

目录

1 租房在北京

旺盛的租房需求	P03
最受欢迎的租房区域	P03
不断高涨的租金	P04

2 房屋租赁中的租客

租客群体的年龄和收入分布	P06
大多租客的换房频率为一至两年	P07
租房的心理预期	P07
找房时间	P09
租客的购房意愿	P10

3 房屋租赁中的房东

房东群体的年龄和收入分布	P11
近四成房东六个月内更换租客	P11

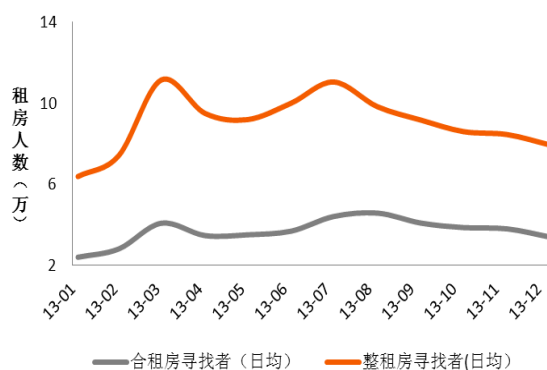
第一章 租房在北京

根据北京市统计局与国家统计局北京调查总队在2013年发布的数据得知，2012年末北京市常住人口为2069.3万人，在常住人口中，户籍人口为1295.5万人；外来人口为773.8万人。外来人口占常住人口的比重达37.4%，比2011年上升0.6个百分点。北京市常住人口，特别是常驻外来人口的持续增长，构成了租房者的主力军。

	人口数量(万)	同比增长率
常驻户籍人口	1295.5	1.5%
常驻外来人口	773.8	4.3%
常驻总人口	2069.3	2.5%

1 旺盛的租房需求

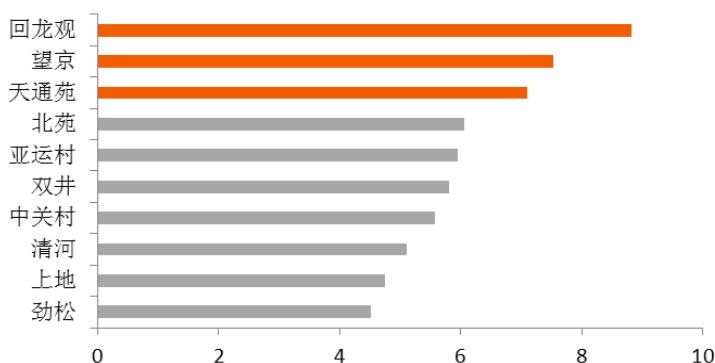
春节期间的租房需求最为冷清，春节后的3月和暑期毕业季的7月和8月形成了两个租房需求的爆发高峰期，在高峰期内每天有超过15万人在寻找租房的信息。



13万

北京日均13万人
寻找租房信息

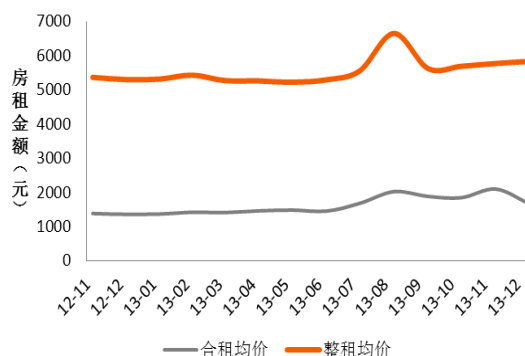
2 最受欢迎的租房区域：回龙观、望京、天通苑



5570元

北京整租均价为
5570元/套

2013年12月北京整租房租金均值同比上涨了10%，达到5826元/月。随着群租房清理工作的展开，合租房的租金在13年12月被进一步推高到1676元/月，同比增长23.6%。



