

2017-2018 成渝租房市场报告

Rental Market Report



1. 政策支持 推动租赁市场平稳发展

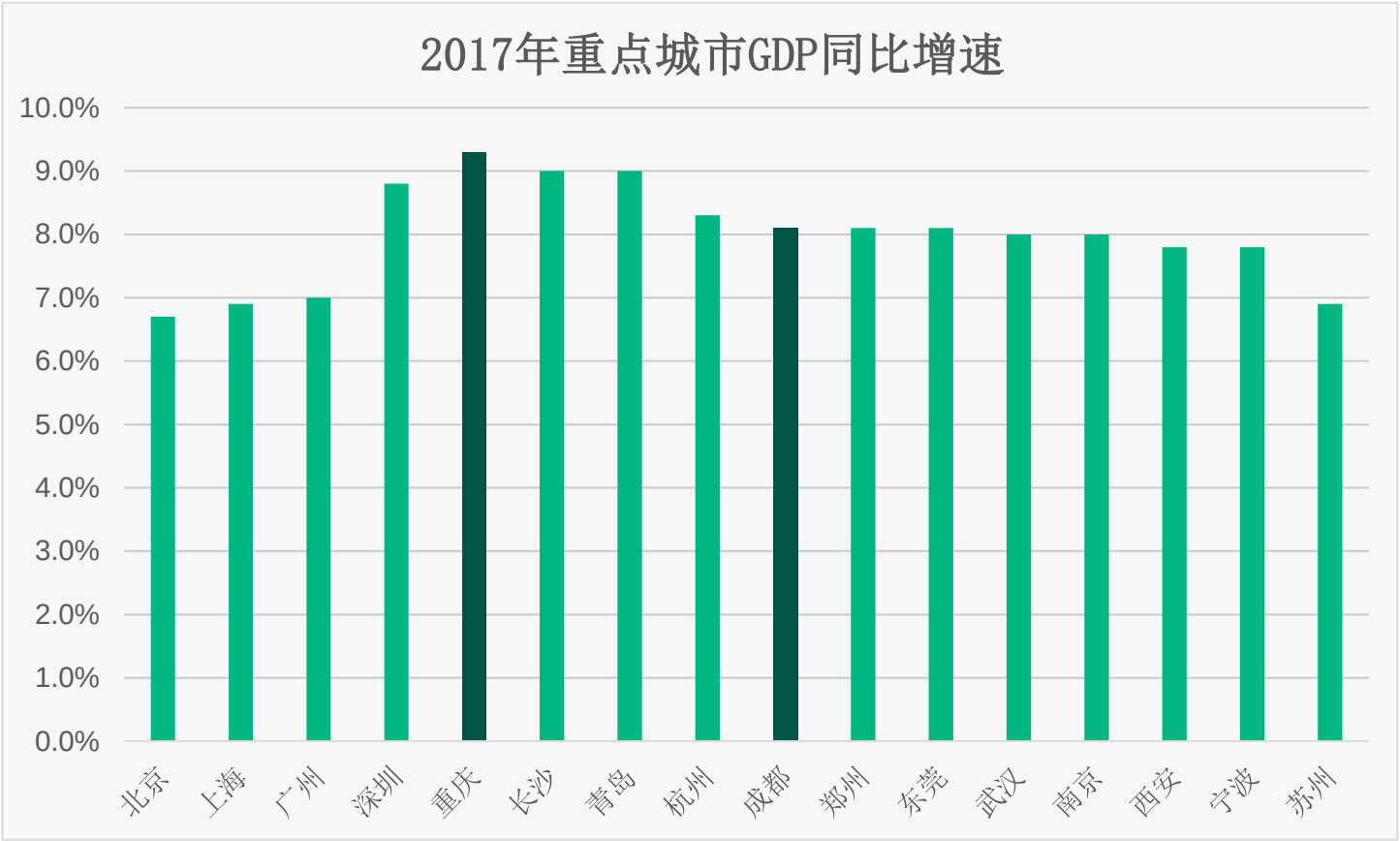
- 十九大以后，“租购并举”已成为住房政策关键词，为推动建立“多主体供应、多渠道保障、租购并举”的住房制度，中央和各地频频出台多项住房租赁政策。
- 据58安居客房产研究院监控统计，2017年至2018年3月，多个政府部门出台指导政策，保障住房租赁市场平稳发展。

近两年国家层面出台的租赁相关政策				
年份	时间	部门/会议	文件	政策内容
2017年	4月1日	住建部、国土部	关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知	增加租赁住房供应，开展集体建设用地建设租赁住房试点，鼓励个人依法出租自有住房
	5月19日	住建部	住房租赁和销售管理条例（征求意见稿）	支持个人和单位将住房委托给住房租赁企业长期经营，鼓励出租人与承租人签订长期住房租赁合同
	7月18日	九部委	关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知	选取广州、深圳、南京、杭州、武汉、成都、沈阳、合肥、等12个城市开展住房租赁试点
	8月28日	国土部	利用集体建设用地建设租赁住房试点方案	确定在北京、上海、南京、杭州、广州、成都等13城开展利用集体建设用地建设租赁住房试点
	9月14日	住建部	住房城乡建设部支持北京市、上海市开展共有产权住房试点	支持北京、上海以建立购租并举的住房制度为主要方向，开展共有产权住房试点
	10月18日	十九大	十九大报告	坚持房住不炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，实现住有所居
	12月20日	中央经济工作会议	中央经济工作会议	发展住房租赁市场特别是长期租赁，保护租赁利益相关方合法权益，支持住房租赁企业发展
2018年	3月5日	十三届全国人大一次会议	政府工作报告	强调加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让人民群众早日实现安居宜居
	3月13日	国家发改委	关于实施2018年推进新型城镇化建设重点任务的通知	要求全面放宽城市落户条件，探索租赁房屋的常住人口在城市公共户口落户



2. GDP增速稳定上涨 “新一线”发展潜力巨大

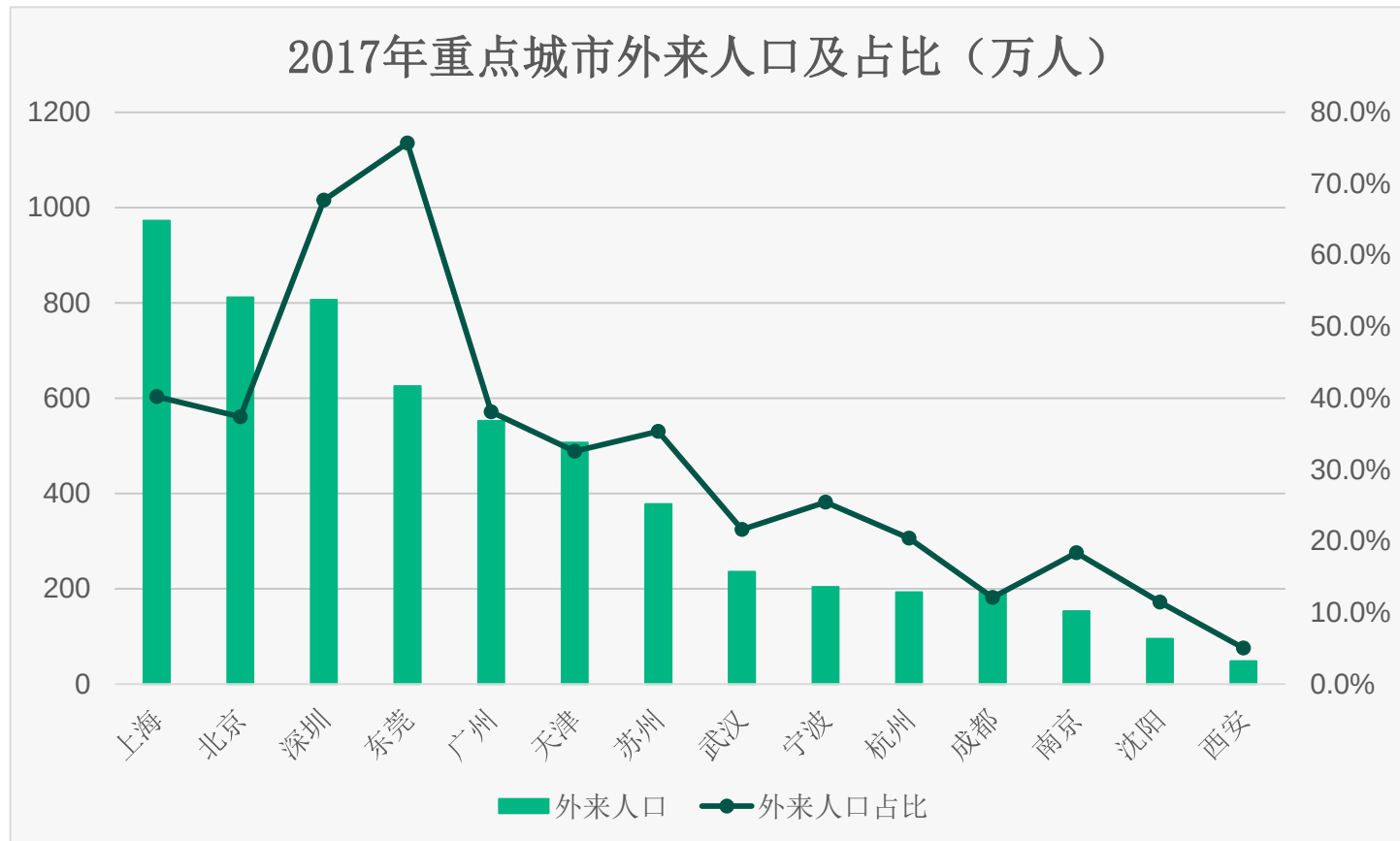
■ 国家统计局发布的数据显示，重庆、成都等“新一线”城市强劲的发展势头正逐渐凸显，如重庆2005-2016年GDP同比增速均超过10%，位居全国城市发展增速前三甲。



数据来源：各城市统计局

3. 人口大量流入为“新一线”城市带来活力

- 人口的流入也带来巨大的租房需求。流动人口是国内租房人群的主力，《中国流动人口发展报告》中指出，2016年我国流动人口规模为2.45亿人，预计2020年我国仍有2亿以上的流动人口。流动人口数量及占比较大的城市，住房租赁市场前景广阔。
- 其中，约七成的流动人口家庭通过租房居住，尤以租住私房为多。

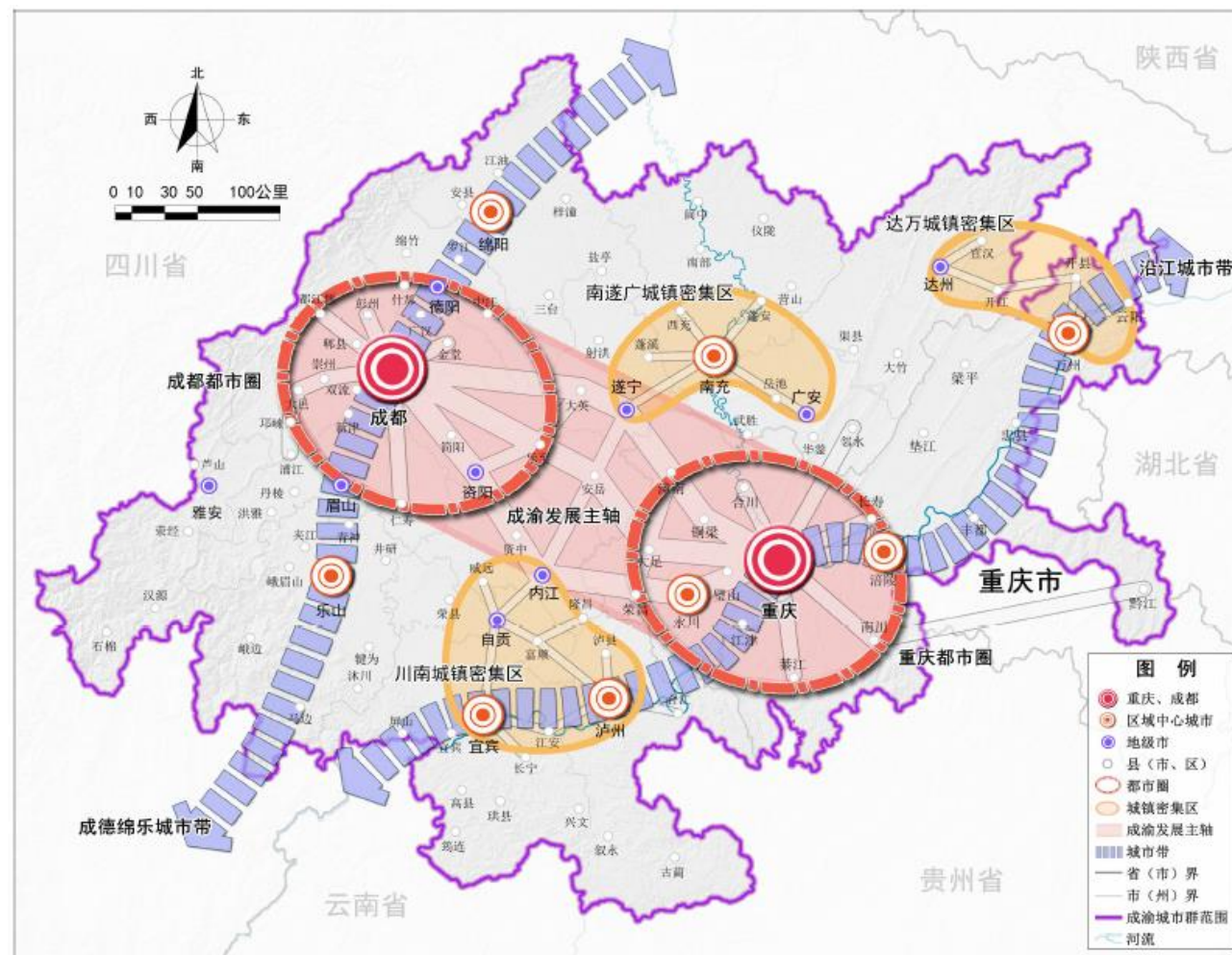


数据来源：各城市统计公报



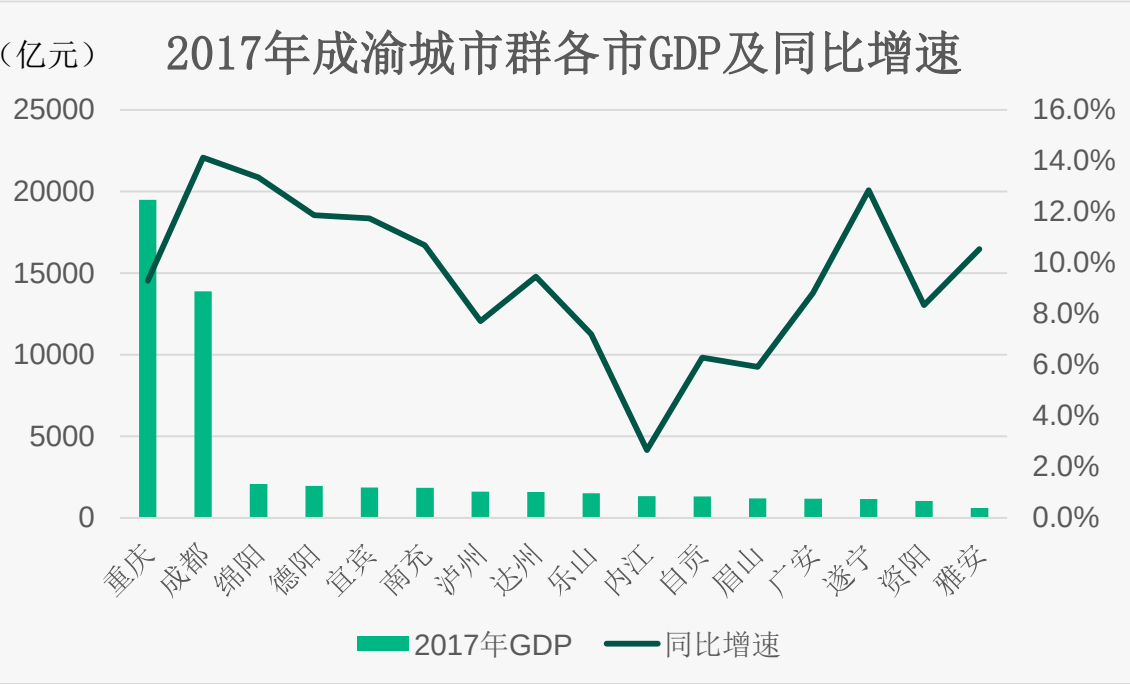
4. 成渝城市群——引领西部发展的国家级城市群

- 2016年04月12日，国务院批复同意《成渝城市群发展规划》，成渝城市群概念正式提出。《规划》中明确指出，成渝城市群是引领西部开发开放的国家级城市群，到2020年，基本建成经济充满活力、生活品质优良、生态环境优美的国家级城市群。

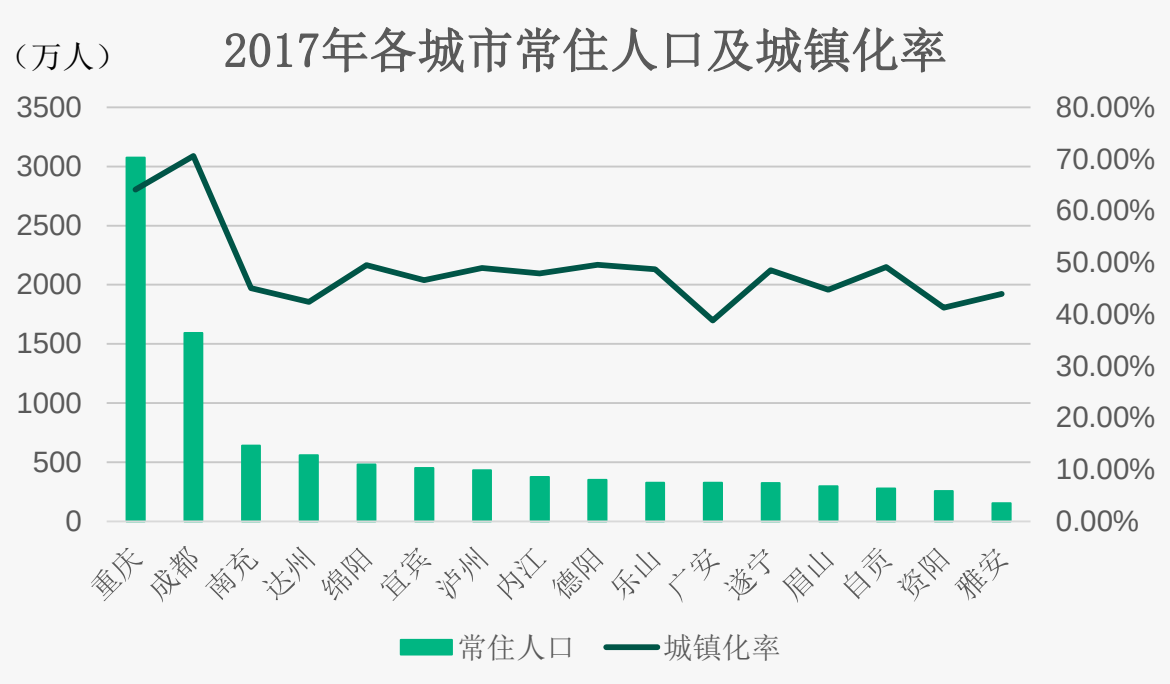


5. 经济发展集中 重庆、成都为西部领头羊

- 成渝城市群是西部地区经济发展较好的地区，其代表城市成都、重庆的城市经济发展明显好于周边。
- 从2017年GDP数据可以看出，重庆、成都两城GDP占比超整体城市群一半以上，城镇化率超60%，城市群内其他城市的经济水平还有较大的上升空间。



数据来源：各城市统计局



数据来源：各城市统计公报



成都篇



目录

CONTENTS

- 01 成都租赁市场背景概述
- 02 成都租赁市场租客画像
- 03 成都租赁市场行情变化
- 04 成都各区域租赁市场现状
- 05 成都品牌公寓市场现状
- 06 2018年成都市场展望

An aerial night view of a city skyline, likely New York City, with numerous skyscrapers and lights reflecting on the water. A large teal circle is overlaid on the left side of the image.

