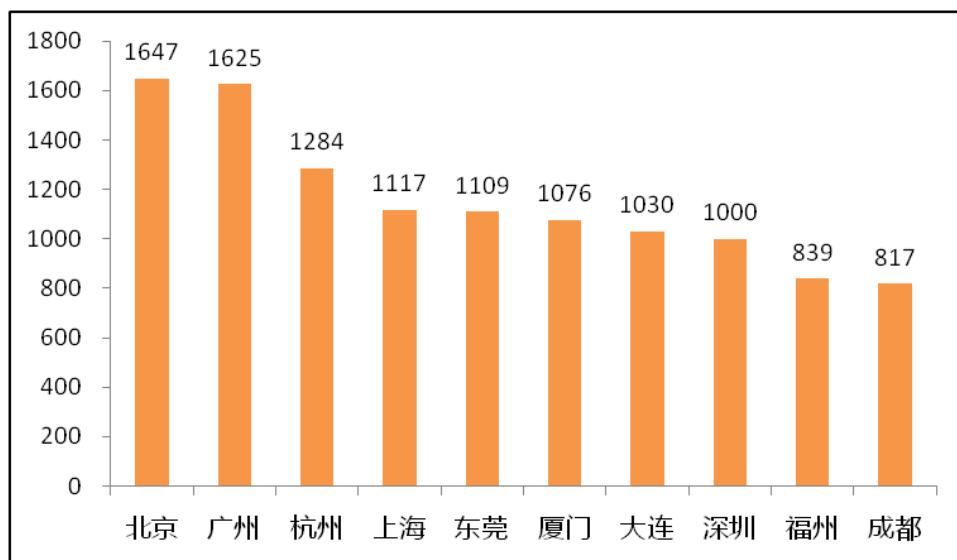
北京城区与其他城市整租月均价格比较

仅仅以北上广深为例，除了北京在2013年8月整租房租金达到一个突出的峰值，其他三个一线城市整租房租金在一年中变化较为平稳。有整租房需求的租房者可以避开年末房租攀升时期，在3月与4月租金较低的时候进行选择。



2013年北上广深整租租金变化趋势图

全国主要城市之间合租房租金均值相差依然悬殊，位于首位的北京合租房月均租金为1647元，是排名第十位的成都月均租金的两倍多。东南沿海城市占据了前十的七席，反映了该地区较高的房租压力。



2013年全国合租租金排名前十城市 (单位：元/间)