3.1

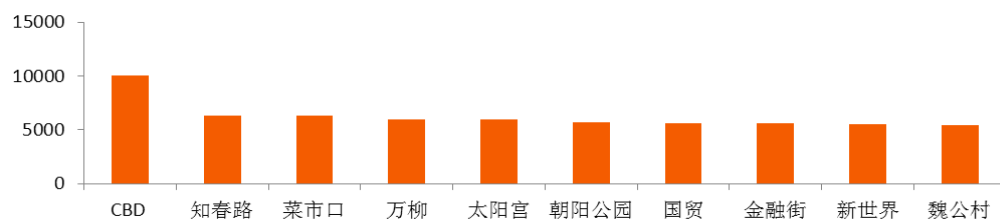
北京行政区租金

行政区	朝阳	海淀	西城	东城	崇文	宣武	丰台	石景山
合租	1887	1654	1935	2287	1835	1650	1394	1580
1居室整租	4762	4529	4516	4347	4323	3949	3547	3420
2居室整租	6116	6053	6288	6133	5603	5375	4638	4293
3居室整租	8115	8277	8950	8062	8158	7951	6078	5583

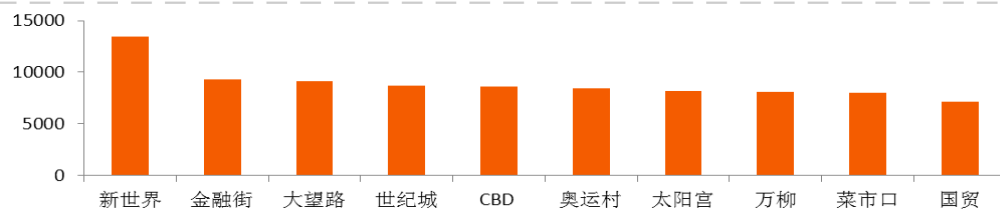
行政区	大兴	昌平	顺义	通州	平谷	怀柔	房山	密云	延庆
合租	1228	1339	1562	912	494	1819	888	1006	960
1居室整租	2851	2818	2580	2430	1942	1920	1843	1752	1586
2居室整租	3675	3621	3200	2956	2710	2428	2165	1939	2294
3居室整租	4754	4559	3823	3786	3197	2990	2877	2648	2815