01

成都租赁市场背景概述

The Rental Market

1-1 成都限购收紧 租赁市场迎发展机遇

■ 2017年成都楼市调控政策频出，限购加码将部分购房者挡在门外，部分住房需求向租赁市场转移。

时间	要点	概述
2016年10月1日	限购买数量	提出限购，市辖12区内仅可新购1套
2016年11月17日	限购买资格	高新南区、天府新区限户籍/社保缴纳年限，提高全市公积金贷款首付比例
2017年3月23日	扩大限购范围	最严限购令，二手房纳入限购，市辖12区均限户籍/社保缴纳年限；提高社保缴纳年限要求，社保补缴无效
2017年3月26日	单独限购	高新南区、天府新区单独限购，二者不得交叉；在两区域已有住房，不得再在此购买
2017年4月12日	限售限贷	新购住房（新房和二手房）取得产权证未满3年不得交易 限购区二套房首付6成起，贷款年期最长25年
2017年11月17日	购房摇号	首次引入摇号机制，力求公平公正
2018年03月31日	刚需优先	成都市商品住房开盘销售将按照“棚改货币化安置住户、刚需家庭、普通登记购房人”的顺序摇号排序、依序选房

数据来源：58安居客房产研究院综合整理



1-2 租赁政策多重利好 2018或迎租赁市场新时机

■ 不止九部门“选取12个人口净流入的大中城市开展住房租赁试点（成都在列）”联合推进住房租赁市场发展，四川省、成都市也在积极出台“鼓励住房租赁消费，鼓励房企和机构参与”、“开启租赁住房与人才公寓地块的出让”“到2021年全市新建成各类租赁住房39万套”等一系列具体实施细则，共同从利好政策出发，为住房租赁市场的成长助力护航。

时间	政策	具体内容
2016年10月26日	四川省发布《关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》	培育市场供应主体，鼓励住房租赁消费；完善公共租赁住房，支持租赁住房建设。
2017年7月20日	九部门联合印发《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》	选取12个人口净流入的大中城市开展住房租赁试点，成都在列
2017年8月4日	成都市政府发布《成都市开展住房租赁试点工作的实施方案》	组建国有租赁住房公司；鼓励房企和机构参与到租赁住房中；对企业和个人的租赁住房实行降税；多渠道增加租赁房源量。
2017年9月	成都土拍涉及租赁住房	成都主城区内共拍出6块住宅用地涉及住房租赁
2017年9-10月	成都人才公寓土地拍卖	成都中心城区内拍出8块纯人才公寓用地
2017年11月15日	成都编制发布《成都市住房租赁市场发展五年规划（2017-2021年）》	计划到2021年，全市将新建成各类租赁住房39万套，租赁住房保有量将达到151万套
2018年1月3日	成都出台《关于加快发展和规范管理我市住房租赁市场的意见》	明确将逐步扩大承租人享受基本公共服务的权利



1-3 组建住房租赁交易服务平台 “互联网+” 租赁管理体系逐渐形成



- 2017年8月4日，成都市政府发布了《成都市开展住房租赁试点工作的实施方案》，提出：组建市属国有住房租赁公司，形成政府住房租赁交易服务平台，多方式多渠道增加房源，鼓励住房租赁消费，构建新型住房租赁综合管理体系，健全法规，加强市场监管。
- 2018年1月8日，成都市城乡房产管理局和58集团正式签订合作协议，双方将围绕“成都住房租赁交易服务平台”的升级完善展开深度合作。58集团将运用多年租房平台运营优势，全力配合成都市城乡房产管理局“1+N”的建设思路，更快更好的推动成都住房租赁交易服务平台的完善提升，完善以“互联网+”为基础的租赁管理体系。



成都住房租赁交易服务平台



租赁



买卖

成都市城乡房产管理局携手58集团 促进住房租赁交易服务发展

2018年01月12日 16:48 来源：中国网地产 编辑：东方财富网

分享到：   

 4111人参与讨论  我来说两句  手机免费看新闻  财富号入驻直达

大中小 

2017年7月，成都成为全国12个首批开展住房租赁试点城市之一，积极推动租赁市场发展。2017年8月，成都成为全国13个利用集体建设用地建设租赁住房试点城市之一，并同步增加租赁土地供应，表明了政府在租赁市场建设上的坚定决心。

2018年1月8日，成都市城乡房产管理局和58集团正式签订合作协议，双方将围绕“成都住房租赁交



1-4 2017年超36万人才落户 人口涌入助推城市发展

2016年

(户籍人口)

1398.9万

2017年

1435.3万

- 作为新一线领军城市，经济高速发展的成都，又以宜居宜业的天然优势，吸引着全球各类企业、各地优秀人才竞相流入，尤其是“7.20”人才落户新政正式执行后，成都户籍人口增长明显，据成都市统计局数据，2017年户籍人口为1435.33万，较2016年相比有36.4万人的增长。

An aerial night view of a city skyline, likely New York City, with numerous skyscrapers and lights reflecting on the water. A large teal circle is overlaid on the left side of the image, containing the number '02'.

02

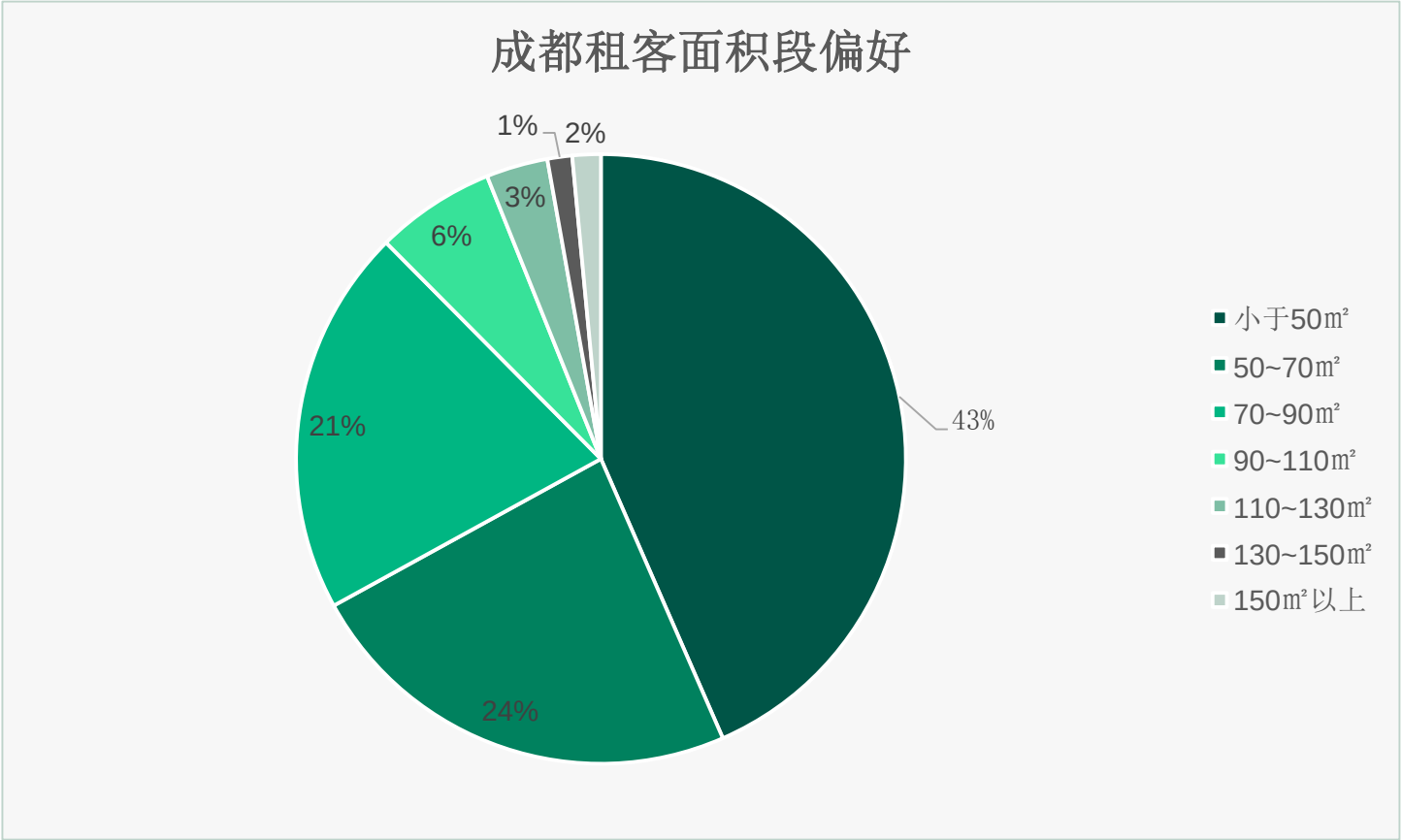
成都租赁市场租客画像

The Tenant Profile of Local Market



2-1 近九成租客倾向于90m²以下房源 大户型房源缺乏热度

- 2017年1月-2018年3月，成都租客近九成倾向于选择90m²以下房源，50m²以下的租赁住房需求占比达到43%；50-70m²、70-90m²房源的需求也较大，分别占24%、20%。
- 大面积段（90m²以上）房源需求则较低，占比为12%，大户型房源在住房租赁市场上仍缺乏热度。

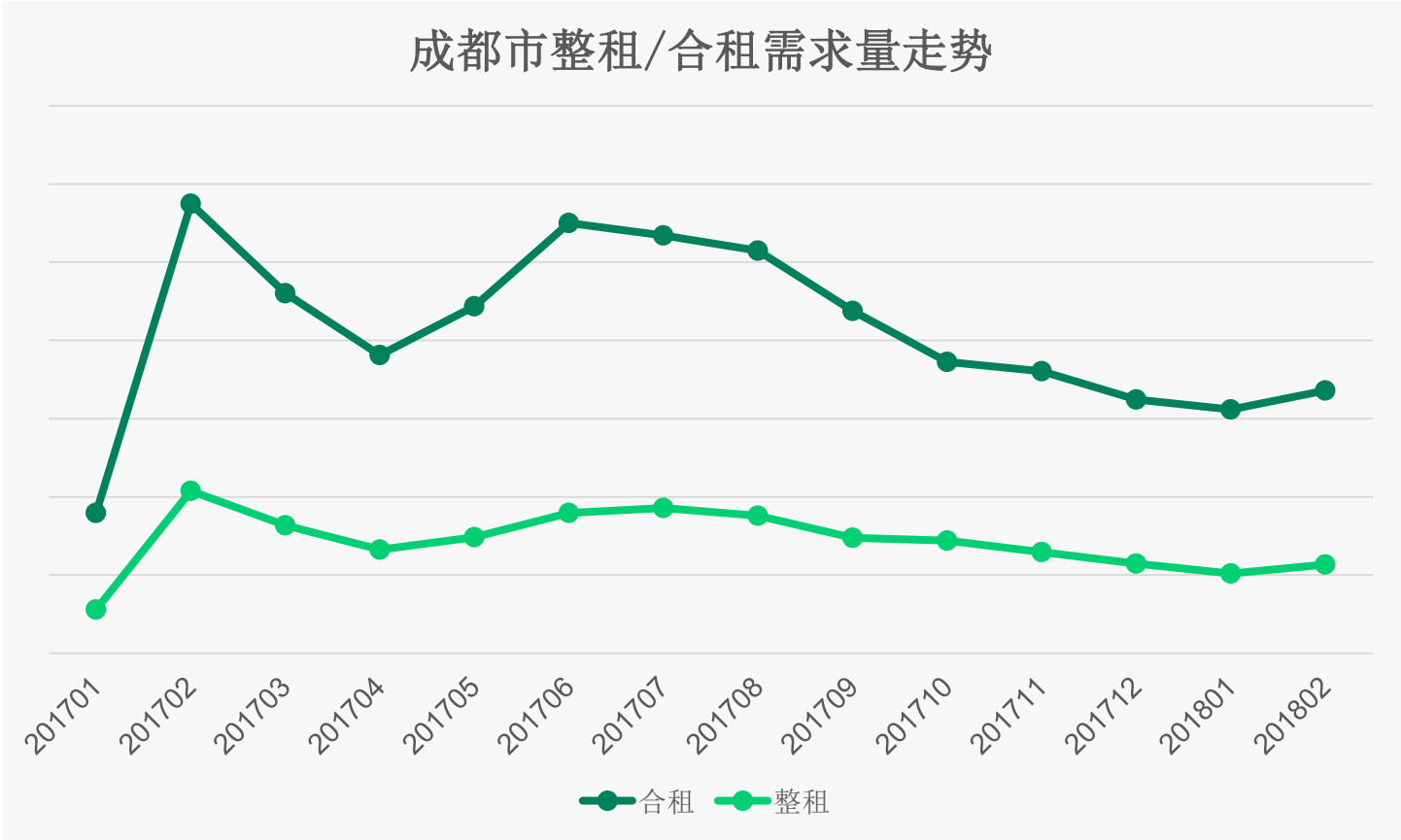


数据来源：58安居客房产研究院



2-2 超七成租客倾向合租模式

- 成都房屋租赁市场需求合租占比较高，超7成的成都租客倾向于相对经济的合租房源。
- 2017年2月的合租人群占比最高达到76%，截止2018年3月，合租需求仍高于整租。
- 从2017年1月到2018年3月，整租流量整体波动不大，仅2017年春节后和毕业季有一定幅度上涨。

