

天津住房租賃市場

2021—2025 年演進與 2025 年深度觀察

TIANJIN RENTAL HOUSING MARKET

2021–2025 Evolution and 2025 Review

城市研究系列 ・中文版

HOTEL STRATEGY HOTEL STRATEGIES 优尼华盛

CONTENTS

六個篇章建立天津市場的完整判斷

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

天津市場的六項核心判斷

2025 年末回溯監測有效房源 51,685 間，樣本平均租金坪效約 1.69 元 / 平方米 / 天，平均出租率約 88.4% 。

01 規模繼續擴張

2025 年末回溯監測有效房源 51,685 間，較 2024 年增加 3,281 間，同比增長 6.8% 。

02 青年公寓維持主導

青年公寓 37,673 間，佔 72.9% ；租賃式社區 10,053 間，佔 19.5% ，兩類合計 92.3% 。

03 空間結構高度分層

EILT 4—5 級合計 32,940 間，佔全市 63.7% ； 1—3 級合計 18,745 間，佔 36.3% 。

04 價格和去化需要聯讀

2025 年可比樣本平均租金坪效約 1.69 元 / ㎡ / 天，平均出租率約 88.4% 。

05 增量主要來自青年公寓

2023—2025 年有效供給增加 6,140 間； 2025 年淨增主要來自青年公寓。

06 政策轉向運營監管

2021—2025 年天津政策持續強化保租房、人才安居、租賃監管及存量資產盤活。

2025 年天津住房租賃市場關鍵指標

5.17 萬間	+6.8%	1.69	88.4%
監測房源	房源同比變化	租金坪效（元 / ㎡ / 天）	平均出租率

01 供給信號

2025 年較 2024 年增加 3,281 間，青年公寓貢獻約 69.3% 的淨增。

02 價格信號

2025 年樣本租金坪效較 2024 年上升約 7.5%，仍需結合實收租金與優惠。