3.2

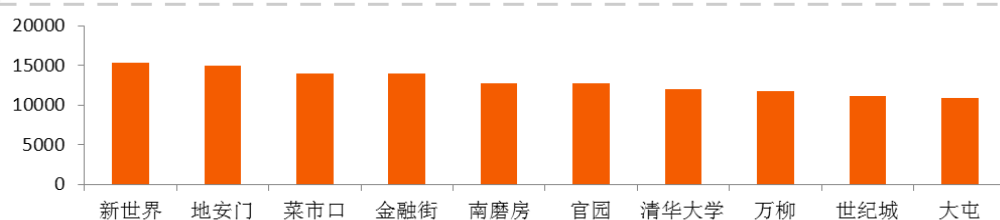
北京TOP10商圈租金



2013年北京市一居室租金TOP10



2013年北京市二居室租金TOP10



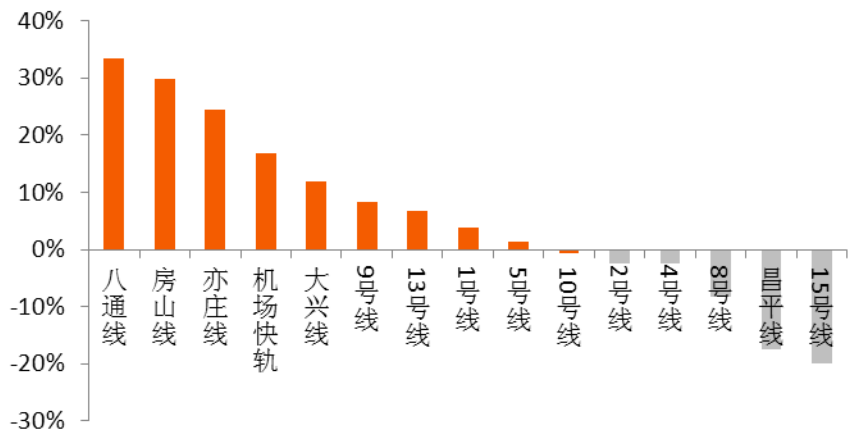
2013年北京市三居室租金TOP10

CBD等商务办公集中区，由于可注册公司的商住两用高级公寓占比较高，还出现了一居室租金均价十分接近甚至高于二居室租金均价的现象

1.7%

地铁沿线整租房
平均涨幅1.7%

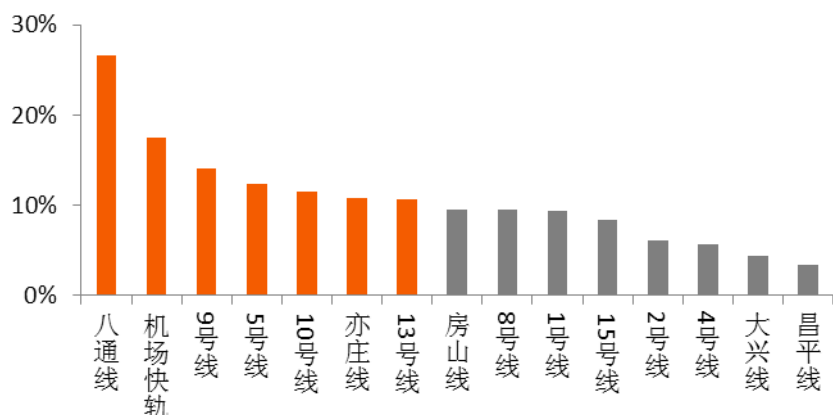
整租房方面，随着中央城区的人口膨胀，特别是整租价格的不断高涨，不少租客选择交通便利的近郊租住，也推动了八通、房山、亦庄、机场和大兴等线路周边区域租金的上涨，这五条地铁沿线的租金涨幅远超北京地铁沿线1.7%的平均增幅。



11%

地铁沿线合租房
平均涨幅11%

合租房方面，各主要地铁线路都呈现了上涨的趋势，达到了11%的同比增长。合租在城市中、整租在郊区是时下众多工作在北京中心城区租客的无奈选择，更有高达30万在北京工作的人安家更远的燕郊。



第二章 房屋租赁中的租客

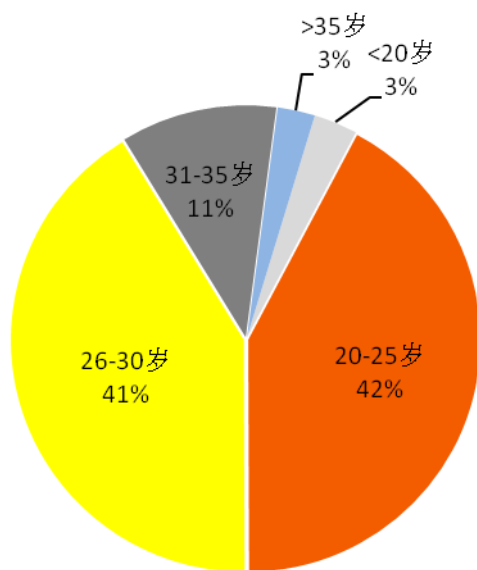
租房涉及经济条件、工作地点和主观喜好等方方面面，最终的租房决策是一个考量各个方面后的综合结果，租房者过往的实际租房经历和对房屋客观需要的预估都会对房屋选择产生重要的影响。