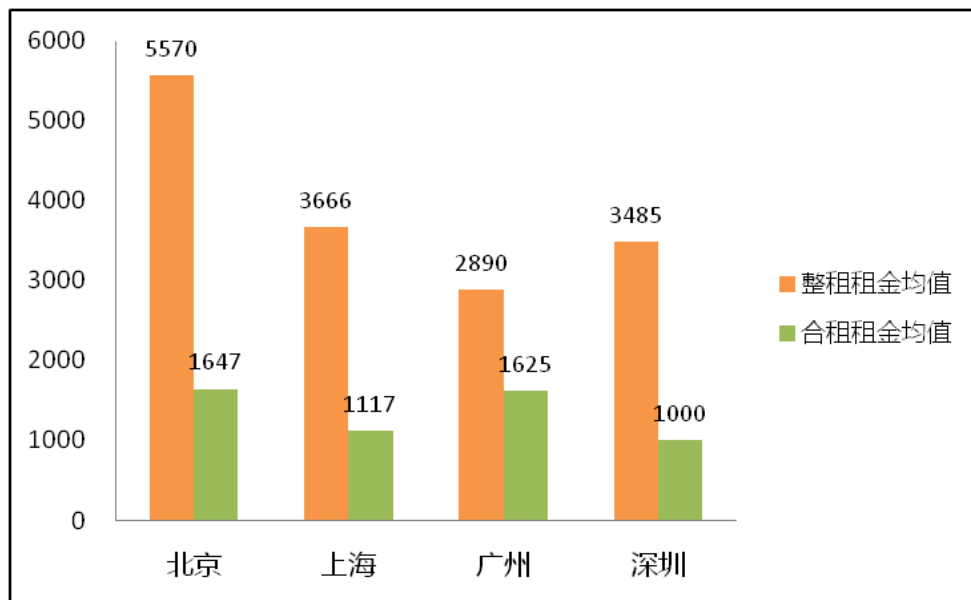
1647元

2013北京合租房
月均租金为1674
元

北京、上海、深圳三个城市的合租月均租金为整租月均租金的30%左右，广州和上述三个城市稍有差异，合租租金均值达到了整租租金均值的56%。从上述数据中可以看出，在一线大城市中选择合租的确是一种经济压力相对较小的方式。

30%

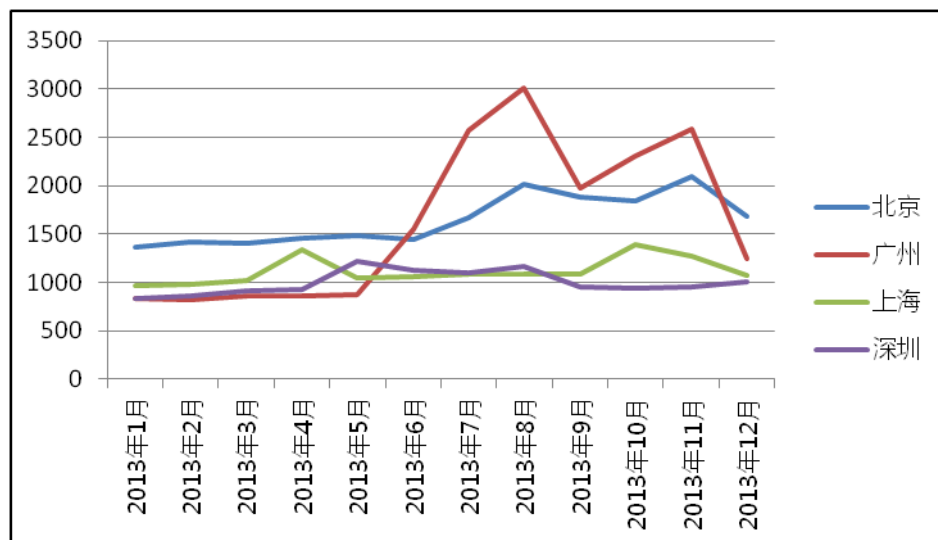
在北上深三个城市中，合租租金约为整租租金的30%



4

全国主要城市中合租房租金变化趋势

合租房租金变化的幅度比整租房要明显，波动幅度也较大。合租房租金的第一个高峰出现在春节后的4、5月份，合租房作为务工者的住房首选，租金的变化上受到人口流动影响比整租房租金更明显。而出现在8月的高峰则是受到了大中专学生毕业租房与暑假进修学习的双重影响。合租房租金从12月一直到第二年春节期间都处于低谷期，租房者在此期间进行租房可避免在年中租金高涨的情况。