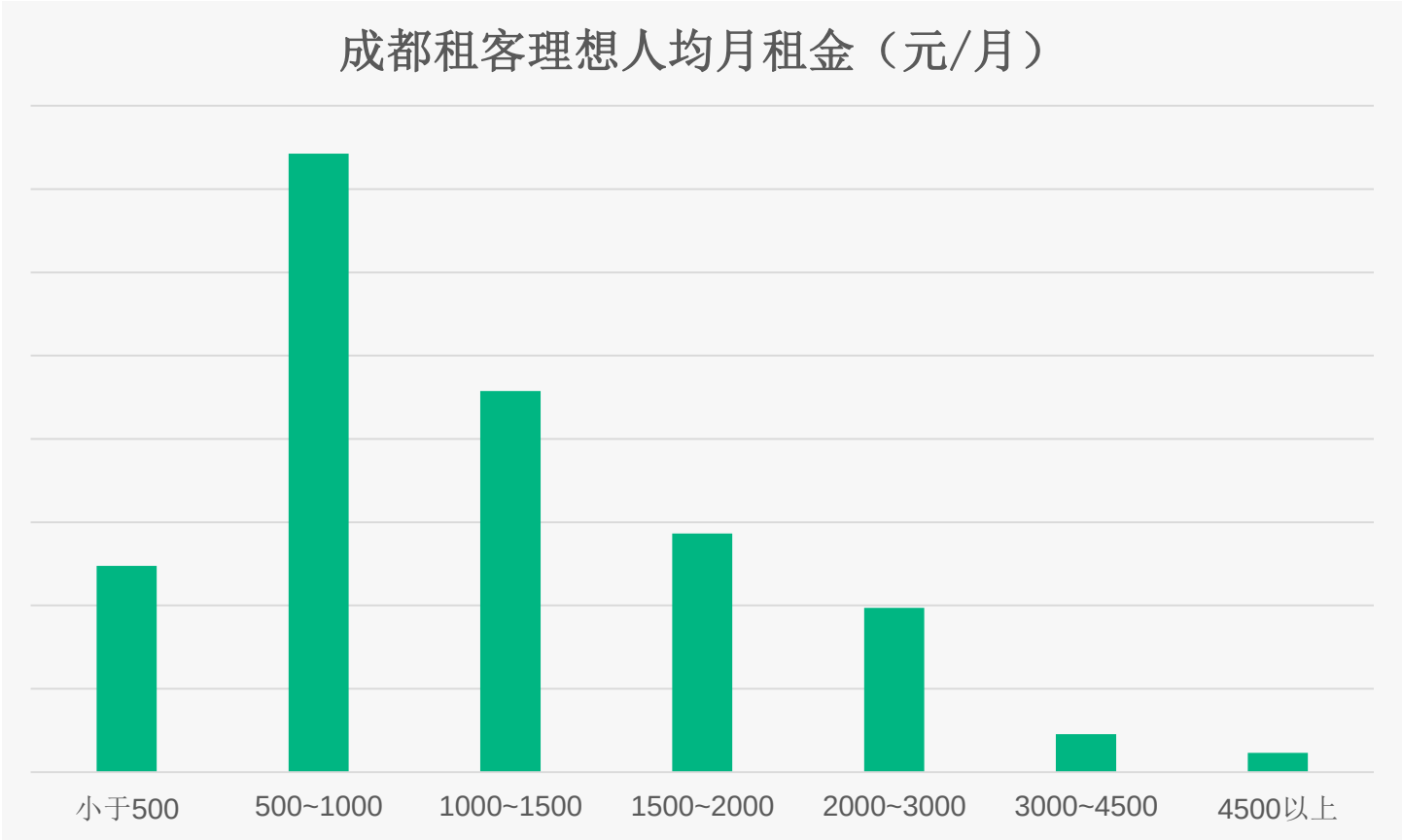


数据来源：58安居客房产研究院



2-3 成都理想人均月租金集中于500-1000元/月

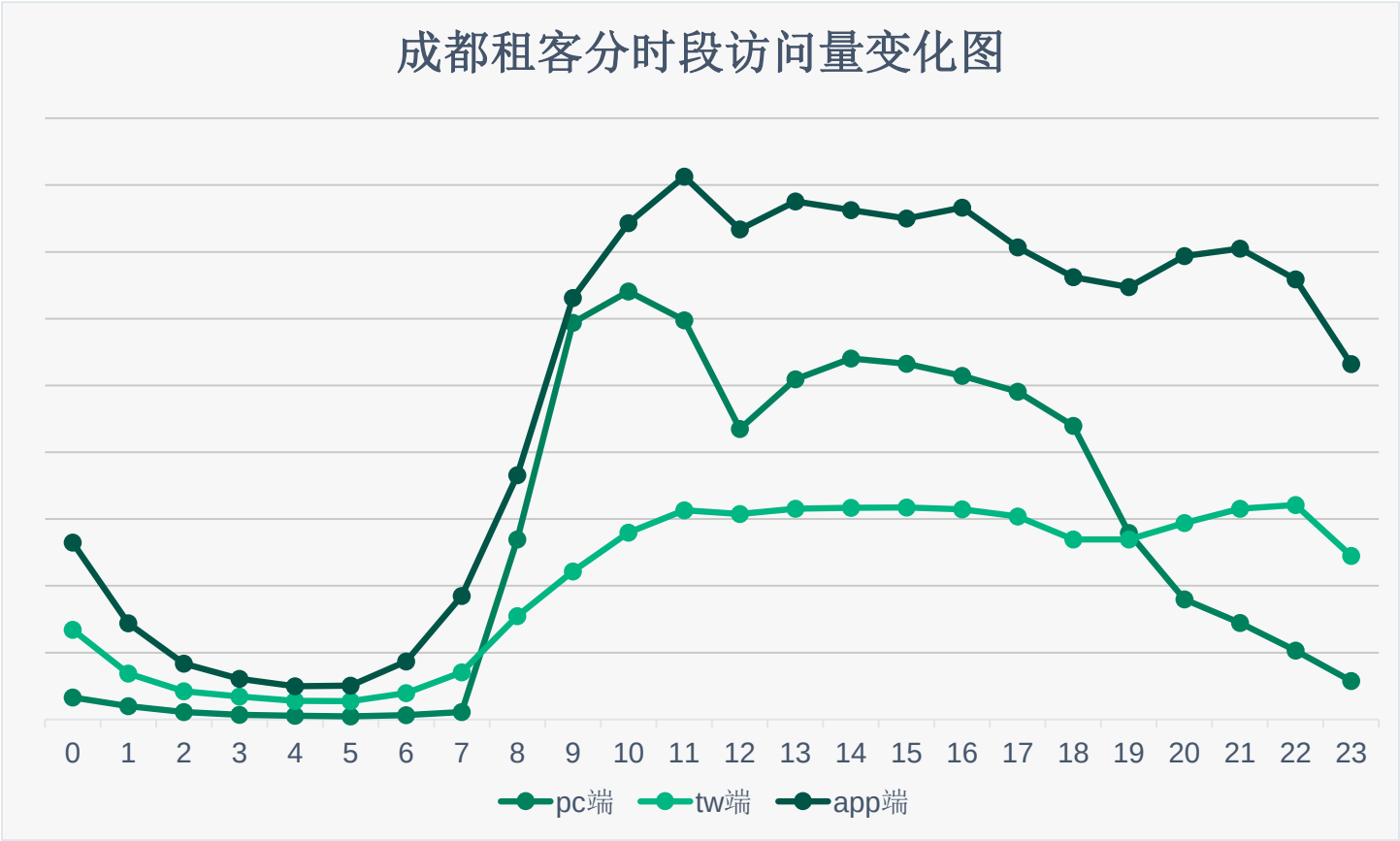
- 2017年1月-2018年3月，租客对于不同价格段房源的需求量差异较大，租客更倾向于选择500-1000元/月价格段的房源，需求占比在37.1%。
- 月租金在2000-3000元的房源需求集中在武侯区、成华区，其他区域较少。
- 月租金在3000元以上的房源需求量较低，这和成都当地的收入水平和租房人群类别息息相关。



数据来源：58安居客房产研究院 截止时间2018年3月



2-4 移动端为租客主要找房渠道 找房高峰在9-12点



- 随着移动互联网的发展，用户使用移动端找房的访问量占比已超过PC端，用户更愿意使用APP寻找合适的房源。
- 成都租房用户找房时段主要集中在早上9点-12点之间。



OPINION

成都外来人口、经济实力较弱的刚毕业大学生，成为了租房的主要人群，租房需求量较大。

这一群体大多属于低收入人群，经济基础决定居住品质，因此价位低、面积小、合租等性价比较高的租住形式就成为了他们的首选。

伴随着一系列租赁政策的利好、租赁住房地块的入市、以及公租房的持续供应，2018年成都租赁市场或将迎来新机遇，租房人群也将获得更多选择权。

An aerial night view of a city skyline, likely New York City, with numerous skyscrapers and lights. A large teal circle is overlaid on the left side of the image, containing the number '03'.

03

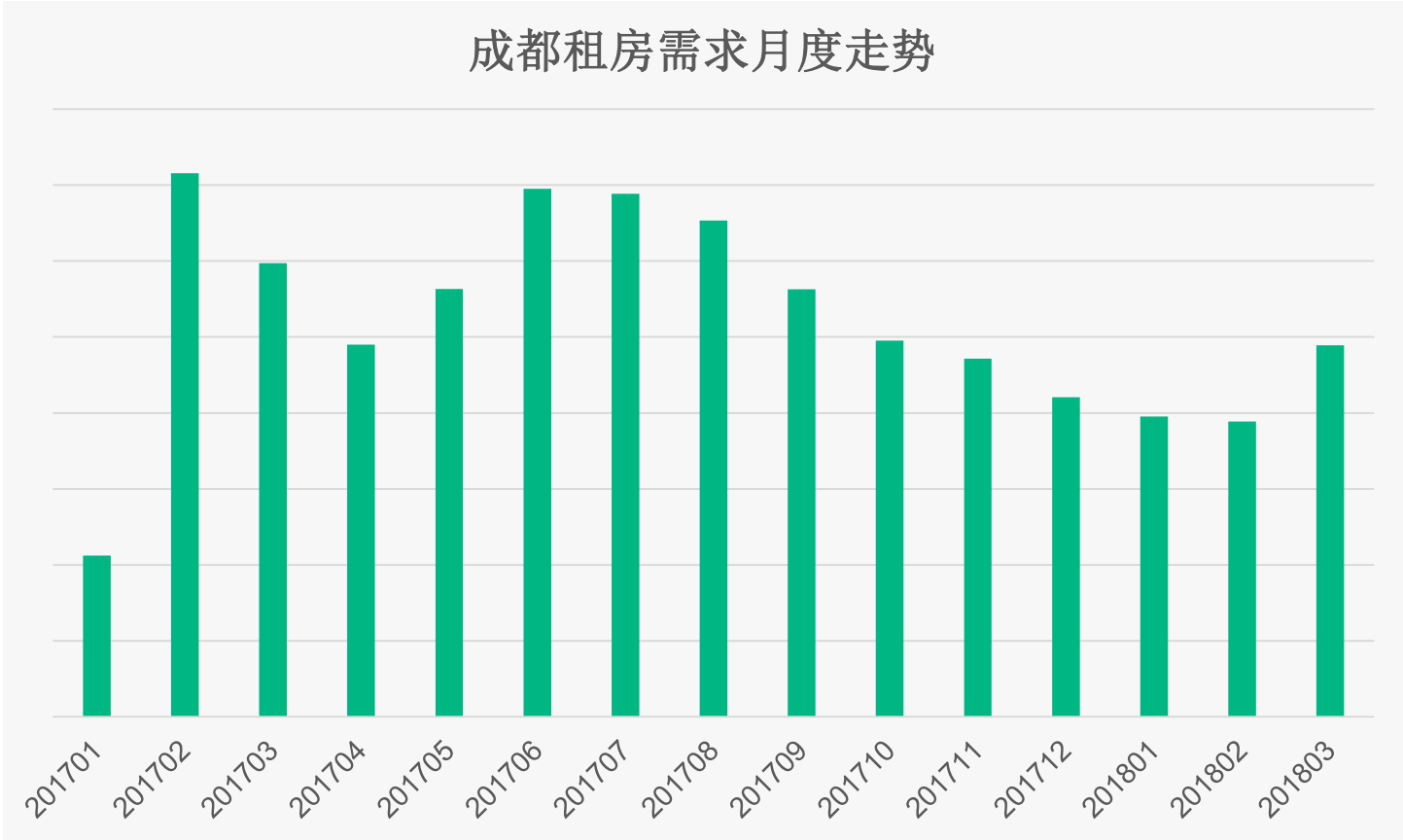
成都租赁市场行情变化

Situation of Rental Market



3-1 “返城潮”、“毕业季”拉高租房需求

- 2017年1月-2018年3月，成都租房页面访问量占成都站总访问量的52.17%。
- 2017年2月返乡回城季、6-8月毕业季为全年两大求租高峰期。

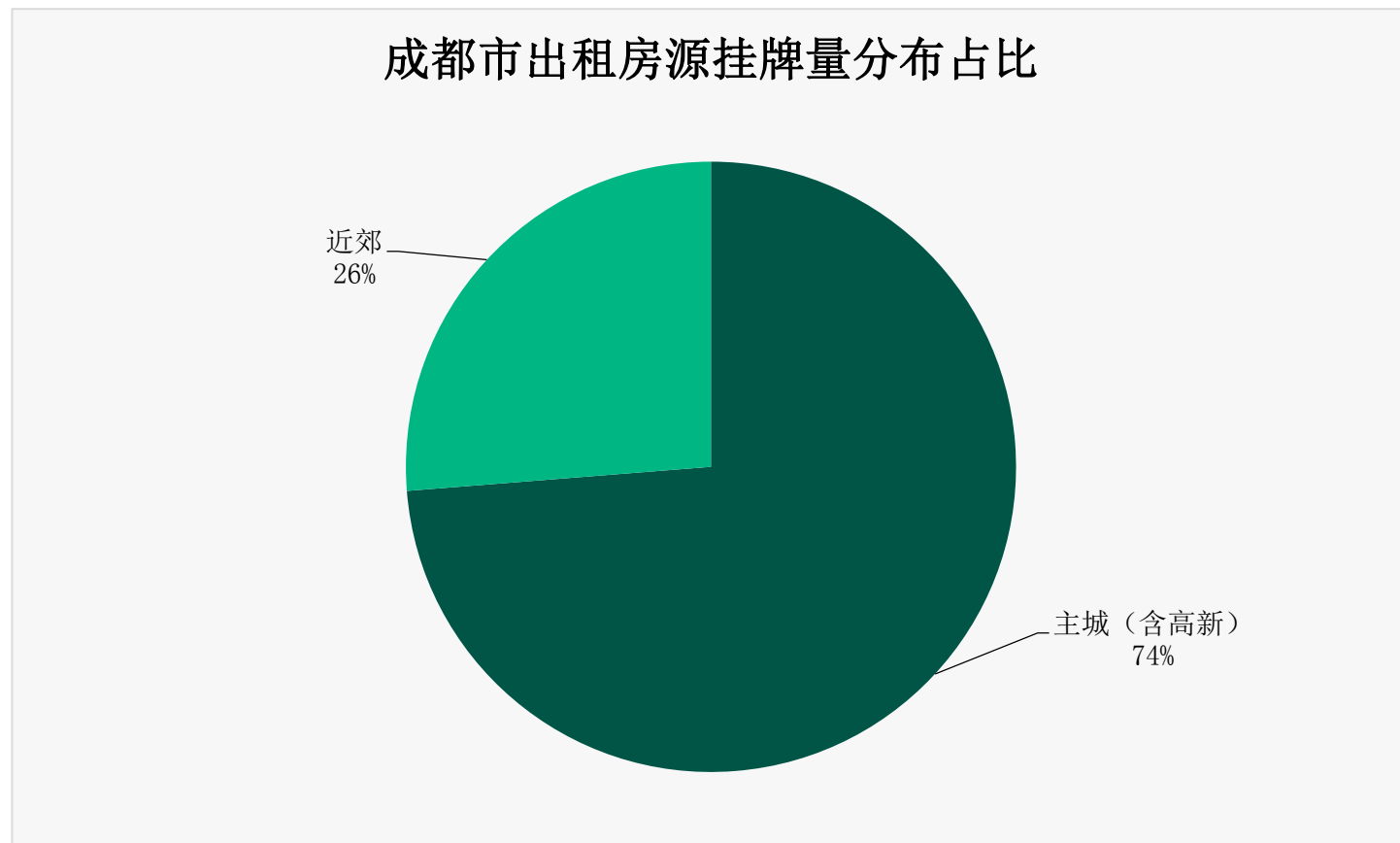


数据来源：58安居客房产研究院



3-2 成都主城区出租房源挂牌量明显高于近郊

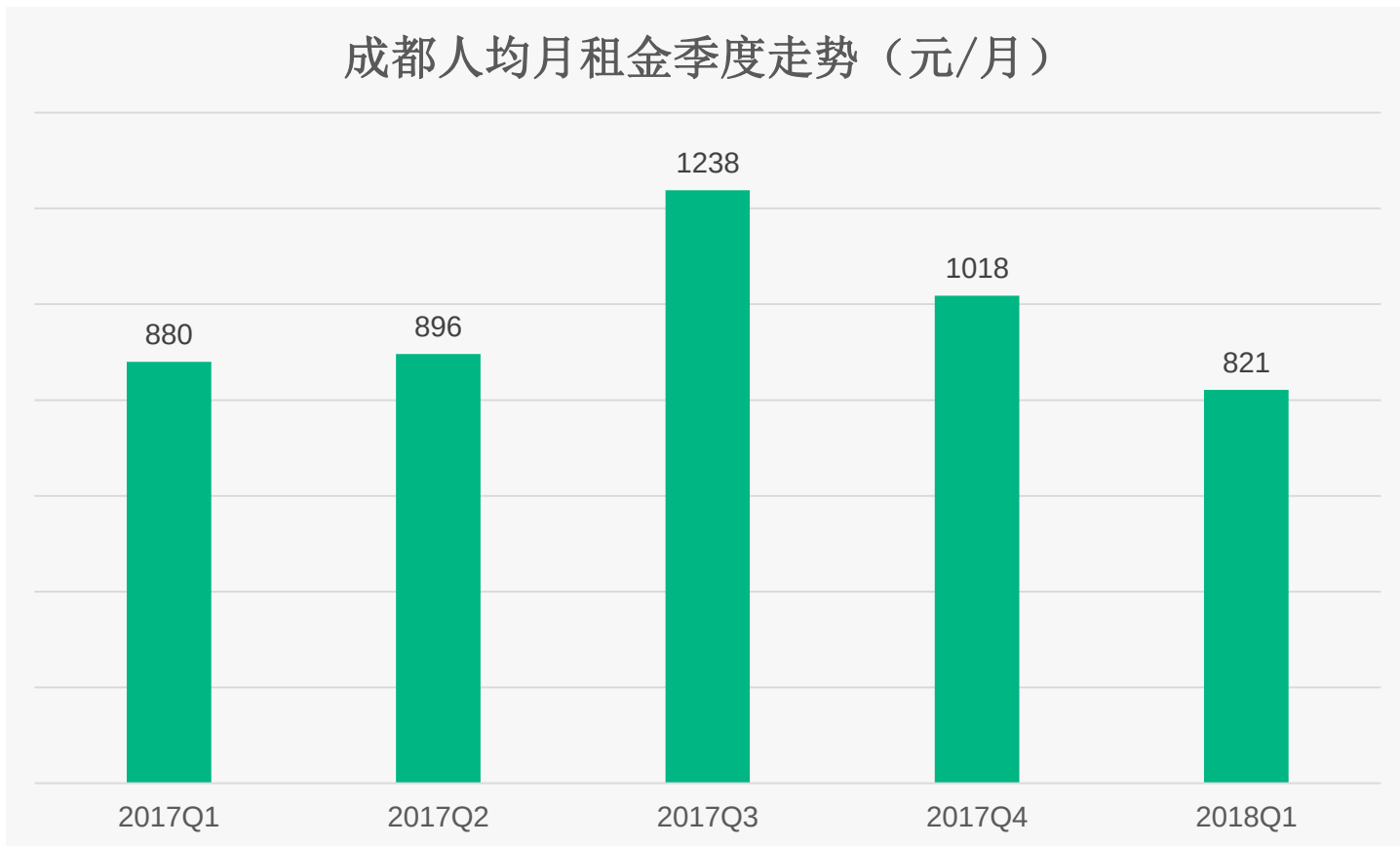
- 2017年1月-2018年3月，主城区域占比73.7%，近郊区域占比26.3%。成都出租房源挂牌量集中于主城区。
- 主城区流动人口较多，租房需求高，是房源挂牌量占比大的主因。



数据来源：58安居客房产研究院

3-3 2018年一季度成都人均月租金同比下滑

- 2017年成都市（主城+近郊）人均月租金水平957元。国家统计局数据显示，同年成都市城镇居民人均可支配收入约为3243.2元/月，成都市房租收入比已达29.5%。
- 2018年一季度人均月租金为821元，同比2017年一季度呈现一定下滑，租赁市场的逐步规范化、租赁住房用地的批量入市对租金起到一定的抑制作用。



数据来源：58安居客房产研究院



OPINION

2017年成都市《政府工作报告》指出，成都在2017年共出让租赁住房用地11宗、可建26万平方米，开工建设人才公寓和产业园区配套住房7.8万套，配租配售各类保障性住房1.48万套。

在租赁市场的逐步规范化、租赁住房用地的批量入市、建设人才公寓等因素作用下，2018年一季度人均月租金环比2017年呈现一定下滑。

“完善租售并举的住房制度，推进实施保障性公共租赁住房租赁补贴制度”是2018年的成都政府针对租赁市场制定的目标。

在成都市政府一系列举措下，2018年成都人均月租金或不会出现太大涨幅。

An aerial night view of a city skyline, likely New York City, with numerous skyscrapers and lights reflecting on the water. A large teal circle is overlaid on the left side of the image.

