

北京住房租賃市場

2021—2025 年演進與 2025 年深度觀察

BEIJING RENTAL HOUSING MARKET

2021–2025 Evolution and 2025 Review

城市研究系列 · 中文版

Hotel Strategy (HK) Management & Consulting
Limited

六個篇章建立北京市場的完整判斷

章節	內容	頁碼
01	執行摘要、研究邊界與 EILT 模型	04—07
02	政策演進與經營影響	08—17
03	市場規模與產品供給	18—33
04	租金、出租率與需求錨點	34—46
05	資本市場、風險與建議	47—51
06	聯繫方式	52

北京市場的六項核心判斷

北京已形成全國最具規模、租金能力和產品多樣性的集中式租賃住房市場之一。2025 年供給擴張主要由租賃式社區推動，但城市平均租金回落、產品去化分化，說明行業已進入結構消化和運營效率競爭階段。

01 規模繼續擴張

2025 年監測房源約 14.49 萬間，較 2024 年增加約 3.07 萬間。新增體量仍包含數據庫回溯修訂和項目納入。

04 價格和去化需要聯讀

2025 年平均租金坪效 4.90 元 / m² / 天，出租率 87.22%。高端公寓價格領先，社區出租率超過 90%。

02 社區成為第一大產品

租賃式社區約 6.58 萬間，佔 45.4%。青年公寓約 5.76 萬間，佔 39.7%。兩類產品合計佔 85.1%。

05 集體用地支撐社區供給

截至 2023 年末，北京已供應 79 個集體土地租賃住房項目。集體用地是大型社區的重要底層來源。

03 空間結構高度分層

EILT 3 級和 4 級區域合計約 11.78 萬間，佔 81.3%。不同產品依賴的需求錨點明顯不同。

06 政策轉向運營監管

政策重點由保租房擴容，延伸至地方條例、非居改租標準、企業備案、資金監管和公積金支持。

2025 年北京住房租賃市場關鍵指標

14.49 萬間	+26.9%	4.90	87.22%
監測房源	房源同比變化	租金坪效（元 / m ² / 天）	平均出租率

01 供給信號

租賃式社區一年增加約 2.94 萬間，是 2025 年城市供給擴張的主要結構性來源。

02 價格信號

平均坪效較 2024 年回落約 7.2%，表明新增供給、產品組合和價格競爭共同壓低城市均值。

03 去化信號

平均出租率較 2024 年回升約 0.9 個百分點，但仍低於 2022 年，說明價格調整正在幫助去化。

04 投資信號

北京仍具全國領先的價格能力，但項目進入必須下沉到板塊、產品和穩定期，而不能只依賴城市均值。

五年比較採用“基準年 + 可比序列”雙軌方法

北京早期數據庫與 2023—2025 年藍皮書的產品定義、項目覆蓋和回溯修訂並不完全一致。本報告保留 2021 年基準，並將 2023—2025 年作為主要可比序列；2022 年只使用可核驗的租金和出租率指標。

01 2021 年基準

北京城市底表記錄約 4.83 萬間房源，可用於理解早期市場的行政區和產品結構；其中部分項目產品標籤缺失，個別區縣彙總值存在源表差異。

02 2022 年過渡

當前底稿未找到與後續數據庫完全同口徑的北京存量總量，因此不在供給折線中補造數字；租金坪效和出租率仍可用於需求趨勢觀察。

03 2023—2025 年主序列

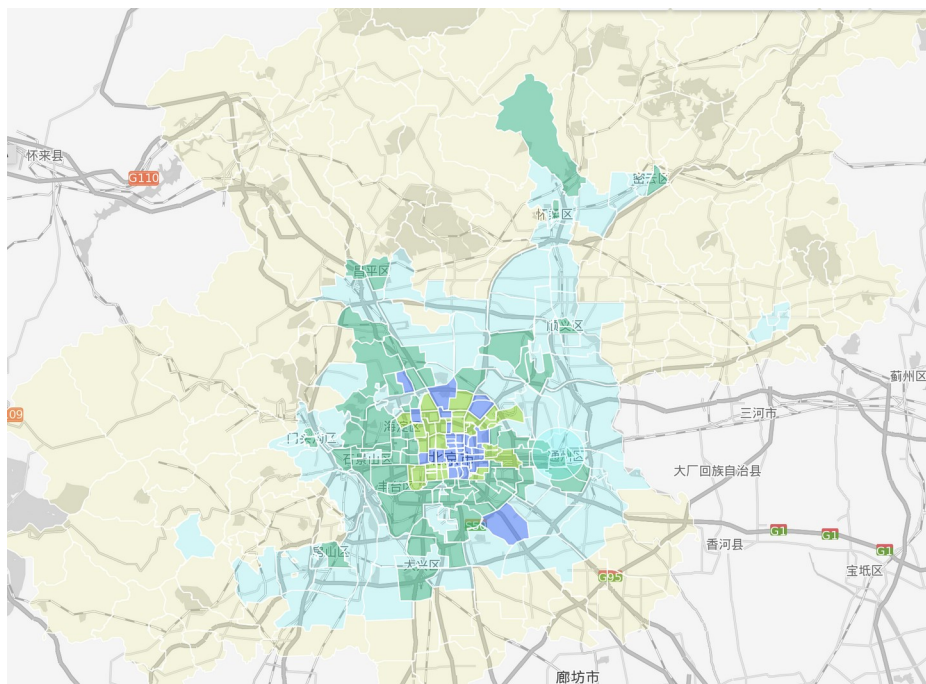
採用 2025 年藍皮書數據庫的回溯值：9.41 萬、11.41 萬、14.49 萬間，保證產品和 EILT 分析內部一致。