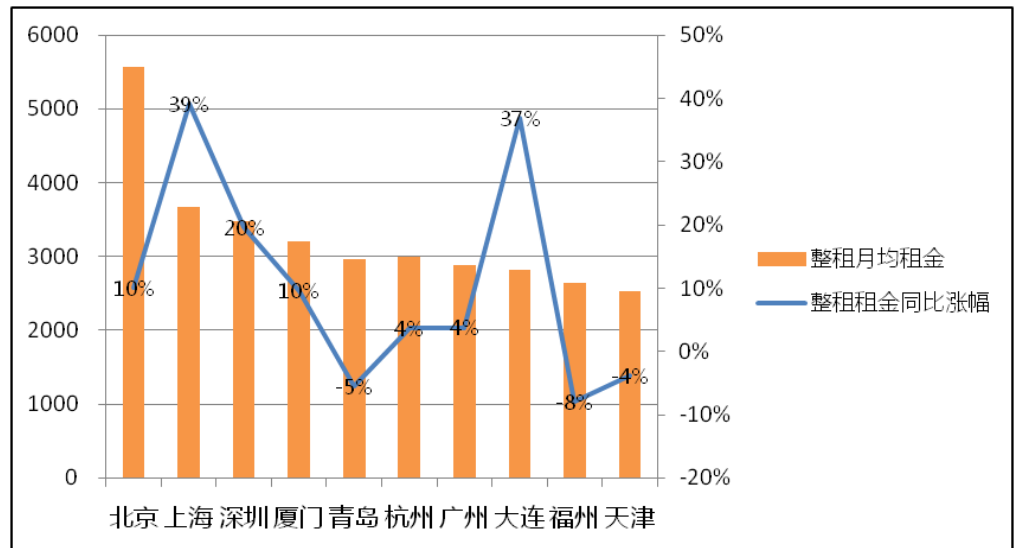


2013年北上广深合租租金变化趋势图

从全国主要城市来看，整租房租金在2013年中的平均涨幅是18%，合租房的平均涨幅是23%，租金涨幅明显跑赢了GDP的增幅与人均可支配收入的涨幅。值得关注的是北京是政府从2013年11月底开始整治群租房以来，北京群租房密集地区集中拆除了大量隔断房，造成了低价隔断单间在市场上的供应急剧下降。受到该政策的影响，低价隔断房的大量退出，北京地区合租房的供应会相对减少，并且合租房价在2014年中还会继续上涨。