04

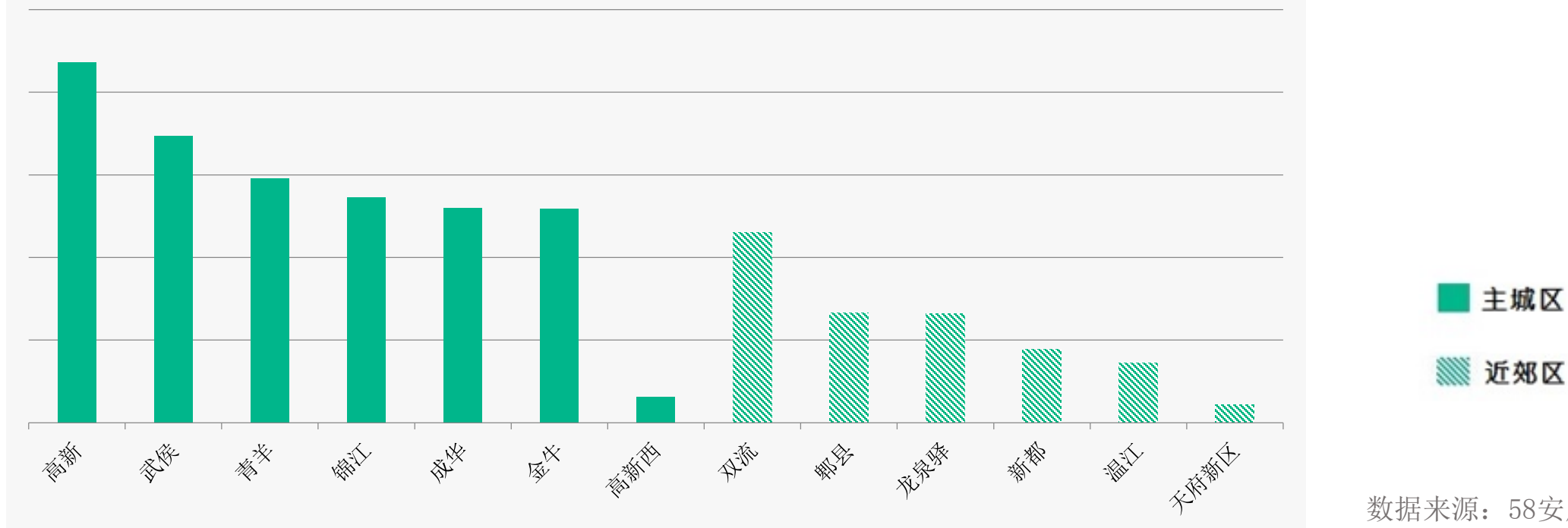
成都各区域租赁市场现状

The Current Situation of
the Rental Market in Various Districts

4-1 成都各区租赁房源供应量高新区领跑

- 从各区的租赁房源供应情况来看，高新区的出租房挂牌量最多，领跑成都全市，武侯、青羊等区也是租赁房源供应的主力。
- 主城区和近郊区租赁房的供应量差异明显，郊区租赁市场供应水平相对较低。在近郊区，双流的租赁房源供应量最多。

成都各区租赁房源供应情况



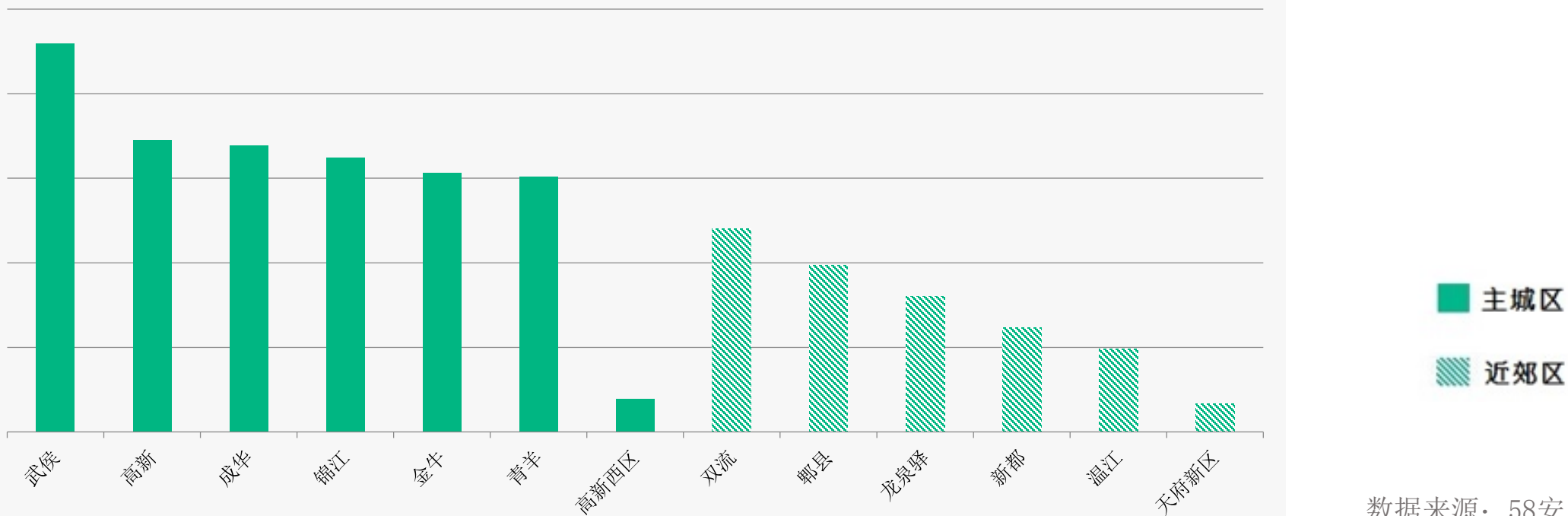
数据来源：58安居客房产研究院
截止时间2018年3月



4-2 武侯区租赁需求最高

- 虽然武侯区的租赁需求最高，从供应来看，武侯区的出租房挂牌量表现不如高新区，后续需加大供应。
- 成都租房需求主要集中在主城区，近郊区租赁需求量约为主城区的40%。其中，双流区的租房需求在近郊各居领跑位置。

成都各区租房需求情况

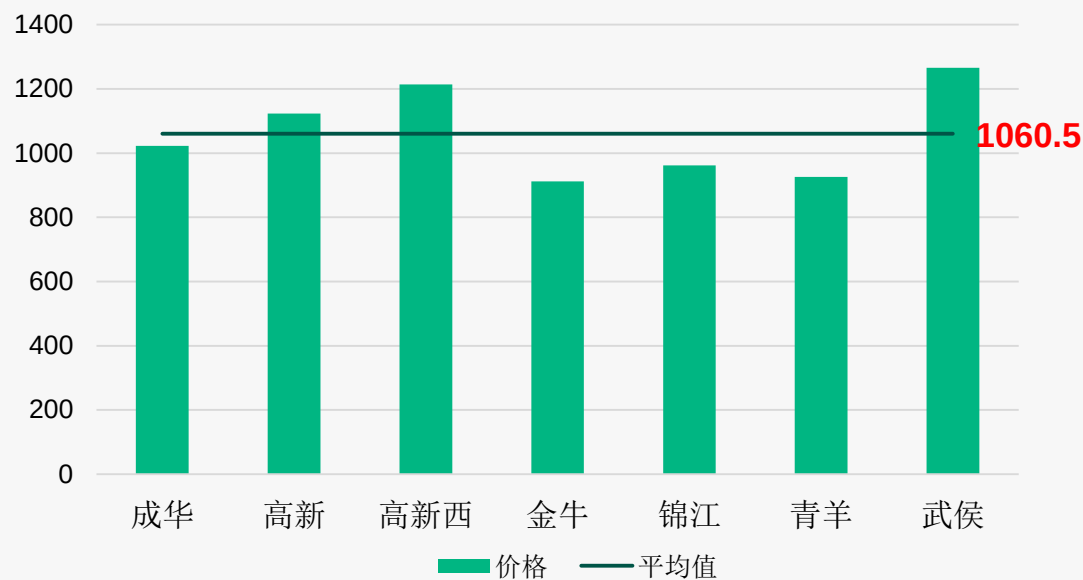


数据来源：58安居客房产研究院
截止时间2018年3月

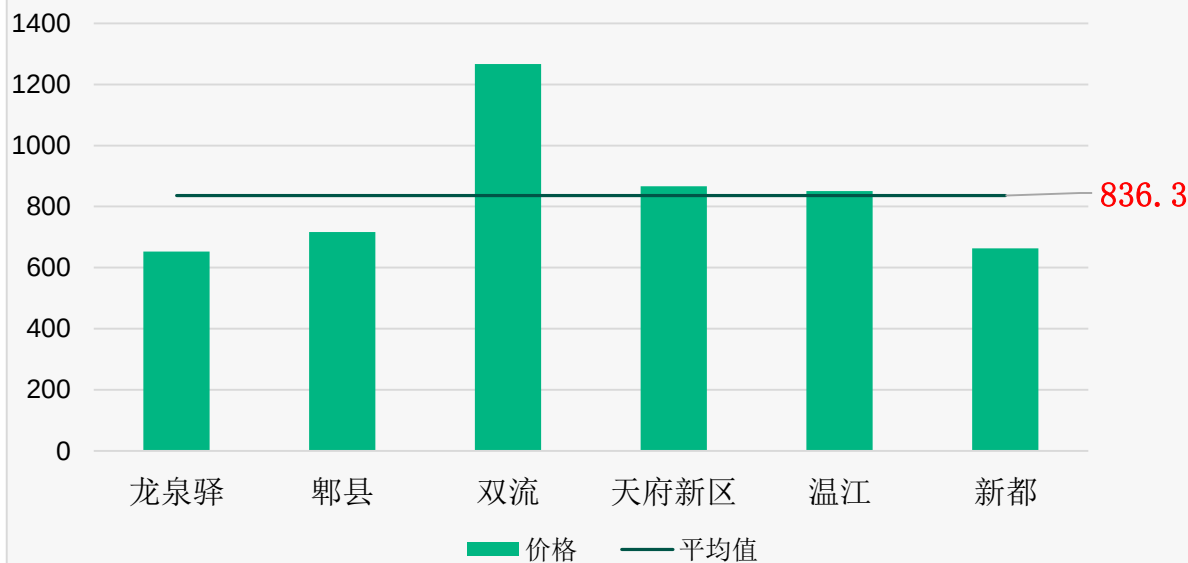
4-3 双流区租金最高 近郊与主城区租金差距正缩小

- 目前，双流区以1267元/月的人均租金领跑全市，武侯区人均租金为1266元/月，紧随其后。
- 成都主城区（含高新）人均月租金为1060.5元，近郊区县为836.3元，近郊区域与主城区的人均月租金差价正在缩小。

成都主城区人均月租金（元/月）



成都市近郊区域人均月租金（元/月）



OPINION

成都主城区出租房源多以老房为主，虽配套完善但房屋品质不高。

而近郊区域大多为电梯公寓，房屋品质较好，

随着城市经济发展水平的提升，在近郊区域的配套日趋成熟、地铁线路的开通等因素影响下，不少租客会更愿意住在房屋品质更好的近郊区域。
目前，主城与近郊租金差价正在缩小，在2018年这种态势或将继续。

另一方面，近郊区域租赁住房市场的需求攀升，市场潜力巨大，房企或加大在近郊长租市场的布局。

An aerial night view of a city skyline, likely New York City, with numerous skyscrapers and lights. A large teal circle is overlaid on the left side of the image, containing the number '05'.

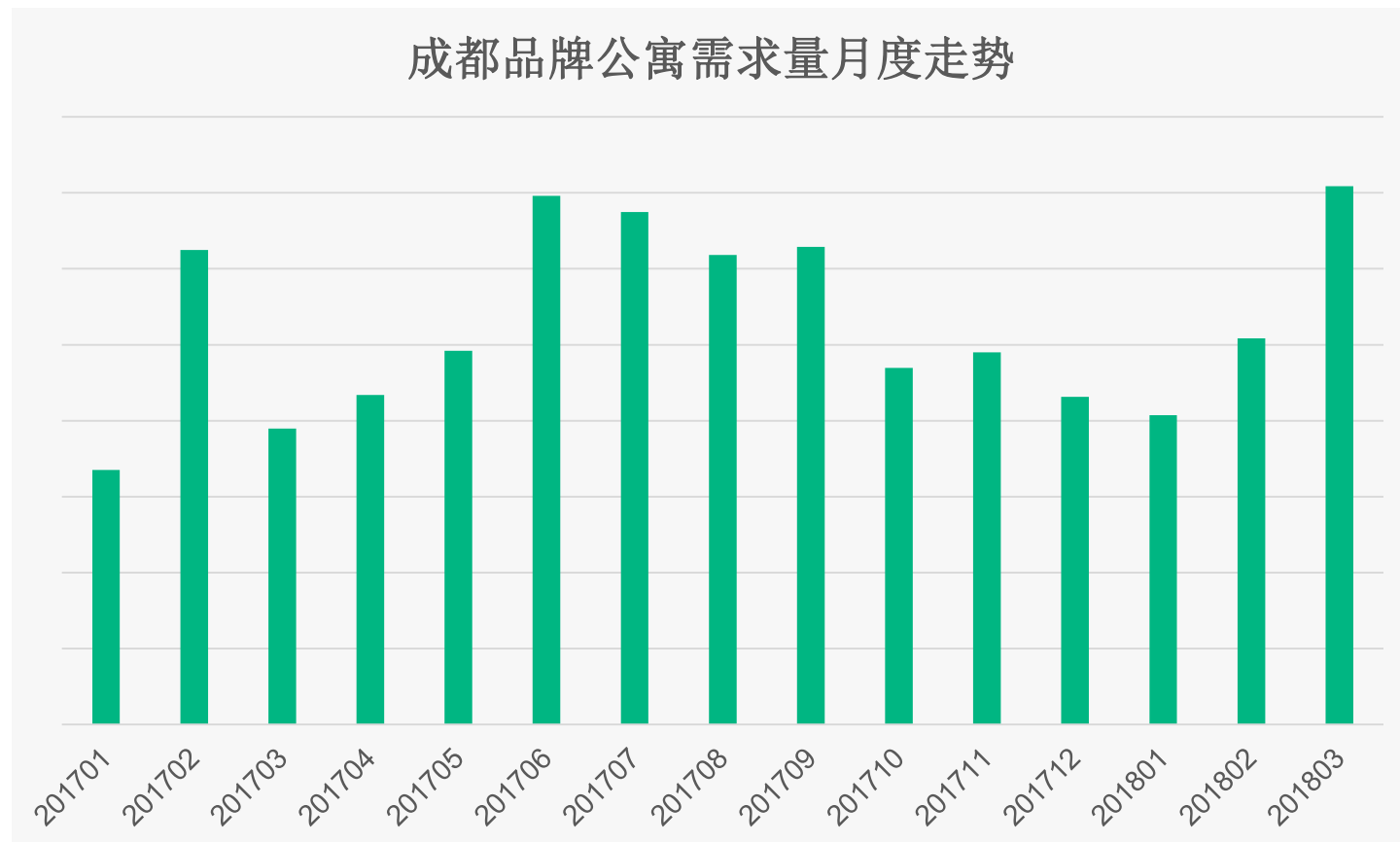
05

成都品牌公寓市场现状

Situation of High-end Apartment

5-1 成都品牌公寓需求同比涨幅17.7%

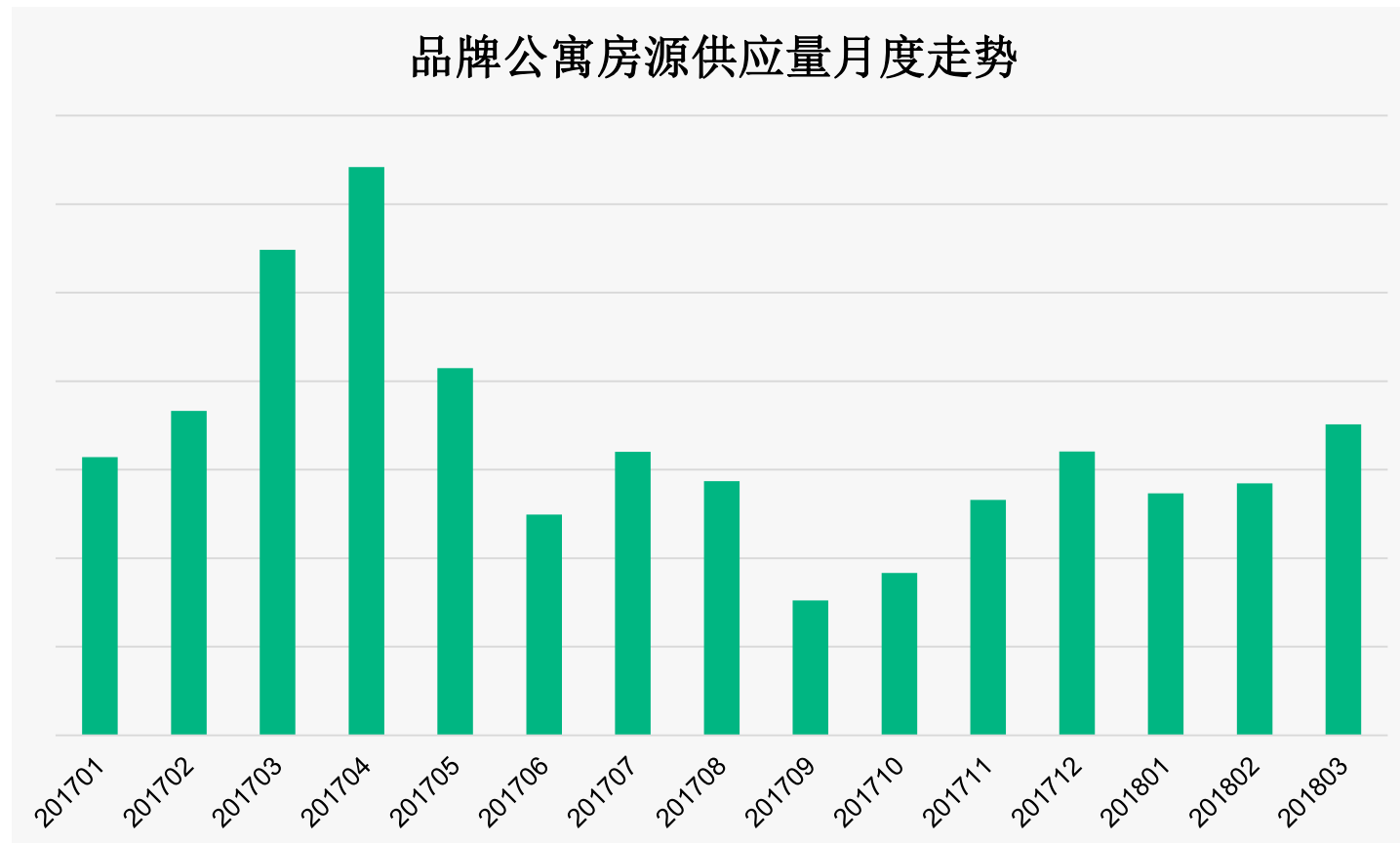
- 成都品牌公寓在2017年第三季度的租房需求明显高于2017年的其他三个季度。
- 2018年1月同比2017年1月，成都品牌公寓同比涨幅为17.7%。
- 从月度访问走势来看，2017年6月品牌公寓访问量为2017年1月到2018年3月最高值。



数据来源：58安居客房产研究院 截止时间2018年3月

5-2 成都品牌公寓房源供应量各月差异较大

- 2017年1月-2018年3月，成都品牌公寓房源挂牌量各月差异较大。其中，2017年4月挂牌量最高。
- 2017年第二季度的品牌公寓房源挂牌量环比一季度微涨6.1%。