1

租客群体的年龄和收入分布

83%

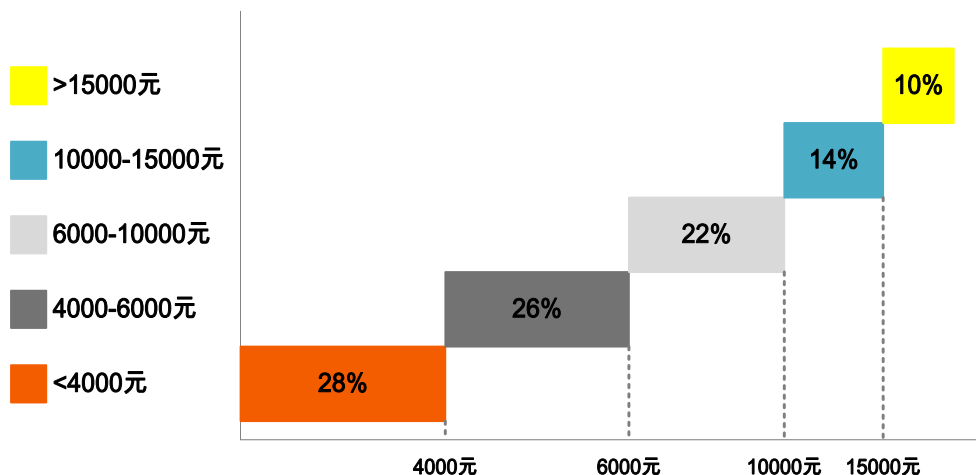
83%的租客的年龄在20-30岁之间



2013年北京市租客年龄分布图

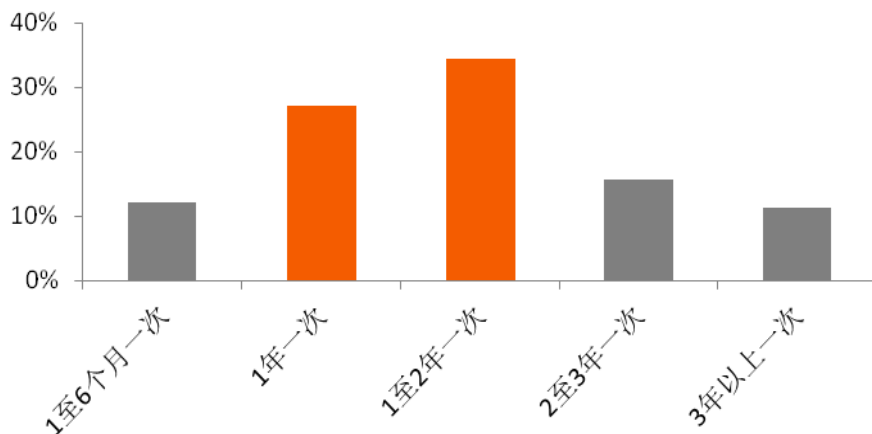
28%

28%的租客的家庭税后收入低于4000元



2

大多租客的换房频率为一至两年



租客换房频率分布图

3

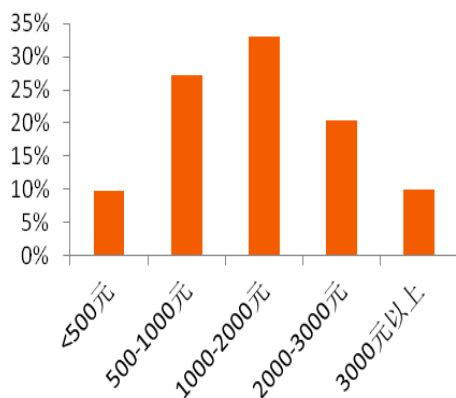
租房的心理预期

3.1

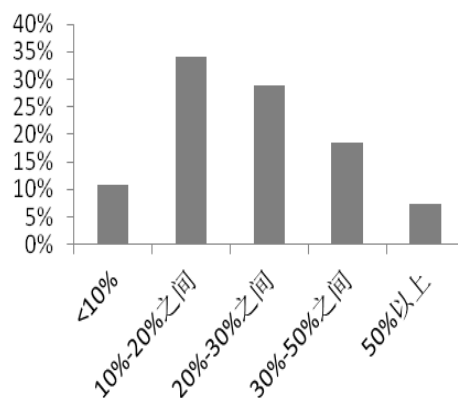
房租的心理预期

63%

63%的租客希望
租金控制在家庭
收入的10%-30%



房租的心理价位分布图

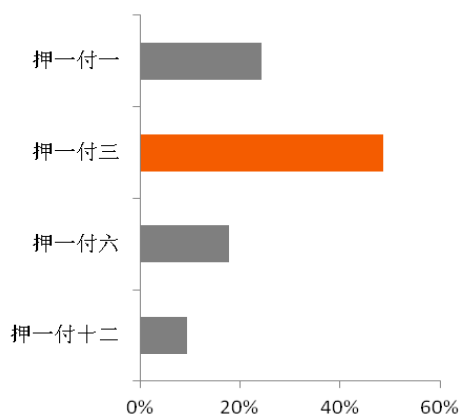


房租占收入比重期望分布图