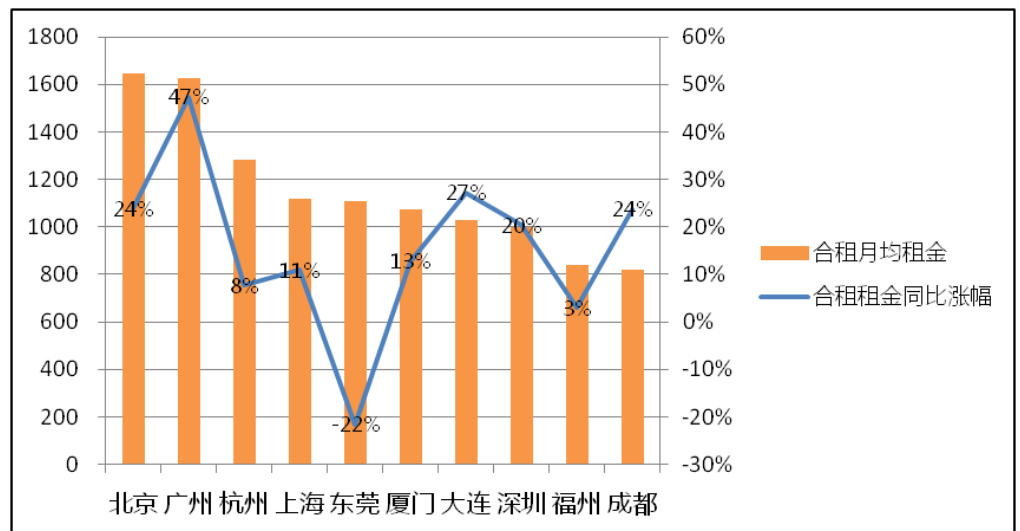
18%

2013年整租房平均涨幅为18%



23%

2013年合租房平均涨幅为23%



第三章 全国主要城市租房一族情况

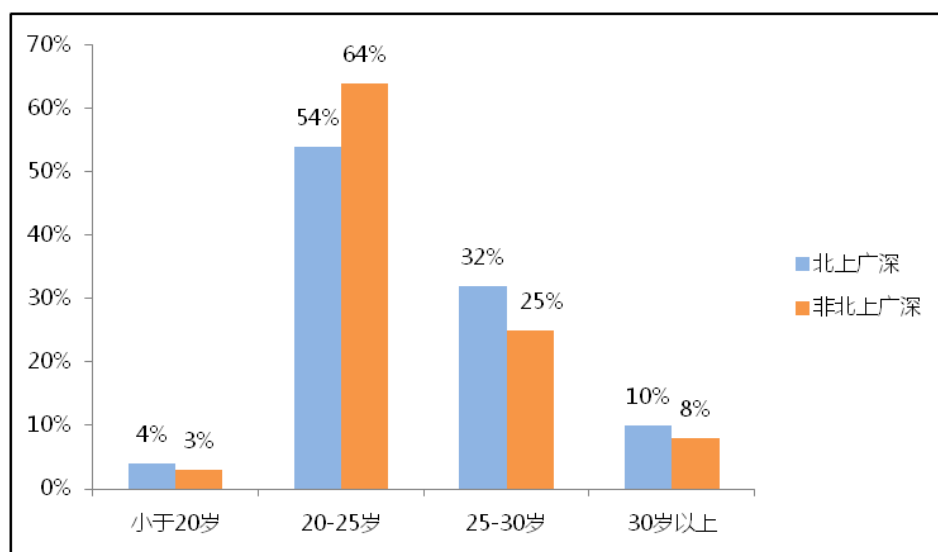
1

城市租房族群像

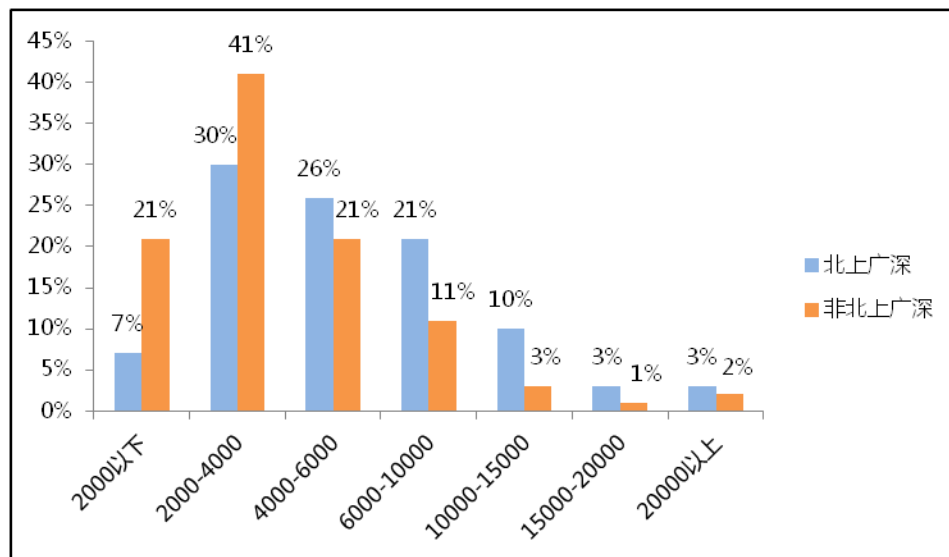
北上广深和非北上广深的租房者的年龄段均集中在20-25岁之间，北上广深租房者的年龄构成比非北上广深城市的租房者更高一些，造成这种原因的可能是北上广深高昂的房价阻挡了租房者买房的步伐，而在房价相对不那么高的城市中，有一部分青年已经转化为不用租房的买房族。