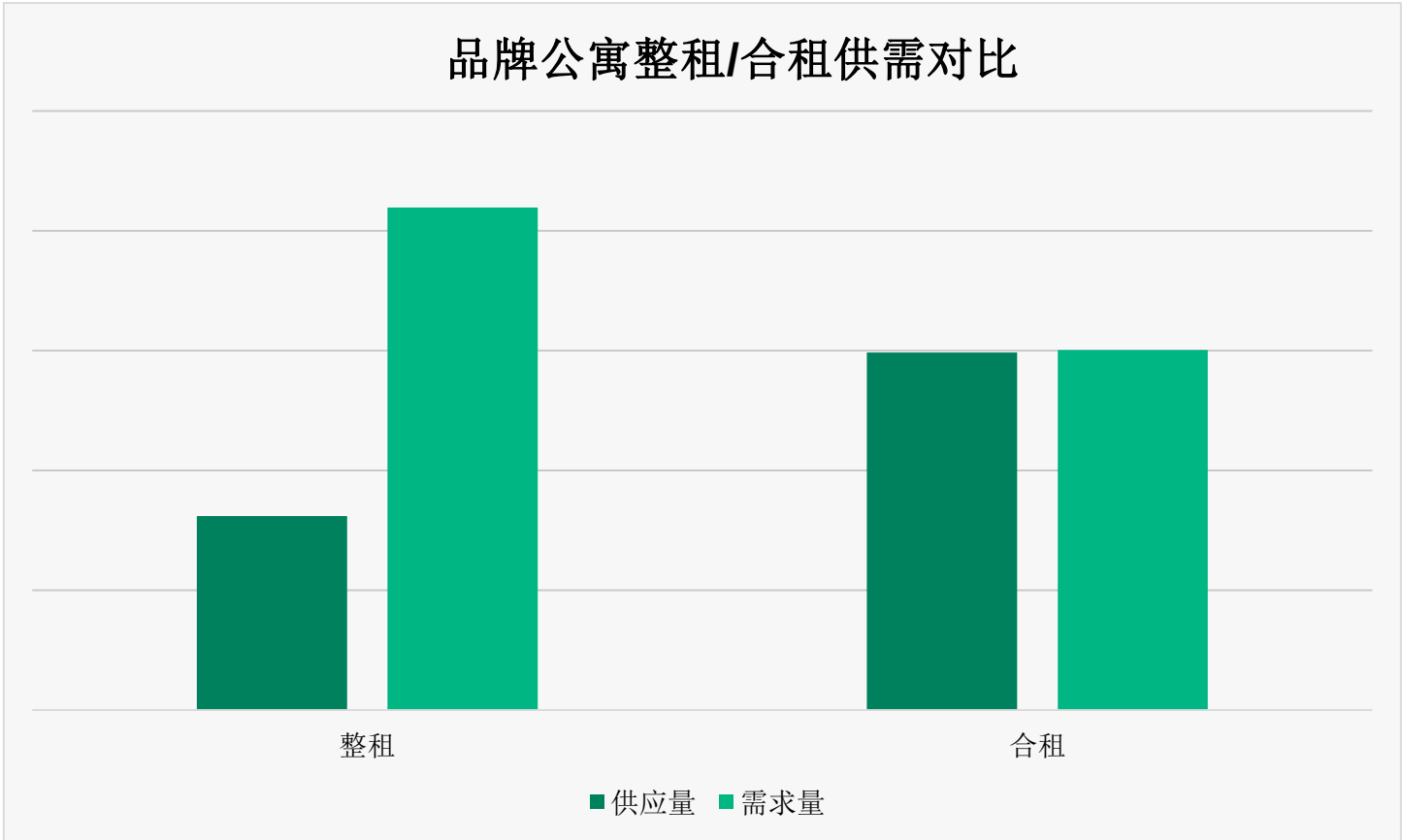


数据来源：58安居客房产研究院



5-3 成都品牌公寓租客偏好整租 租客更看重品质

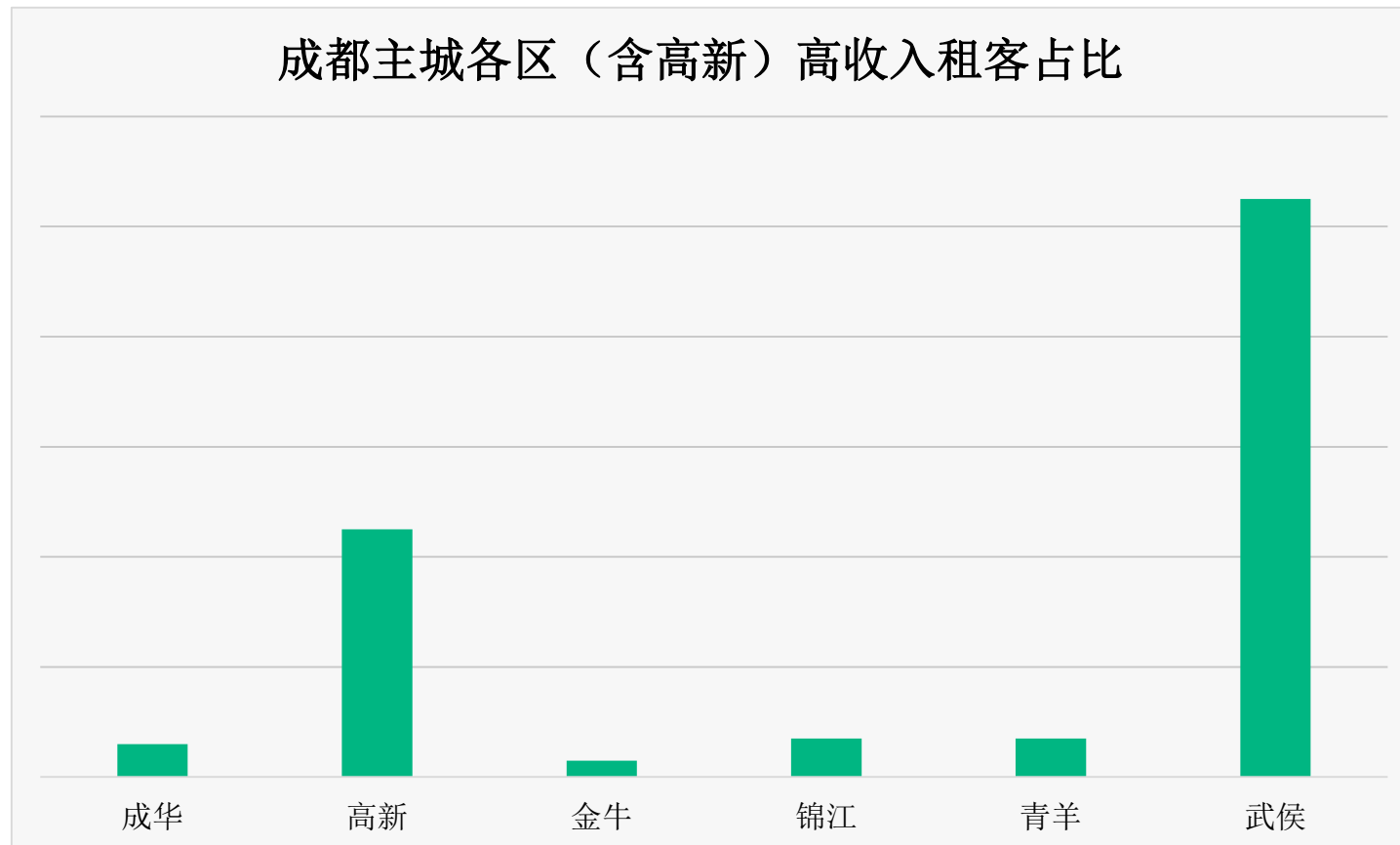
- 品牌公寓单间出租房源供应量较整套出租房源供应量高出**84.3%**。成都品牌公寓租客倾向于整租，整租的需求高出合租**39.5%**。
- 品牌公寓整套出租呈现供不应求的趋势，而单间出租供应量和需求量基本持平。



数据来源：58安居客房产研究院 截止时间2018年3月

5-4 成都武侯区高收入租房者占比明显领先

- 成都主城区各区高收入租房者占比前三名分别为武侯、高新、锦江、青羊，其中锦江区和青羊区并列第三。
- 成都高收入租房者占比最低区域为金牛区，区域内出租房源多为老旧民房。
- 房屋出租与周边大型写字楼、居住条件成熟度等密切相关。武侯区居住配套成熟完善，生活氛围浓厚，涵盖桐梓林等高端写字楼密集区域，囊括了大批高收入租房人群。

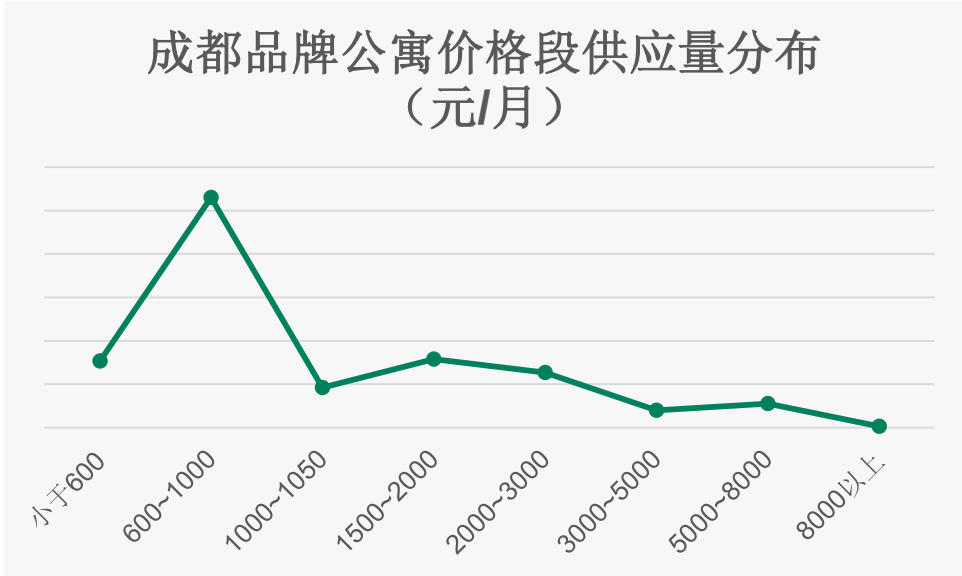
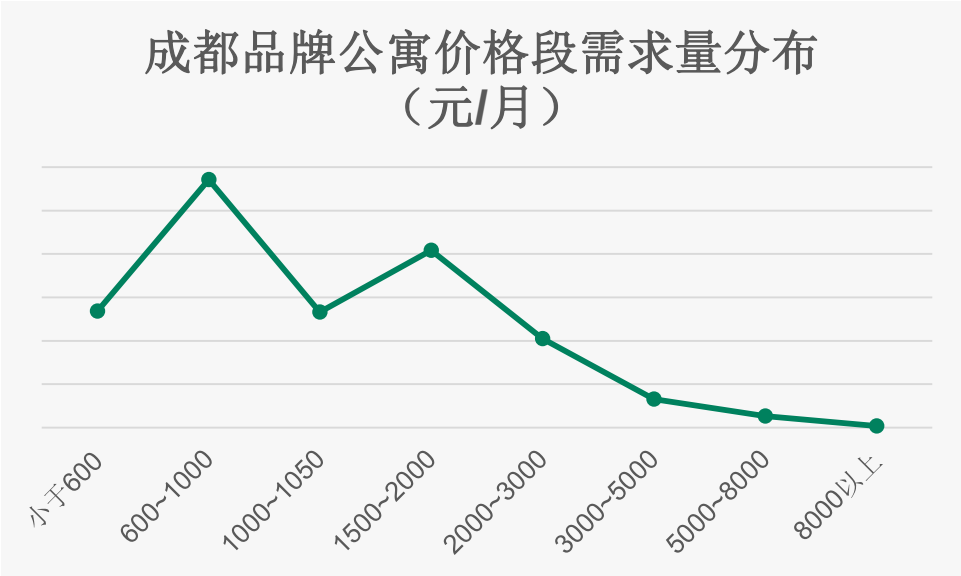


*注：高收入租客为月收入高于8000元
数据来源：58安居客房产研究院 截止时间2018年3月



5-5 成都600-1000元/月价格段品牌公寓供需最高

- 成都品牌公寓租金在600-1000元/月价格段之间的房源供应量，以及租房需求都明显高于其他价格段。
- 成都品牌公寓供应量与需求量排名第二为1500-2000元/月的价格段，较去年同价格段需求相比，有明显提升。



数据来源：58安居客房产研究院 截止时间2018年3月



OPINION

据成都市统计局数据显示，
2017年成都市流动人口为619.29万人，品牌公寓的需求量正在逐年增加。

随着支持住房租赁市场的政策出台，政府鼓励机构参与住房租赁业务，
成都品牌公寓或迎来地产领域的下一个风口。

龙湖冠寓、魔方公寓、蜜柚公寓等品牌公寓加入市场，在一定程度上助力了成都品牌公寓的发展。

目前成都品牌公寓的扩张能力和盈利能力都面临挑战，或在资产助力下，提升扩张能力和运营能力，实现轻资产化，可以从根本上解决目前成都品牌公寓面临的难题。

An aerial night view of a city skyline, likely New York City, with numerous skyscrapers and lights. A large teal circle is overlaid on the left side of the image, containing the number '06'.

06

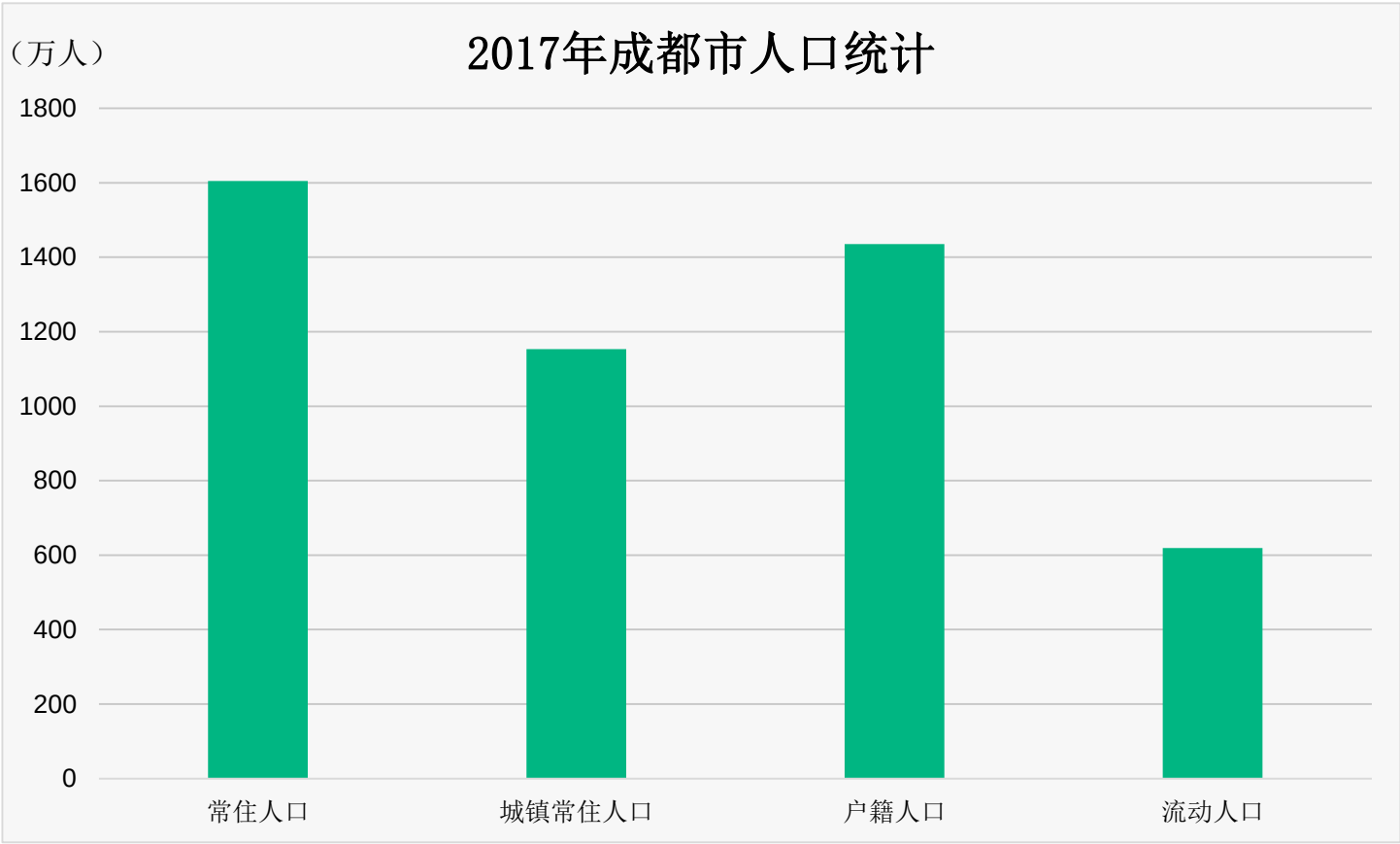
2018年成都市场展望

Prospect of 2018



6-1 展望一：大量人才涌入 2018成都租赁市场有望进一步“破线”

- 据成都市统计局数据显示，2017年成都市常住人口为1604.47万人，其中，城镇常住人口为1152.81万人，2017年成都市户籍人口为1435.33万人。2017年成都市流动人口为619.29万人，在如此大流动人口量的新一线城市，租房需求逐年攀升。
- 据四川移动2018年一季度数据显示，当前成都的常住人口中，“蓉漂”一族占比高达37.2%，仅2017年一年，成都外来常住人口就增长了12.7万。大规模的人口涌入，势必带来大规模的住房租赁需求。2018年，住房租赁市场规模有望进一步“破线”。



数据来源：成都市统计局



6-2 展望二：租赁市场逐步规范 供给侧保障助推成都住房租赁市场发展

2018年成都楼市现状



最严限购



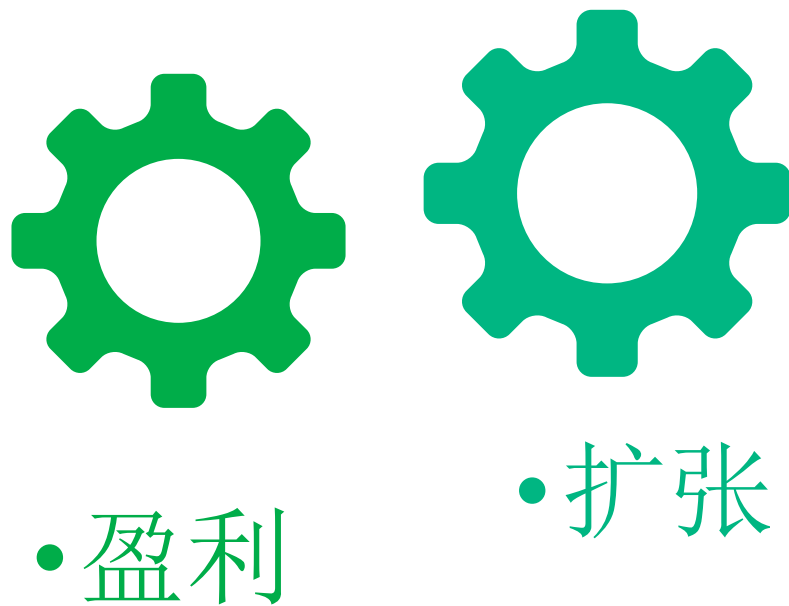
最宽松落户

- 2018年，成都本土“最严限购”与“最宽松落户”将继续并存共生。
- 大量迁入人口初期会选择租房过渡，鉴此，成都市政府积极推进住房租赁试点工作，搭建住房租赁交易服务平台，多方式多渠道增加房源，鼓励住房租赁消费。这无疑在客观和主观上，都为成都住房租赁市场的进一步发展培育了土壤。

6-3 展望三：风口上的品牌公寓，在机遇与挑战下会擦出怎样的火花？

- 从长远发展来看，系统化管理的品牌公寓将会是一个大趋势，需求量也将逐年攀升。2018年品牌公寓发展的关注点将会是“盈利”和扩张。
- 当下的成都住房租赁市场，租客需求仍是以中低价位、小面积户型为主，配套成熟、交通便利的武侯、高新、成华等地是租客求租的首选区域。这也将为品牌公寓的战略制定、市场调整提供一些建议和参考。

2018年品牌公寓发展的两大关注点





重庆篇



目录

CONTENTS

- 01 重庆租赁市场背景概述
- 02 重庆租赁市场租客画像
- 03 重庆租赁市场行情变化
- 04 重庆各区域租赁市场现状
- 05 重庆品牌公寓市场现状
- 06 2018年重庆市场展望

An aerial night view of a city skyline, likely New York City, with numerous skyscrapers and lights. A large teal circle is overlaid on the left side of the image, containing the number '01'.