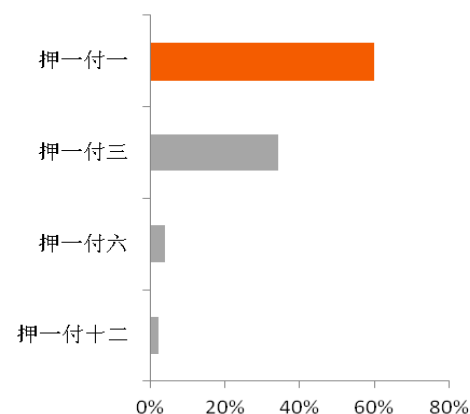
北京租房普遍使用的“压几付几”的一次性支付模式，加重了租客群体的经济压力。

60%

“押一付一”是
60%租客最理想
的支付模式



支付模式承受上线占比分布图

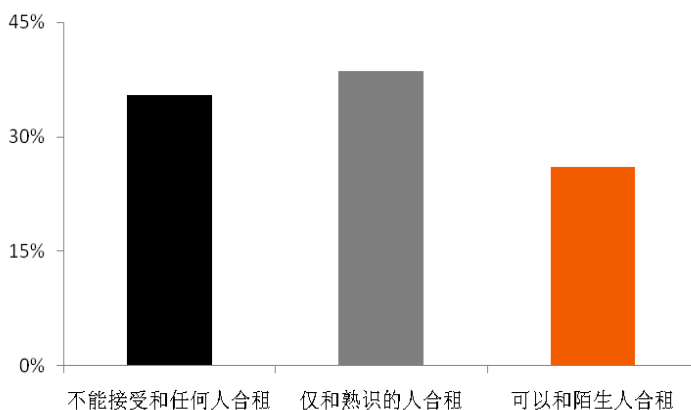


支付模式期望分布图

对于主要由外来人口组成的租客来说，与亲友合租既是减轻经济负担的主要途径，也是心灵上的生活慰藉。

26%

仅有26%的租客
可以接受和陌生人合租

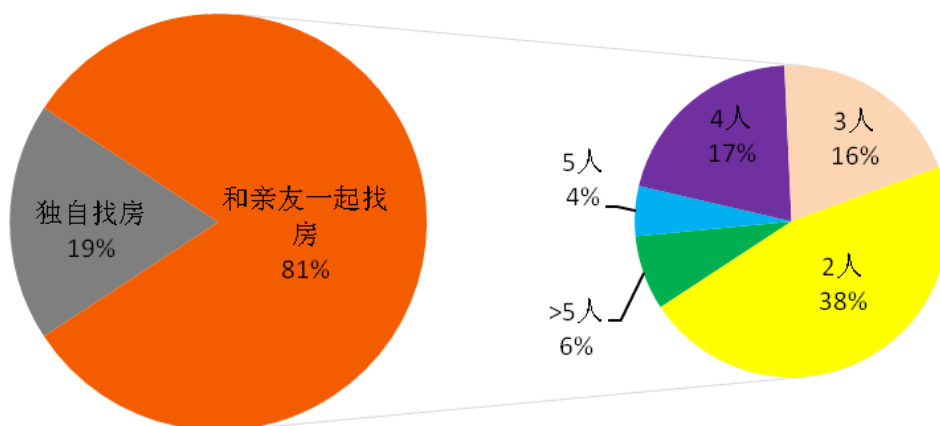


北京租客合租态度分布图

根据58同城的租房市场监测数据，北京2013年12月租客人均租住面积为13.46平方米。在北京租客近期找房的实践中，19%的租客独自寻找房源，其它81%的租客和亲友组成一个租房单位共同寻找住所。其中38%的租客两人共同找房，占据了最高的比重，超过5人一起找房居住的群租占比为6%。