04 新增與淨增區別

年度數據庫淨變化包括新開業、關停、併購、品牌切換、項目分期和歷史修訂；“實際新開業”僅在有項目清單時單列。

北京 EILT 模型與空間分級結果

模型方法、分析維度與 1—5 級空間分佈



北京 EILT 模型空間分級圖

EILT 模型分析維度

- E** 就業 Employment
企業數量與就業密度
- I** 產業 Industry
產業集羣與增長方向
- L** 生活 Living
人口、配套與租金承受力
- T** 交通 Transportation
通勤時間與軌道可達性

EILT 模型統一圖例



北京 EILT 模型採用統一的 1—5 級空間分級。後續城市報告沿用同一色階，便於城市之間比較。模型結果用於城市內部空間對照，不替代項目級盡調。

應用場景

用於板塊篩選、城市內部供需比較及項目初步研判。

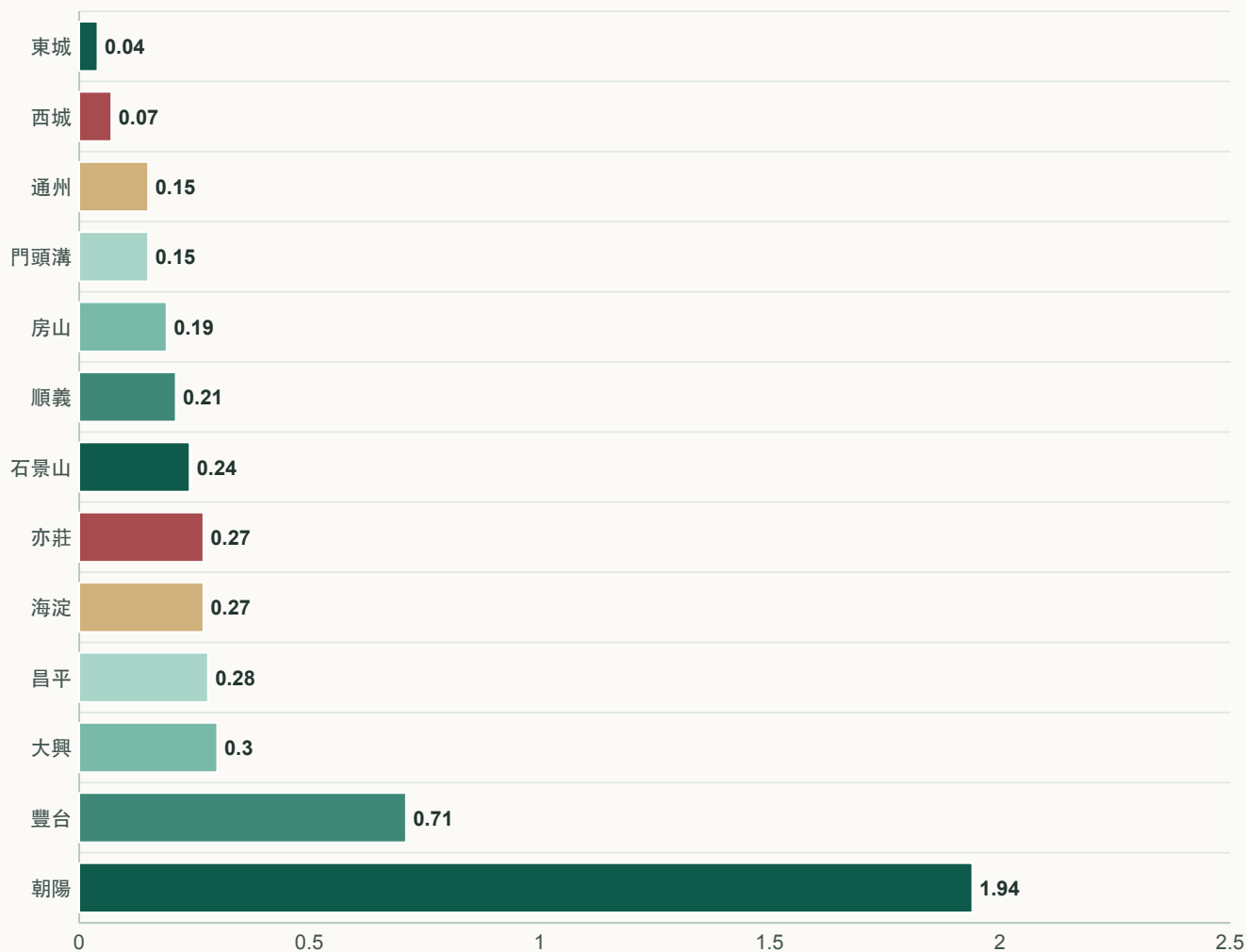
使用邊界