01

重庆租赁市场背景概述

The Rental Market

1-1 多重政策助推租赁市场供应增加

从国家层面的“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”、“鼓励国有、民营的机构化、规模化住房租赁企业发展，鼓励房地产开发企业、经纪机构、物业服务企业设立子公司拓展住房租赁业务”，到重庆地方性的土拍新规“拍卖+竞自持租赁房屋比例”、“主城新购新建商品房和二手房取得《不动产权证》未满两年不得上市交易”，多重政策的刺激和驱动下，重庆住房租赁市场供应将持续增加。

政策驱动

租购并举

鼓励发展

• 2018年租赁市场关键词 •



1-2 公租房持续供应塑造重庆租赁市场新格局

重庆市国土房管局统计显示，目前重庆市共有市级公租房项目22个，已分配投用16个，累计分配23.56万套，惠及60多万住房困难群众。预计未来三年，重庆主城区将逐步提供6万套公租房（每年2万套）配租和使用。公租房的持续供应，将重塑重庆租赁市场格局，形成新的局面。

23.56 万套
公租房累计分配

6 万套（每年2万套）
未来三年公租房供应量

1-3 大量人才入渝拉升重庆租赁市场需求

作为西南地区唯一直辖市，越来越多的知名大中企业选择入驻重庆。结合重庆市“鸿雁计划”、“千人计划”等一系列人才引进措施的执行，大量人才，尤其是高端人才不断涌入重庆。随之而来的，便是高速增长的住房需求，这为重庆租赁市场的扩张发展提供了空间和可能。

时间	要点	概述
2017年4月	鸿雁计划	用5年左右时间，每年引进1000-2000名海内外人才特别是人才团队，为全市产业创新发展提供坚强人才支撑；对人才个人的奖励，最高200万元。
2017年7月	千人计划	3年内培养1000名大数据工程师，推动大数据及智能硬件方向的高端人才向重庆集聚。

An aerial night view of a city skyline, likely New York City, with numerous skyscrapers and lights reflecting on the water. A large teal circle is overlaid on the left side of the image, containing the number '02'.

02

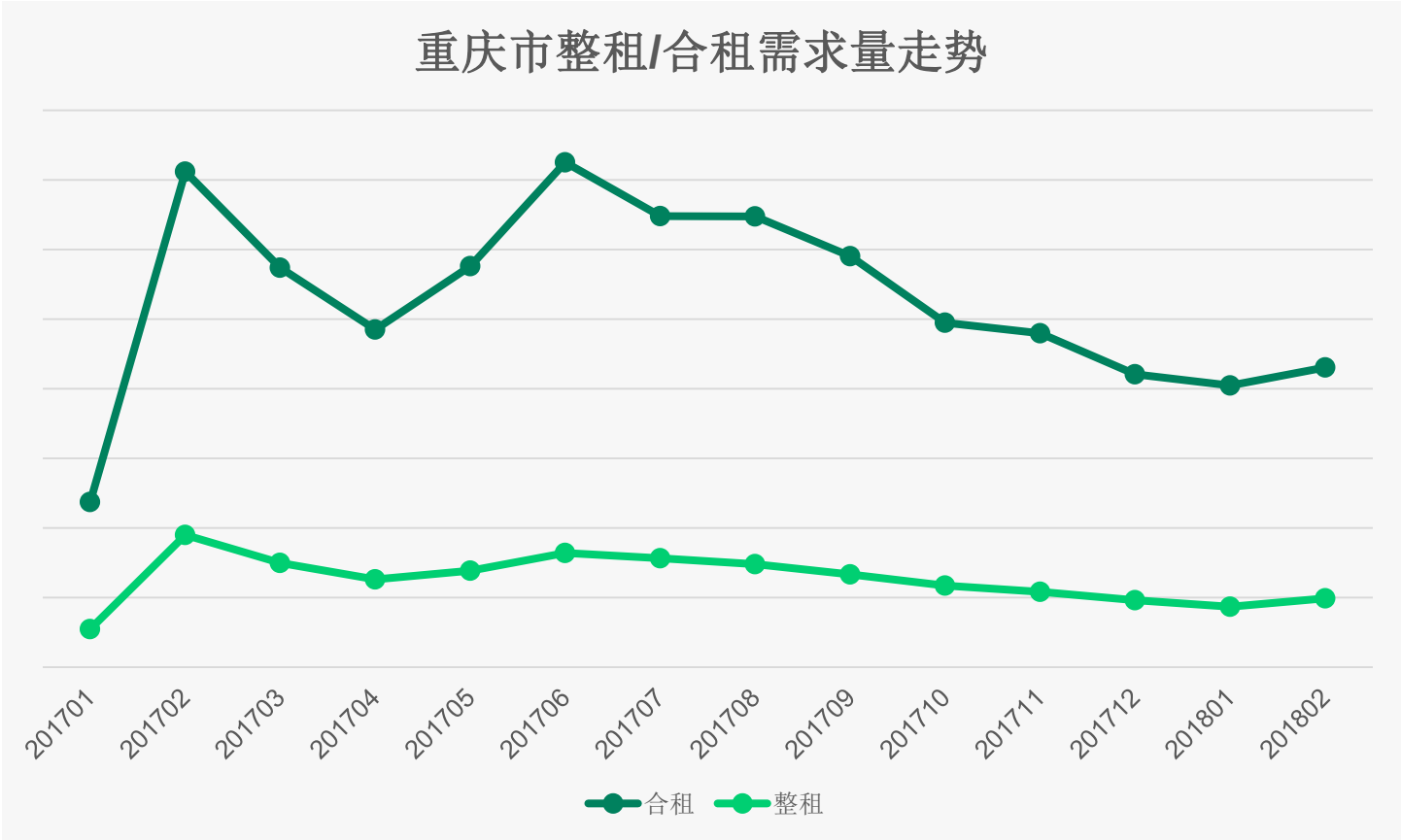
重庆租赁市场租客画像

The Tenant Profile of Local Market



2-1 合租为主流求租意向 全年需求“淡旺季”明显

- 重庆超八成租房者更倾向选择合租。
- 2月“返城潮”与6-8月“毕业季”成为年度求租流量两大峰极。
- 合租流量“淡旺”季趋势明显，整租流量全年走势平稳。

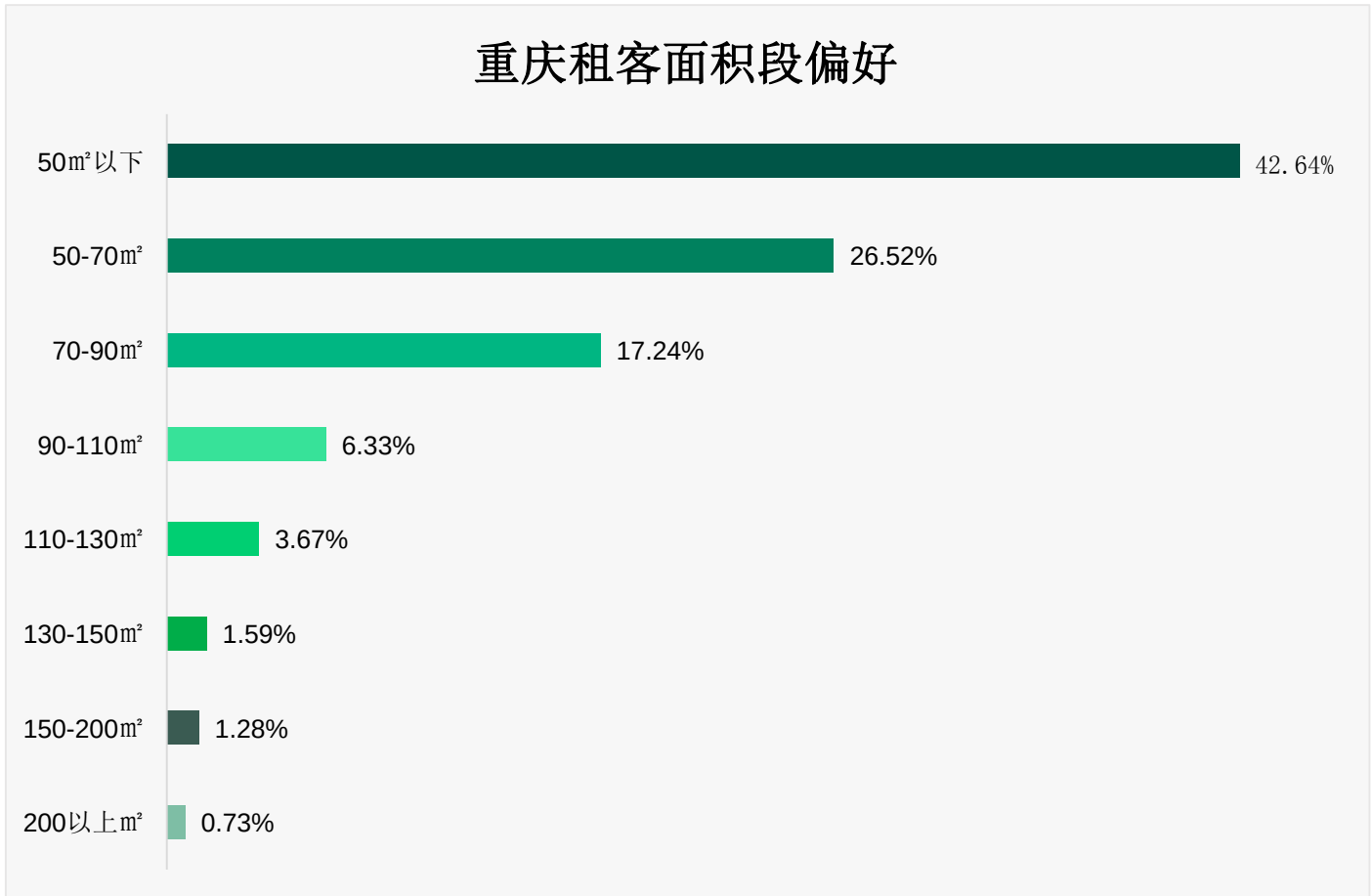


数据来源：58安居客房产研究院 截止时间2018年3月



2-2 超四成租房者理想求租面积为50m² 以下

- 超八成的重庆租房者在求租面积这一项，倾向于选择90m² 以下的房源。
- 超四成租房者意向选择50m²以下房源，近三成租客倾向选择50-70m² 房源。

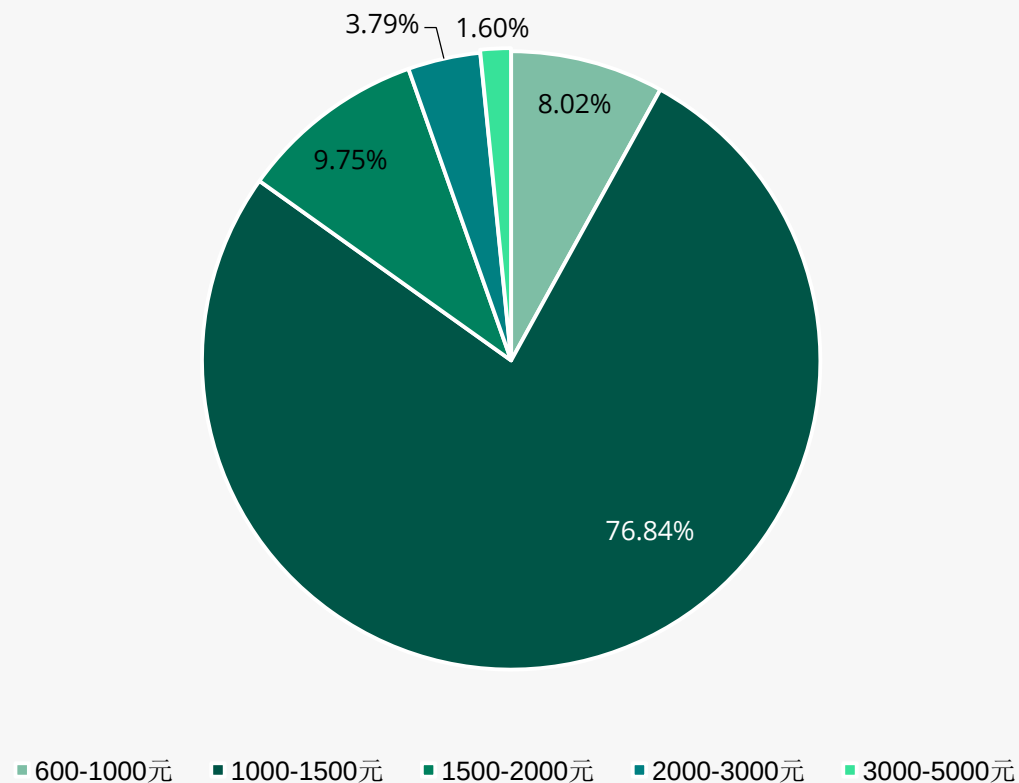


数据来源：58安居客房产研究院 截止时间2018年3月

2-3 重庆的理想人均月租金在1000-1500元

- 近八成租房者理想人均月租金在1000-1500元。
- 9.75%的租房者希望人均月租金水平维持在1500-2000元。
- 仅1.6%的租房者能接受3000-5000元人均月租金。

重庆租房者理想人均月租金（元/月）



OPINION

在当前限售、房产税的双重压力下
对于不少重庆市民尤其是外来人口、毕业新生
租住是解决居住问题的主要选择。

同时，这一群体也构成了求租主力军
然而，当前的租赁市场整体仍处在供应相对不足的尴尬境地
受经济实力限制，这一群体的需求意向普遍集中在小面积、中低价位、合租等中低端档位。

随着公租房供应持续增加，住房租赁企业与机构积极入市
2018年的重庆租客，或将获得更多更高品质的租住选择。

An aerial night view of a city skyline, likely New York City, with numerous skyscrapers and lights reflecting on the water. A large teal circle is overlaid on the left side of the image, containing the number '03'.

03

重庆租赁市场行情变化

Situation of Rental Market



3-1 月度求租需求差异明显 “返城潮” “毕业季” 成两大峰极

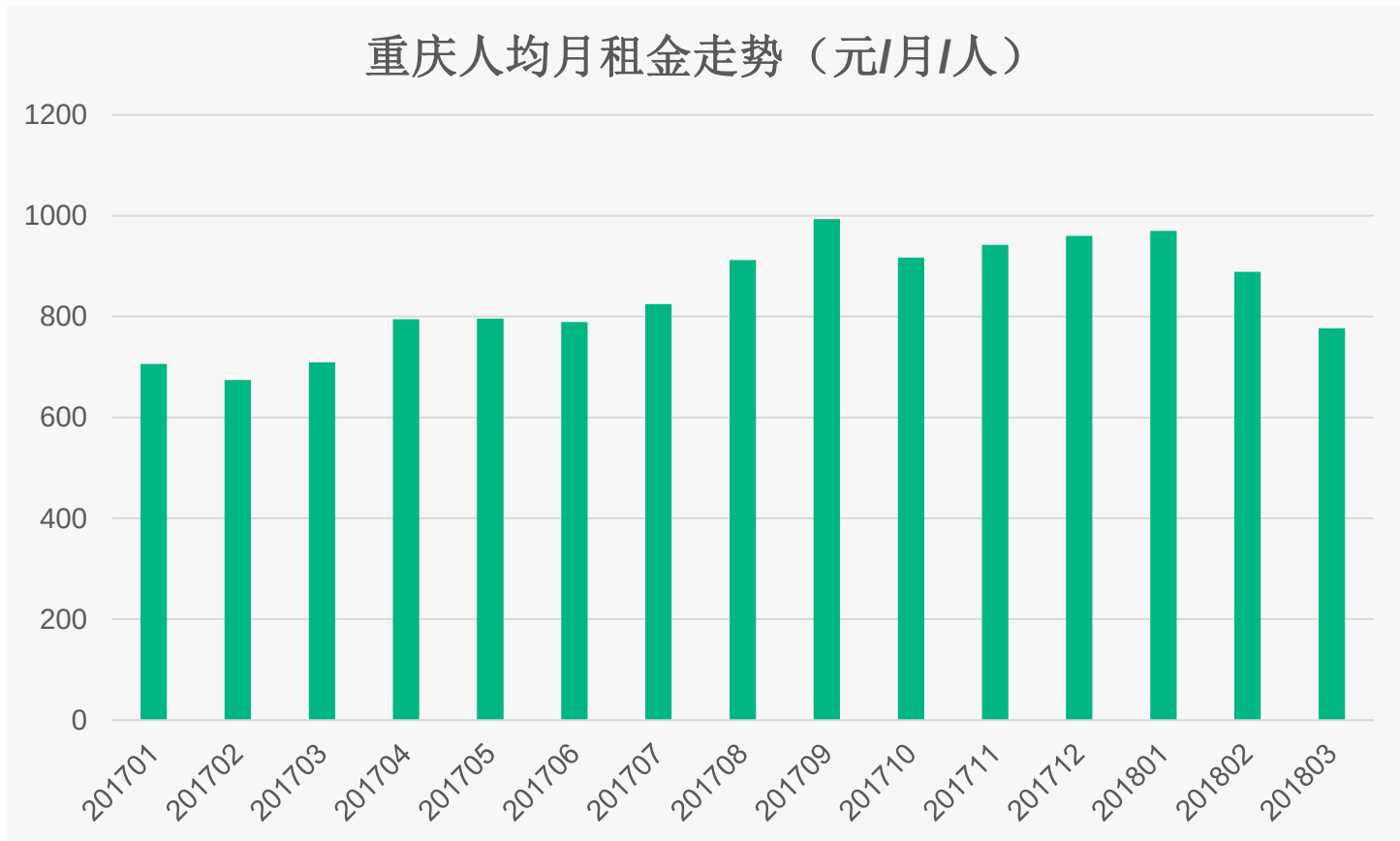
- 2017年，2月春节“返城潮”和6-8月“毕业季”是全年租房热度两大峰极。
- 2017年8月起，租房页面访问量逐月下滑，至2018年2月进入新一轮周期，租房浏览量开始回升。





3-2 2017年重庆人均月租金834元 4月回温最快

- 2017年重庆住房租赁人均月租金834元。环比涨幅，4月最高，10月全年最低。
- 重庆市2018年一季度住房租赁人均月租金为771元，环比2017年四季度下跌17.8%。



OPINION

春节假期前后，是全年住房租赁市场较为明显的波动期。

春节前的“返乡潮”让租赁市场流失大量需求，导致租金水平下行而春节假期结束的“返城潮”，又为租赁市场集中带回大量需求，拉动了租金价格的回调相比较为稳定的四季度，原有租客与新增需求的大幅波动或是影响租金水平的一大因素。

此外，市场回暖、价格回调带来的明显作用将集中体现在3月下旬、4月全月
这或许就是4月回温全年最快的主要原因。

同样作用的，还有每年6-8月的“毕业季”、3-4月的“跳槽/求职季”。

An aerial night view of a city skyline, likely New York City, with numerous skyscrapers and lights reflecting on the water. A large teal circle is overlaid on the left side of the image, containing the number '04'.