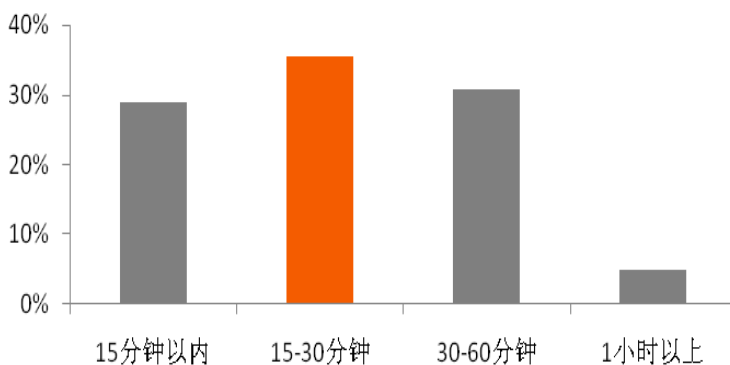
13.46

- 北京租客人均租住面积为13.46平方米
- 超过5人一起找房居住的群租占比为6%

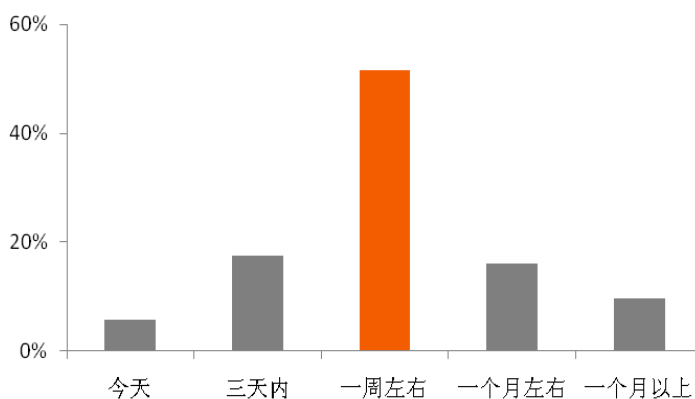


北京租客合租人数意向分布图

15-30分钟到达工作地点是租客的首选，但中科院发布的《2010中国新型城市化报告》，北京上班平均花费时间最“费时”为52分钟。



北京租客租房时对通勤时间的预期分布图



52%

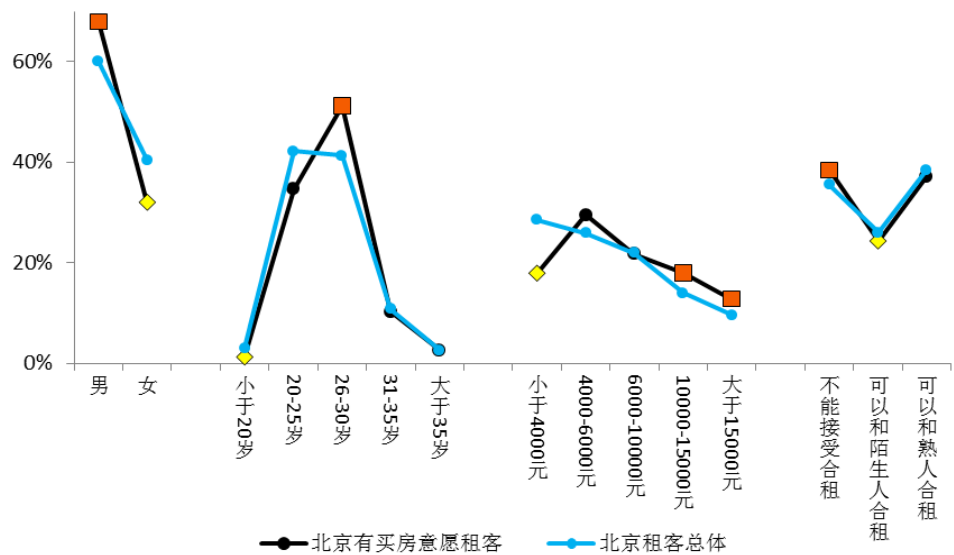
52%租客会提前一周开始找房

34%

34%的租客有明确的购房意愿

男性租客相较于女性而言有着更强的购房意愿，这也与我国男性更多负担家庭经济开销的传统相符合；从年龄上看，低龄租客购房意愿最低，26-30岁之间的适婚群体租客有着最为强烈的购房愿望；从收入上看，由于北京房价的高昂，经济条件更为优越的高收入租客相较于低收入租客购房意愿更为凸显；个人是否接受合租对购房意愿的影响不大，不能接受合租方式的租客购房意愿稍高。