用於城市和板塊層面的結構判斷，不替代項目級法律、工程及財務盡調。

圖片來源：HOTEL STRATEGY 北京 EILT 模型；圖例為 HOTEL STRATEGY 統一色階。

2021 年北京集中式租賃住房行政區分佈

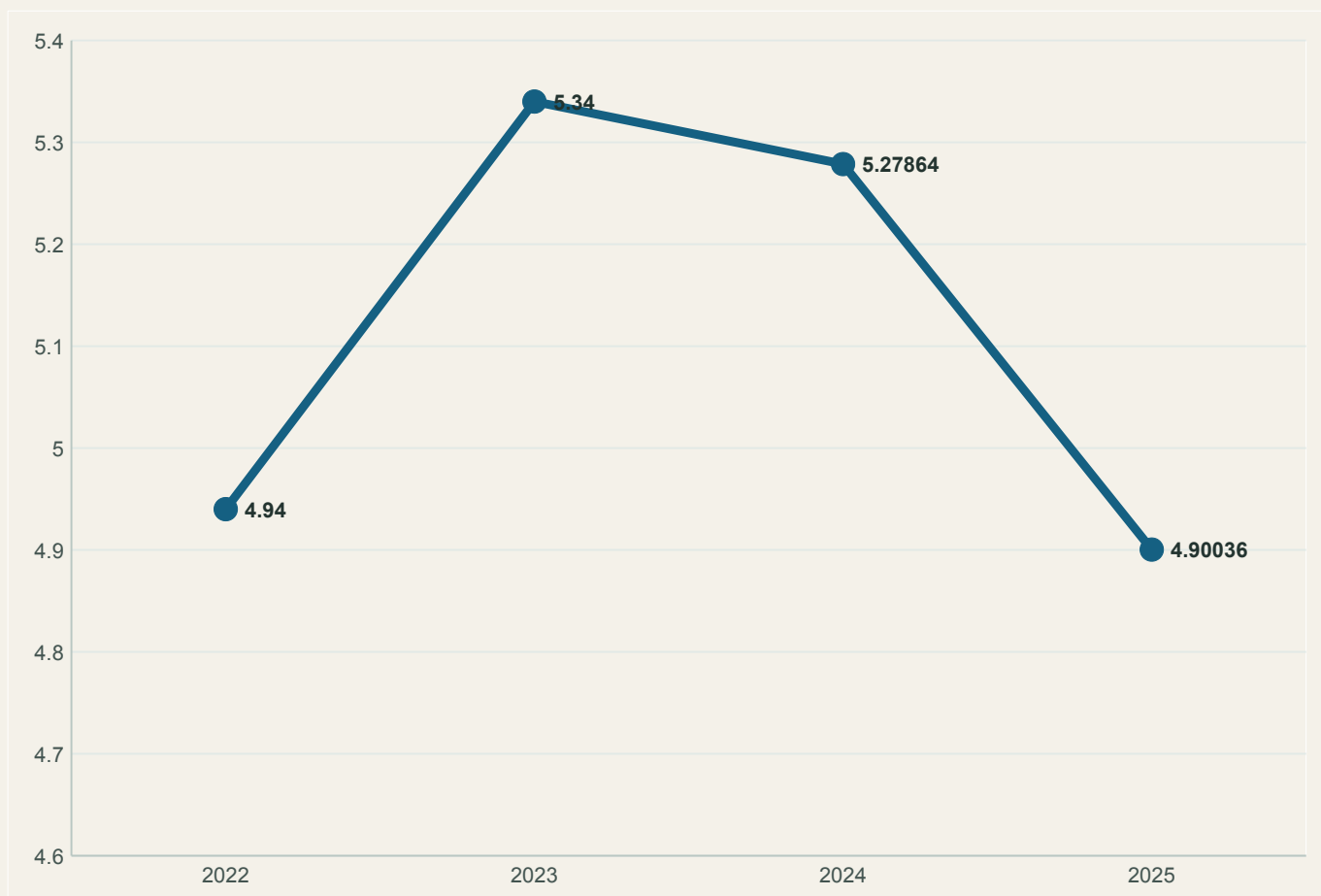
單位：萬間



朝陽區約 1.94 萬間，佔 2021 年城市基準的四成左右；豐台、亦莊、大興等南部和東南部板塊構成第二梯隊。

該頁使用 2021 年北京城市底表彙總值。石景山區彙總值與項目明細存在差異，因此本頁用於歷史結構觀察，不與 2025 年行政區規模做精確同比。

2022—2025 年平均租金坪效先升後降

單位：元 / m^2 / 天

2023 年平均坪效升至 5.34 元 / m^2 / 天，2024 年小幅回落，2025 年降至 4.90，較 2024 年下降約 7.2%。

均值變化既反映價格競爭，也受到社區產品佔比上升和新增項目爬坡影響。項目分析應使用實收租金、優惠折算和戶型面積校正。