20-25岁

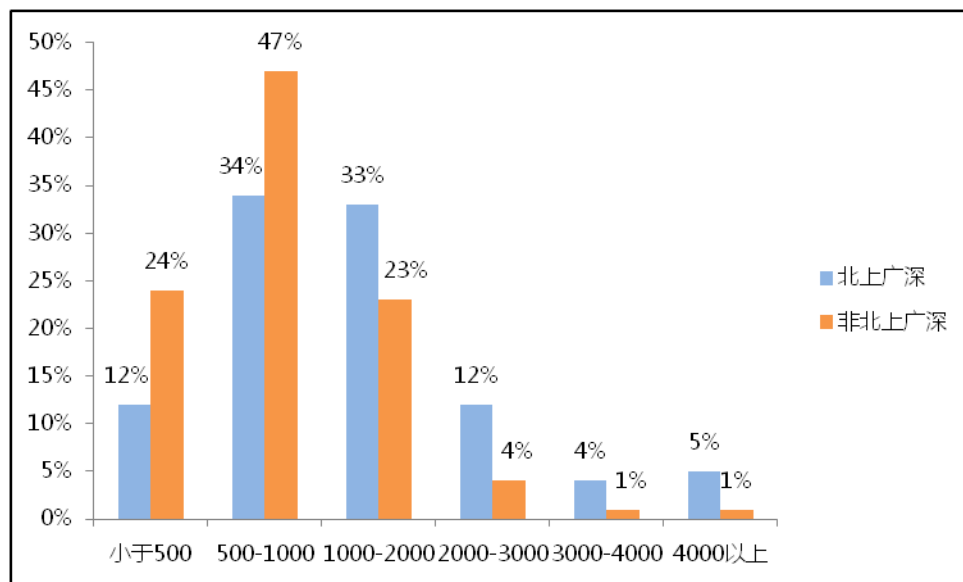
城市租房一族年龄集中在20-25岁之间



在北上广深四个城市的被调查租房者中，家庭月收入2000以下的只占7%，在非北上广深城市中，这一比例达到了21%。家庭月收入2000的标准，在北上广深的高租金与高物价压力下几乎难以维持生活，但是在非北上广深的城市中这一标准已经可以维持现有的生活。

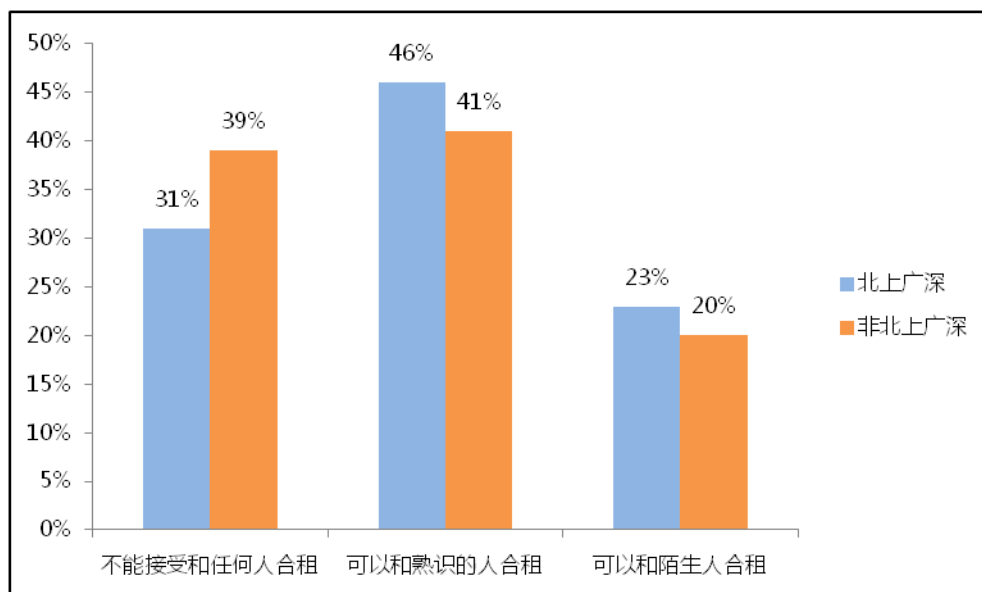


租房者对于租金的预期和当地租房市场价格与工资收入水平息息相关，从下图可知，在北上广深租房者对于租金的承受能力相对非北上广深城市的租房者要高。非北上广深城市中有24%的租房者预期可用少于500元找到可住的房子，但是在北上广深，这一比例下降到了前者的一半即12%。



而在对于合租的态度中，非北上广深的租房者中更不能接受合租的形式，这也是源于在二三线城市中，整租租金比北上广深四个城市要低廉，能够负担的起自己整租一间房屋的住房者也相应增多。在针对是否有明确的买房规划的问题中，北上广深参与调查的租房者中只有38%表示了正在计划购房中，而在非北上广深城市里这一比例上升到了47%。