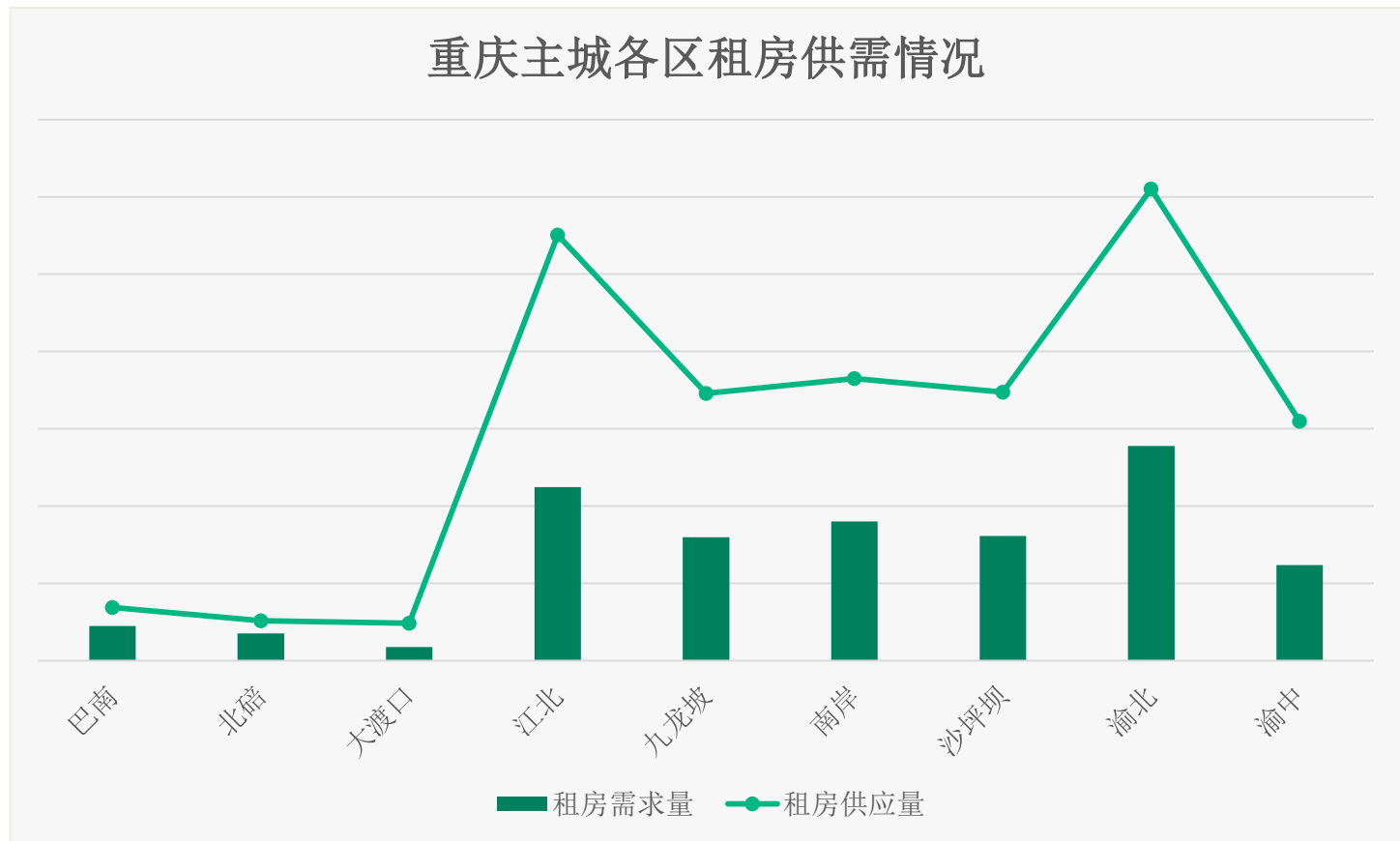
04

重庆各区域租赁市场现状

The Current Situation of
the Rental Market in Various Districts

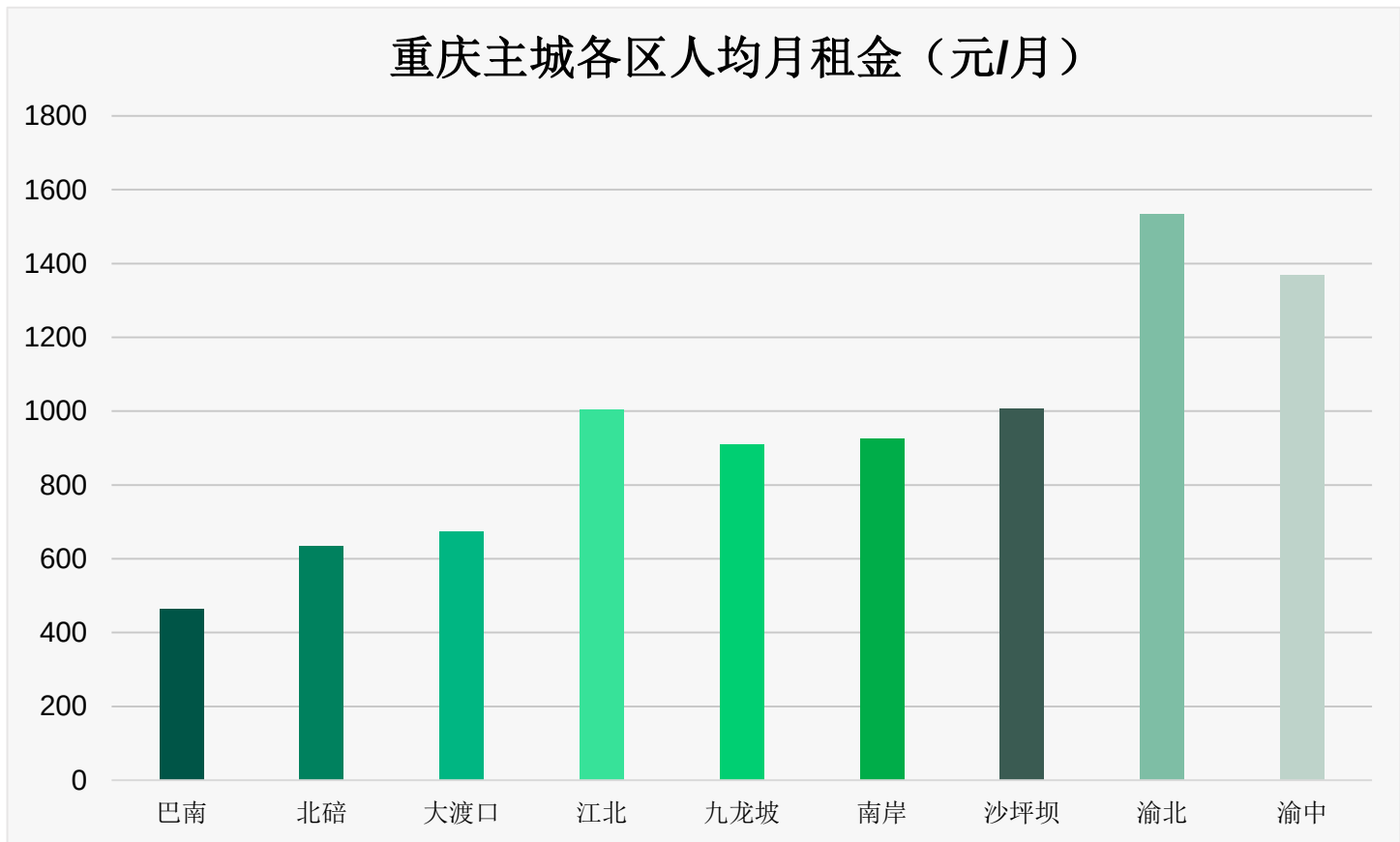
4-1 主城供需：渝北租房供需领先

- 重庆主城9区租房需求量和租房供应量存在明显差异。
- 渝北、江北两区在供应和需求上位于主城前列，是重庆租房的热区。
- 巴南、北碚、大渡口为供需较冷区域。



4-2 主城人均月租金：渝北领跑、巴南垫底

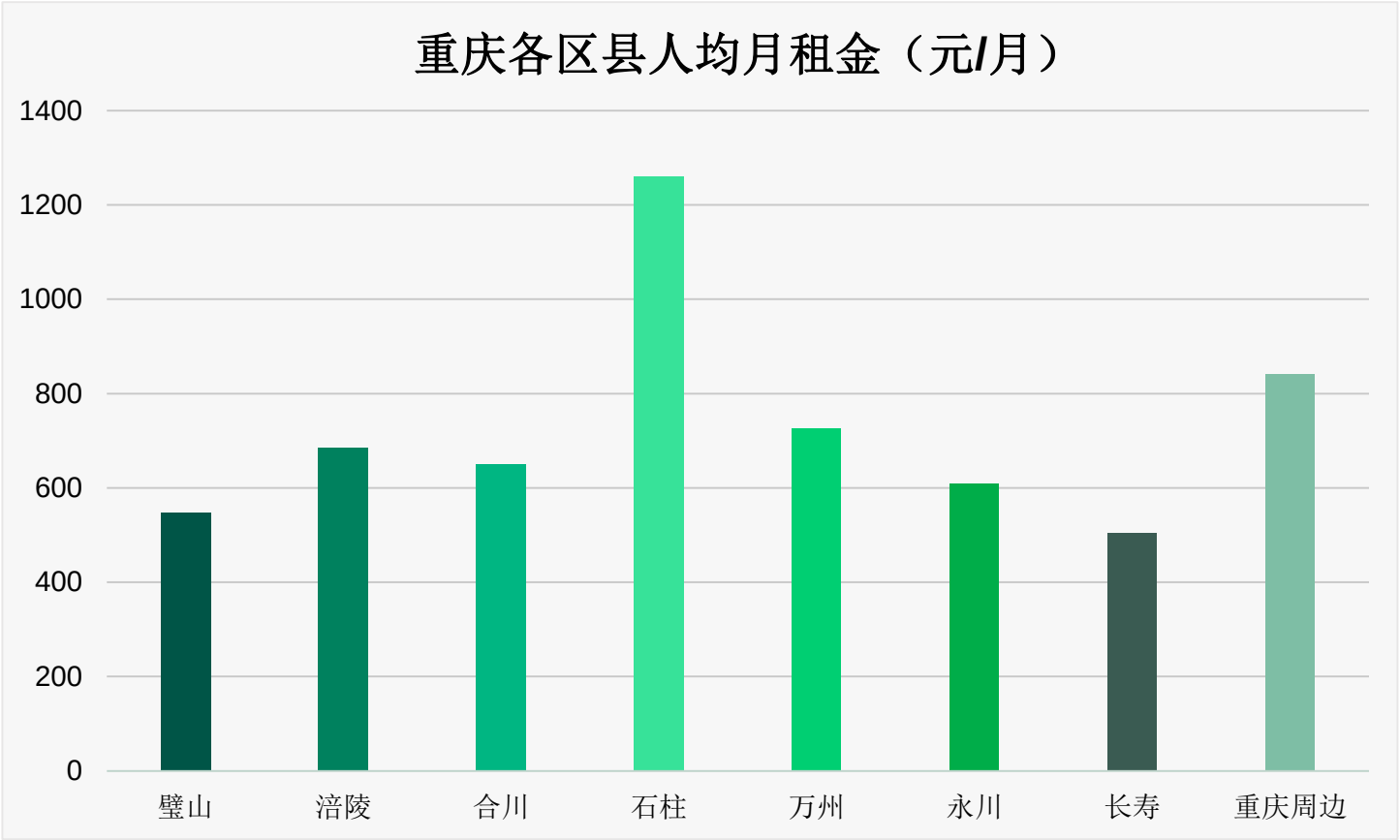
- 重庆主城9区住房租赁人均月租金为947元，各区之间租金水平存在明显差异。
- 渝北以1535元/月/人领跑重庆，高出重庆主城平均水平588元。渝北是近十几年发展起来的区域，较渝中核心地段的房屋新，居住品质较高；区域内有照母山科技创新城、两江新区互联网产业园等产业作为支撑，租房需求旺盛，因此，租金自然上涨。
- 巴南区为重庆人均月租金最低区域。



数据来源：58安居客房产研究院 截止时间2018年3月

4-3 区县人均月租金：石柱最高长寿最低

- 石柱住房租赁人均月租金水平超重庆区县均值，居各区县第一，在重庆主城区及区县中综合排名第三。
- 租金水平最低区县为长寿，低于区县均值低223元。



数据来源：58安居客房产研究院 截止时间2018年3月

OPINION

不难看出，发展成熟、配套完备的渝北区是重庆主城租房群体的首选区域，较为充足的供应，也是渝北区吸引关注的一大优势。

纵观区县，石柱县的人均租金水平明显高于其他区域，长寿县明显低于其他区域，这与各区县的产业布局、区域规划以及人口流动都有关联。

受区域成熟度、配套完备度、区域房价、区域规划等因素影响，2018年的重庆各区租房市场，或将持续2017年的态势。

An aerial night view of a city skyline, likely New York City, with numerous skyscrapers and lights reflecting on the water. A large teal circle is overlaid on the left side of the image, containing the number 05.

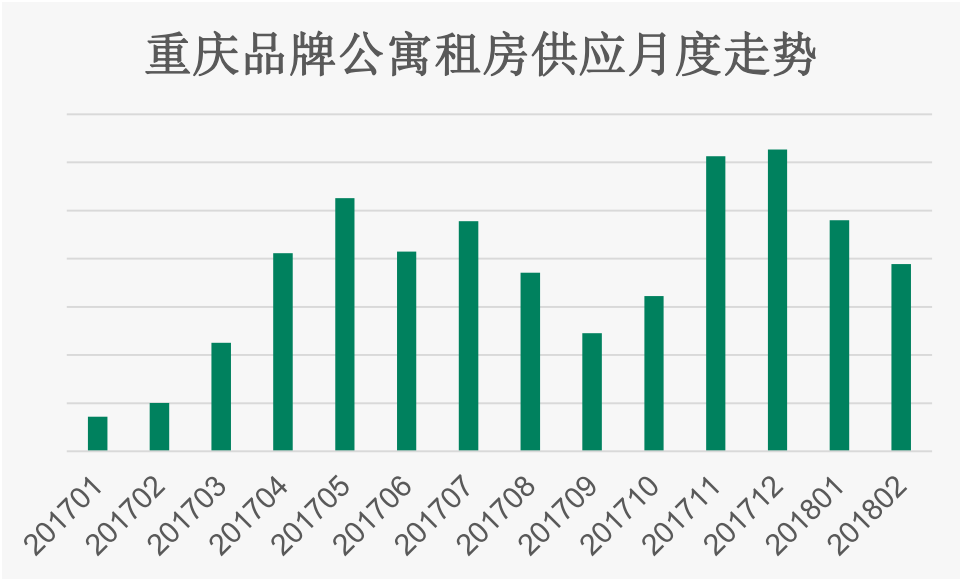
05

重庆品牌公寓市场现状

Situation of High-end Apartment

5-1 6-9月为品牌公寓需求旺季

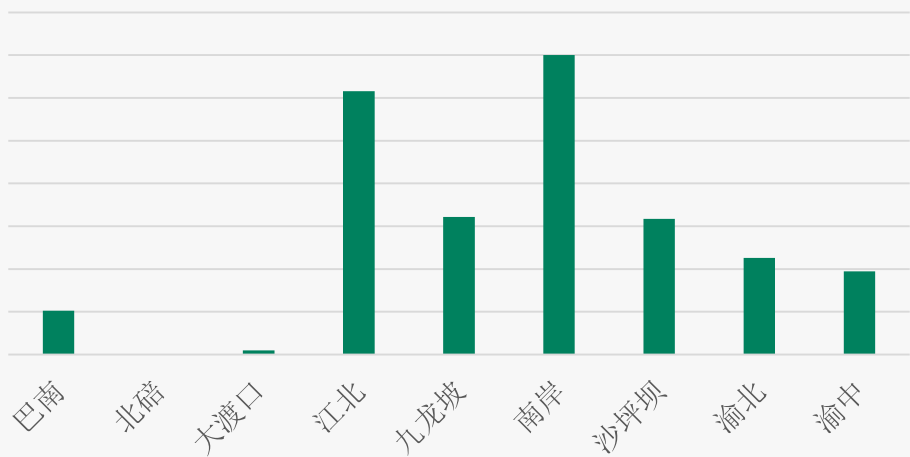
- 2017年11-12月为重庆品牌公寓供应量最高值。
- 2017年1月租房需求量和供应量均处于最低位。
- 2017年9月重庆品牌公寓租房需求量达到最高值，其次是6-8月。