有购房意愿者占比



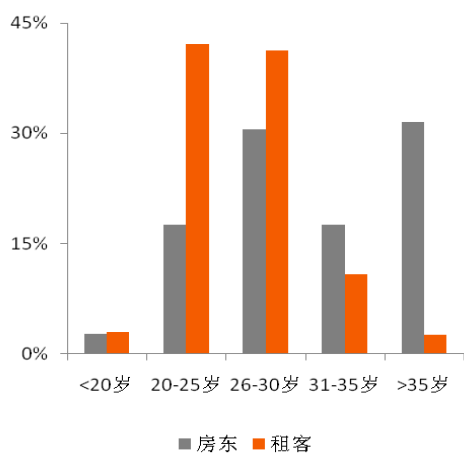
北京租客买房意愿

第三章 房屋租赁中的房东

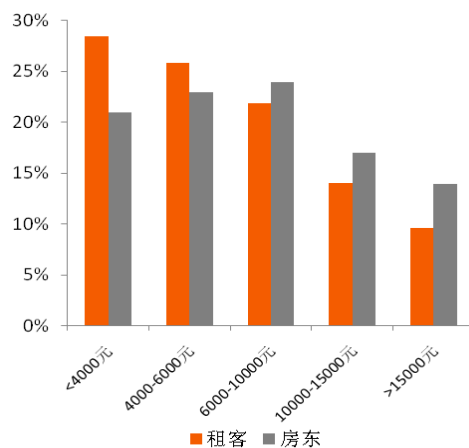
作为房屋租赁行为的另一端，房东在北京的租房市场上显得更有优势，从房东处收集的信息可以看出，房东在房屋租赁的过程中有着更强的话语权。

1

年龄层和收入都更高的房东群体



房东租客年龄分布对比图

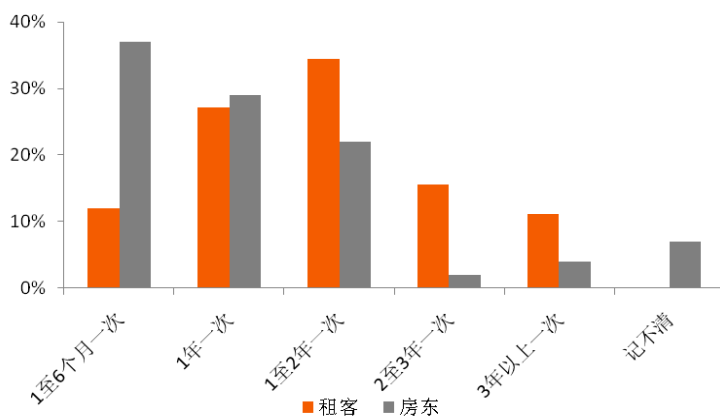


房东租客收入分布对比图

2

近四成房东六个月内更换租客

一位房东可能有多套房源，房东的一套房屋也可能采用合租的方式进行出租，因此一位房东对应多位房客的情况较为普遍，也由此出现了房东群体寻找租客的频率远高于租客寻找房屋的频率。



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