38%
北上广深有38%的租客有购房意愿



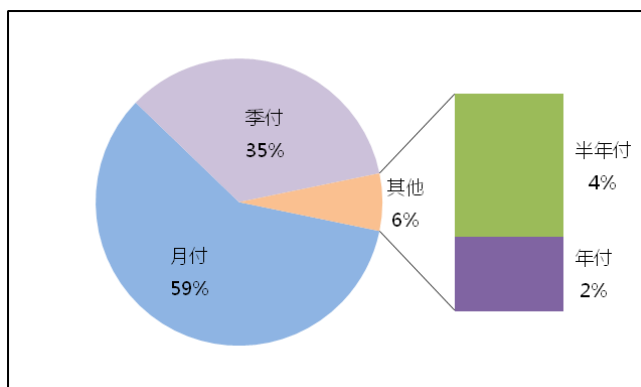
一个达到城市月均可支配收入水平的劳动者，仅仅想要依靠个人的收入是难以负担的起整租房的。而在全中国合租租金排名前十的城市中，北京、广州、大连的月均房租占月均可支配收入比超过了40%，其余的城市该比例均位于30%左右，对于生活在一线城市的普通劳动者而言，租房的租金依然是一笔大的开销。

165%
北京整租月均租金占到其人均可支配收入的165%

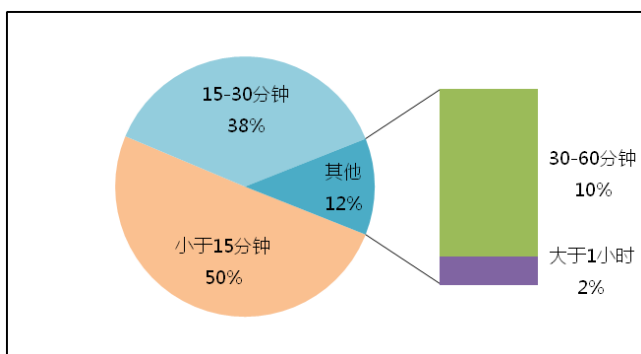
		整租月均租金	人均月度可支配收入	房租占收入比
1	北京	5570	3368	165%
2	大连	2813	2603	108%
3	上海	3666	3715	99%
4	青岛	2969	3014	99%
5	福州	2634	2765	95%
6	天津	2528	2717	93%
7	深圳	3485	3789	92%
8	厦门	3203	3506	91%
9	广州	2890	3504	82%
10	杭州	2988	4283	70%

		合租月均租金	人均月度可支配收入	房租占收入比
1	北京	1647	3368	49%
2	广州	1625	3504	46%
3	大连	1030	2603	40%
4	成都	817	2575	32%
5	厦门	1076	3506	31%
6	福州	839	2765	30%
7	上海	1117	3715	30%
8	杭州	1284	4283	30%
9	东莞	1109	3889	29%
10	深圳	1000	3789	26%

北上广深等一线城市来说，最为流行的租金支付方式还是押一付三的季付方式，这种一次性的大额租房款的支付使得租房一族在交房租当月的生活捉襟见肘。



在一线城市由于交通拥堵和高昂的房租，不少租房者只能选择地点较偏远的近郊居住，15分钟之内到达单位只是心中美好的设想。



59%
59%的被调查者希望按月支付租金

声明

本报告由五八同城信息技术有限公司制作，报告中所有的文字、图片和表格均受到中国法律知识产权相关条例的版权保护，没有经过本公司书面许可，任何组织和个人，不得使用本报告中的信息用于其它商业目的。本报告中部分文字和数据采集于公开信息，并标明了引用出处，此类信息的所有权为原著者所有，没有经过原著者和本公司许可，任何组织和个人不得使用本报告中的信息用于其它商业目的。

本报告中的房产市场数据主要由公司研究员通过58同城自有平台多年对房地产行业数据积累、市场调查和其它研究方法分析获得。本报告中发布的调研数据部分采用抽样调研方法，其数据的结果直接受到样本的影响。由于调研方法、样本和调查资料收集范围的限制，部分数据可能和市场现实情况有所偏差。本报告可作为租房市场的参考资料，对该报告的数据准确性本公司不承担法律责任。

如果您有任何疑问和建议，
我们诚挚欢迎您和我们联系。

联系方式：58research@58.com