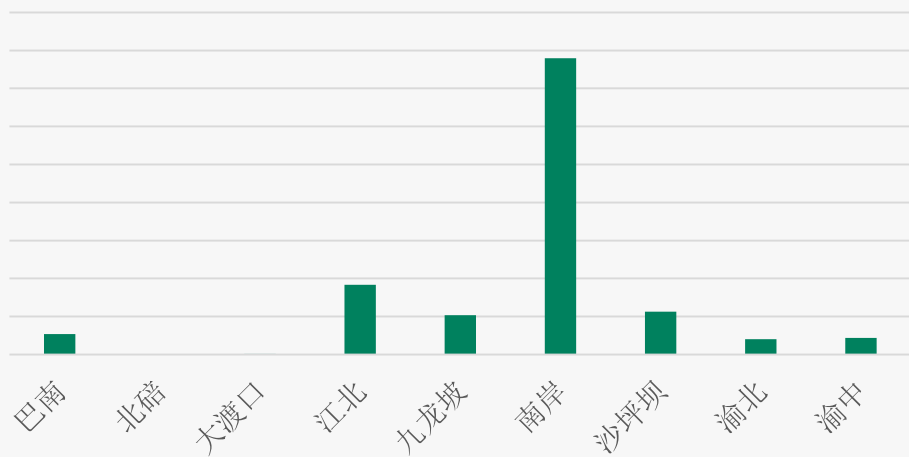
5-2 江北需求旺盛 南岸供应充足

- 江北租房需求最大，供应相对薄弱。
- 南岸供应充足，供需基本平衡。
- 沙坪坝、渝北、渝中、巴南租房需求较大，供应相对不足。

重庆主城品牌公寓租房需求情况



重庆主城品牌公寓租房供应情况

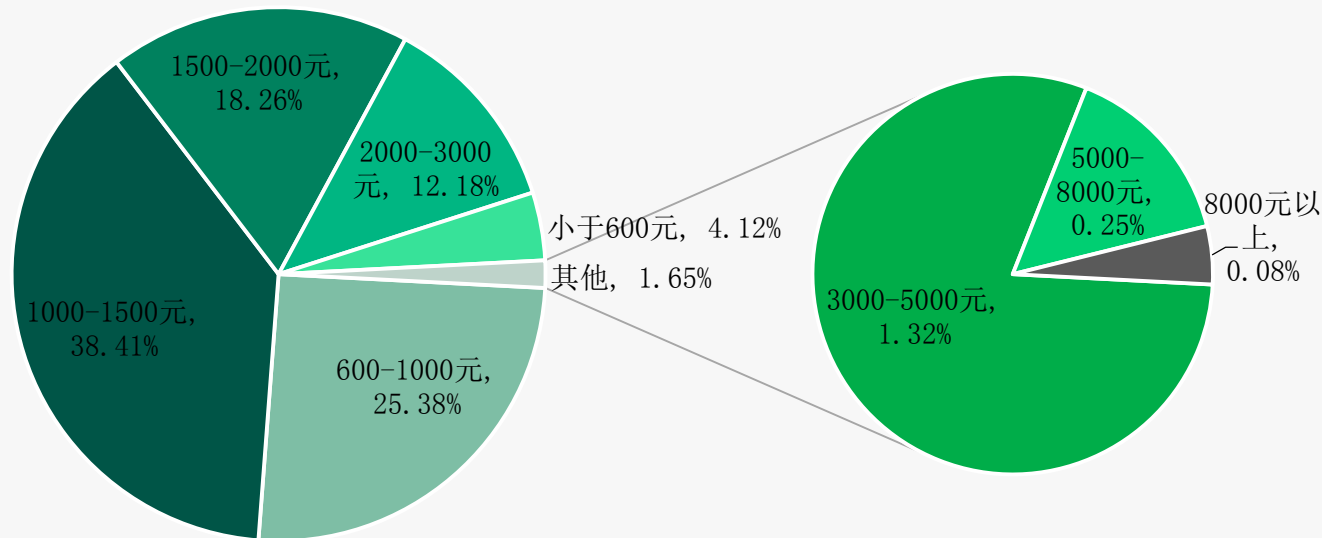




5-3 超9成租房者希望品牌公寓月租在3000元以下

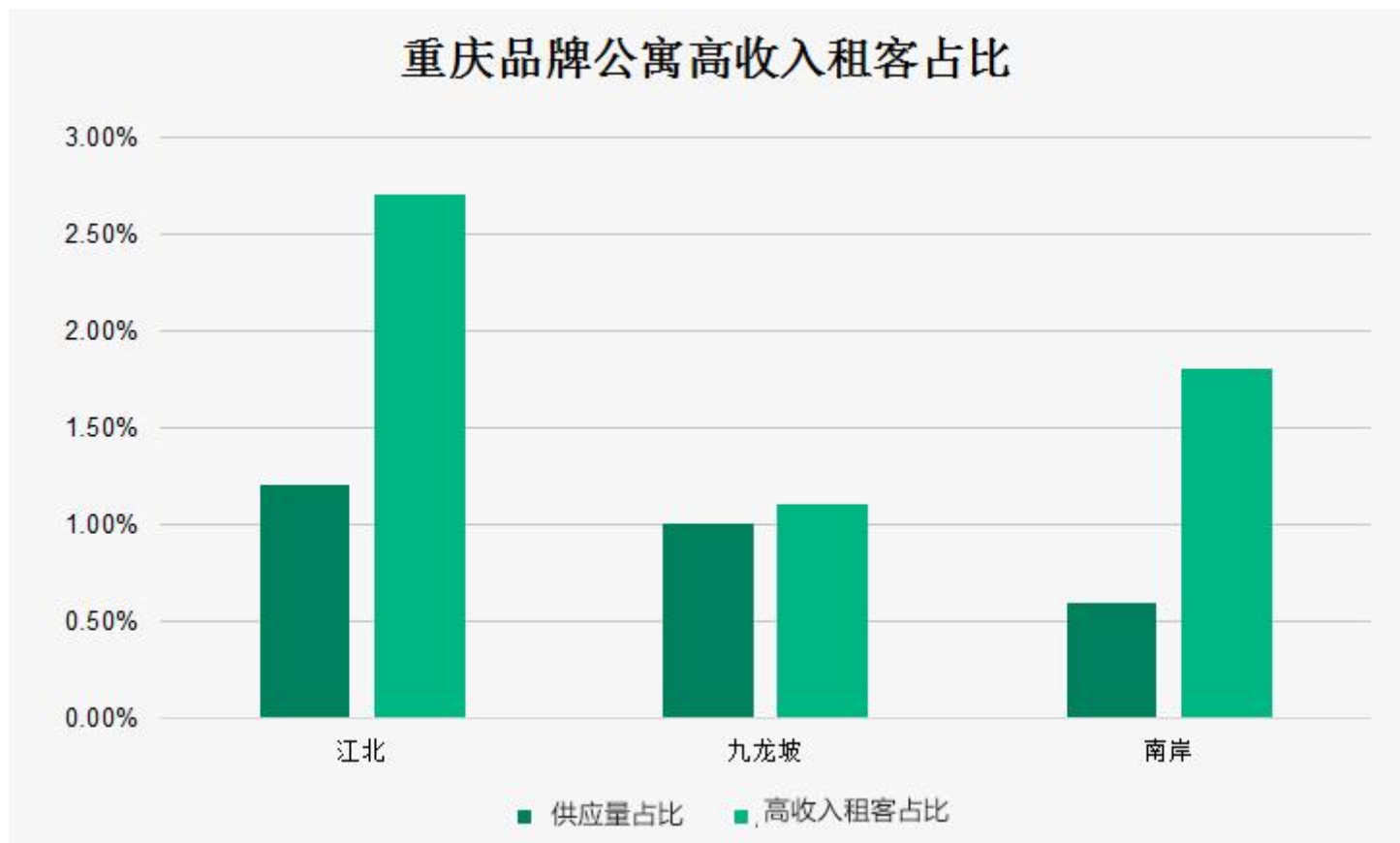
- 98.34%重庆租房者意向的品牌公寓的月租金在3000元以下。
- 38.41%的租房者理想月租金在1000-1500元。
- 重庆品牌公寓月租金超过5000元，市场接受度很低。

重庆品牌公寓月租金需求分布（元/月）



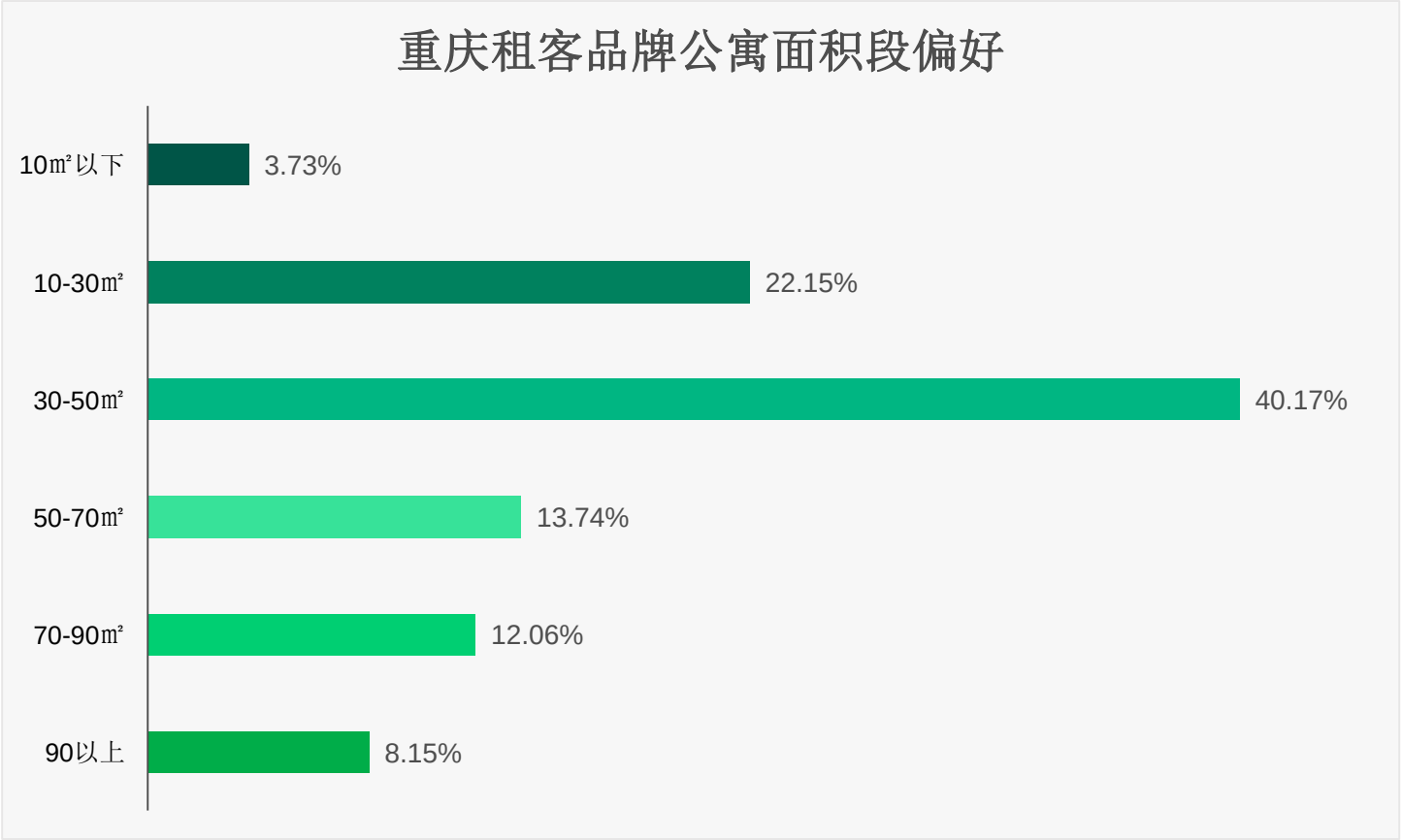
5-4 江北成为高收入品牌公寓租客聚集区

- 重庆品牌公寓租户中，高收入者主要集中在江北、南岸和九龙坡。
- 江北无论是租房发布信息量，还是租房流量，均高于南岸和九龙坡。
- 九龙坡租房发布信息量占比和流量占比基本持平，南岸租房发布信息量占比最低。



5-5 30-50m² 面积段品牌公寓最受租客欢迎

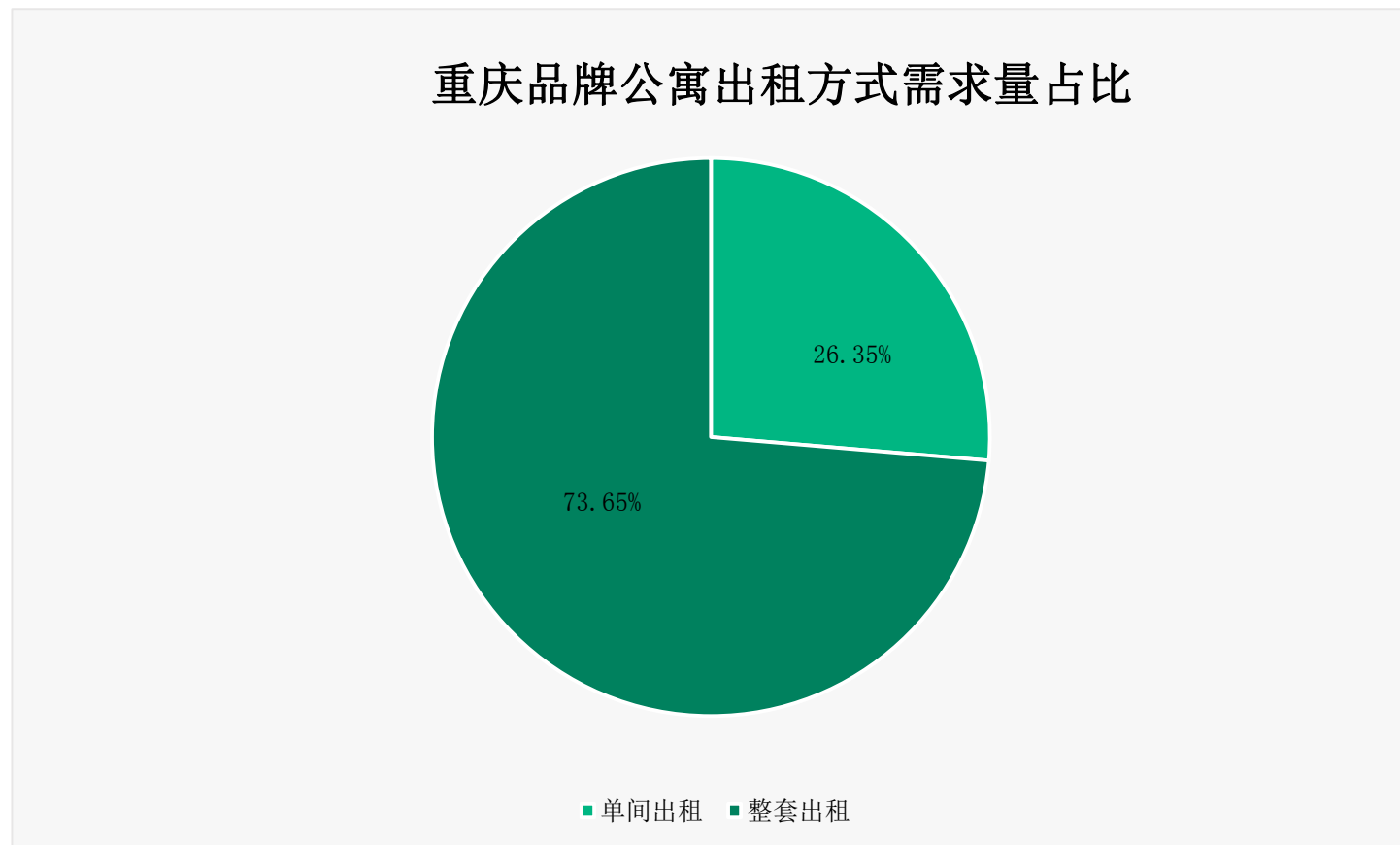
■ 七成品牌公寓租客在选择房源时，偏好30m²以上的房源。其中，30-50m²的房源最受欢迎，占比超4成。



数据来源：58安居客房产研究院 截止时间2018年3月

5-6 超7成品牌公寓租客偏向整套租赁

- 与普通住房租赁不同，品牌公寓从出租方式来看，整租占比73.65%，合租占比23.35%，整租成为品牌公寓主流求租意向。





OPINION

2017年是品牌公寓的起步之年。

从“租购并举”的政策环境倾斜，到推动住房租赁的城市土地出让新规偏向

2018年的长租公寓将迎来前所未有的利好环境和成长空间。

数据显示，2017年重庆市场的品牌公寓
从供需来看，需求较大但整体供应薄弱，

从目标客群来看，高收入群体分布较为集中，

从求租意向来看，租客群体对品牌公寓的接受度和期望值，主要集中在中低段位。

2018年，从自身成熟度到市场接受度，品牌公寓在重庆市场还将继续接受考验。

An aerial night view of New York City, showing a dense urban landscape with numerous skyscrapers and buildings illuminated by city lights. The Hudson River is visible on the right side of the image. A large teal circle is overlaid on the left side of the image, containing the number '06'.

06

2018年重庆市场展望

Prospect of 2018



6-1 推进房屋租赁市场发展是大势所趋 重庆租赁市场空间大

2018年的重庆房屋租赁市场将迎来两大机遇，带来更大空间：

- 一是政策倾向。2017年十九大报告明确提出“要加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”，住建部等九部门联合发布通知“要鼓励国有、民营的机构化、规模化住房租赁企业发展，鼓励房地产开发企业、经纪机构、物业服务企业设立子公司拓展住房租赁业务”。
- 二是市场供需。据重庆市统计局公报，2017年，全市建成公租房120万m²；全市外来人口167.65万，城镇新增就业人员74.23万。照此来看，重庆市现有公租房数量和未来三年6万套的供应，暂不能完全满足市场需求。短期内，重庆租赁市场还需要各类性质的住房租赁、房地产开发等相关机构和企业积极参与进来。

6-2

由购转租

未来租赁市场供需结构将改变

- 房屋租赁市场与新房、二手房市场之间，历来是息息相关的。这一关系，在2018年仍将明显存在。随着重庆市限售、房产税政策的调整与深化，部分客流或将从新房、二手房市场分流至房屋租赁市场。
- 由购转租带来的供需结构的改变，将制约重庆房屋租赁市场的发展走向。这一制约关系，短期内还将持续明显作用。

时间	要点	征收对象及标准
2017年1月	重庆房产税	1. 个人拥有的独栋商品住宅； 2. 个人新购的高档住房。高档住房是指建筑面积交易单价达到上两年主城九区新建商品住房成交建筑面积均价2倍(含2倍)以上的住房； 3. 在重庆市同时无户籍、无企业、无工作的个人新购首套及以上的普通住房，税率为0.5%。
2017年9月	重庆限售	首次出台限售，主城区新购新建商品住房和二手房住房须取得《不动产权证》满两年后才能上市交易



6-3 自持类土地入市 长租公寓未来市场供应将增加

- 2017年8月初，重庆市国土房管局发布土地出让公告，新增规定：竞买人有2家及以上（含2家），采用“拍卖+竞自持租赁房屋比例”方式。此外，还增加了“竞自持租赁房屋面积比例”、“竞自持租赁房屋年限”两次竞报阶段，并明确规定“自持租赁房屋在自持期间不得进行转让和抵押”。
- 纵观重庆市场，目前以自持租赁房屋形态出现的物业项目，一类是长租公寓，一类是大型自持商业。不难看出，未来在重庆市场上，将顺势出现一批以长租公寓为主的自持类房屋租赁项目。

政策	时间	要点
重庆主城土拍新规	2017年8月	1. 竞买人有2家及以上（含2家），采用“拍卖+竞自持租赁房屋比例方式”； 2. 竞自持租赁房屋比例通过三步走；竞地价，竞自持租赁房屋面积比例，竞自持租赁房屋年限。



6-4 低总价小户型或是未来重庆品牌公寓市场主力需求

- 从目前重庆租房群体对于品牌公寓租金价位的偏好来看，98.34%的重庆租房者希望品牌公寓人均月租金在3000元以下，4成租客偏向30-50m²的小户型房源。
- 低总价、小户型产品，将是未来重庆品牌公寓市场的主力需求。
- 这对品牌公寓2018年在重庆市场的布局，有着一定的指向作用。

2018年重庆品牌公寓市场主力需求



• 低总价



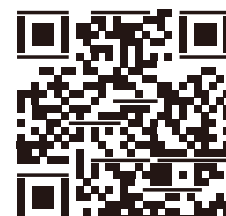
• 小户型



58同城



赶集网



安居客

· 58 安居客房产研究院 · 出品