03 去化信號

2025 年樣本出租率較 2024 年上升約 0.4 個百分點，樣本量有限。

04 投資信號

城市均值需下沉至 EILT 、產品、競品和穩定期，才能支持項目決策。

研究邊界與可比口徑

天津供給序列採用 16 城母表按實際開業年份回溯 2023—2025 年，並剔除同址重複及舊品牌入口。

01

2023 年基準

2023 年天津監測有效房源 45,545 間，作為可比序列起點。

02

2022 年租金與出租率

2022 年僅採用可核驗的租金坪效及出租率，不補造同口徑存量。供給分析因此聚焦 2023—2025 年。

03

2023—2025 年主序列

可比值為 45,545 、 48,404 及 51,685 間，用於產品、 EILT 、租金及出租率的內部一致分析。

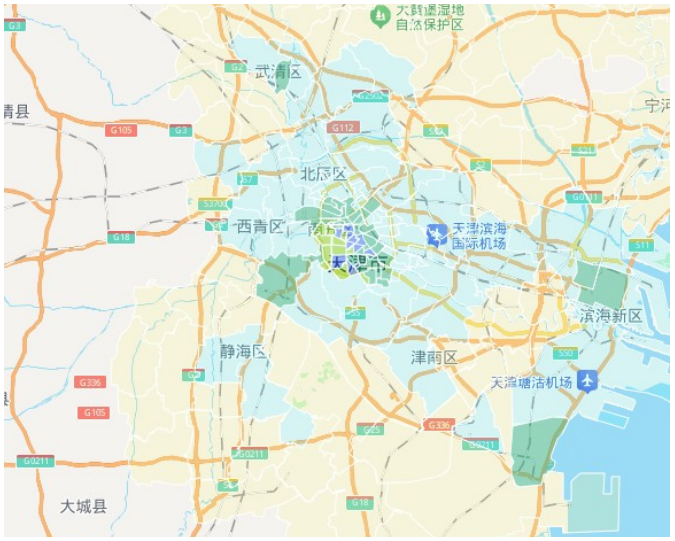
04

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。

天津 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



天津 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

1 級　2 級　3 級　4 級　5 級

天津 EILT 圖展示 1—5 級需求錨定區域。 2025 年末房源中， 4—5 級約佔 63.7% 。

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。

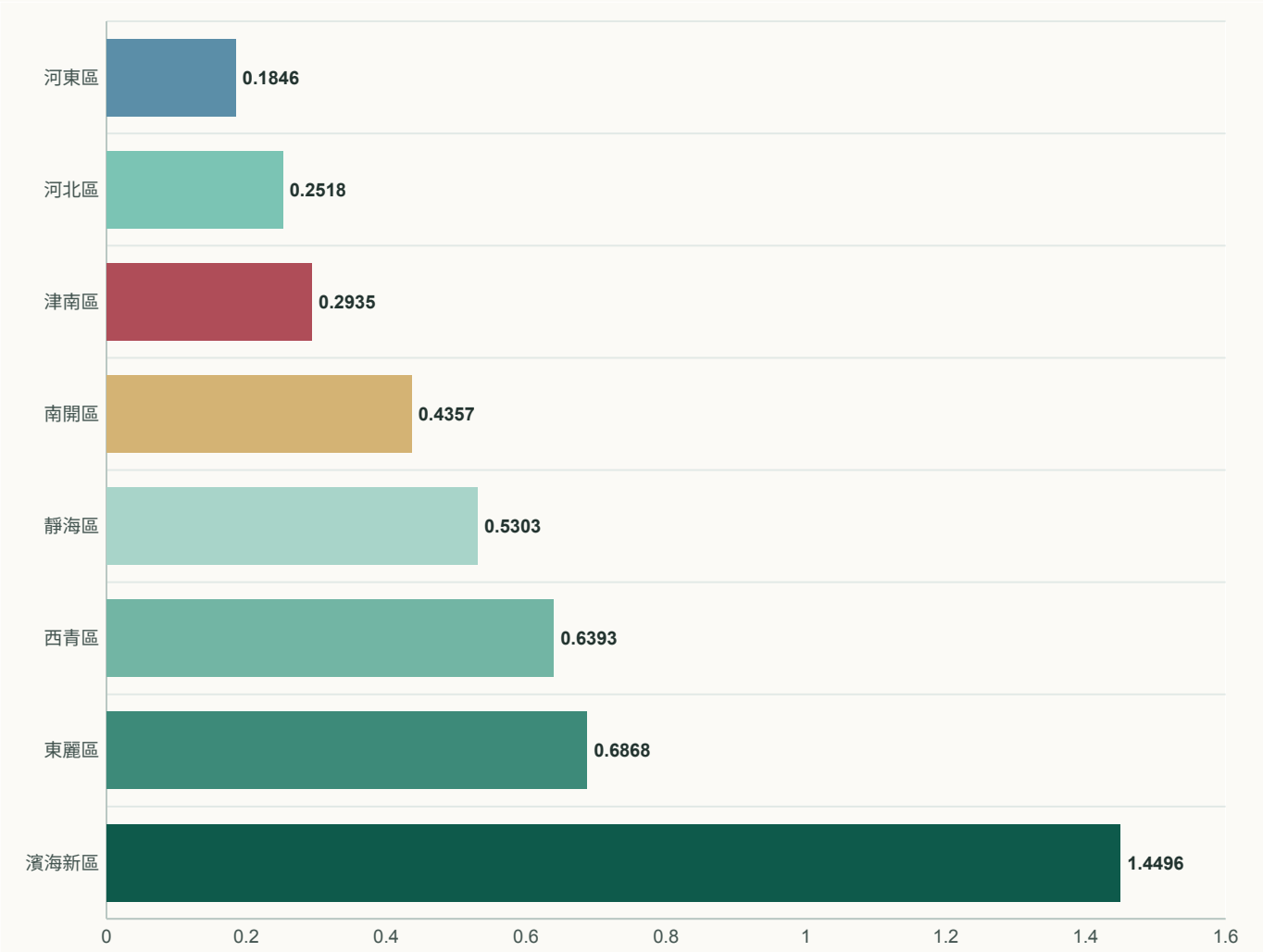
使用邊界

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。

底圖來源：地圖無憂； EILT 分級與分析：本報告研究整理。

2025 年天津集中式租賃住房行政區分佈

單位：萬間

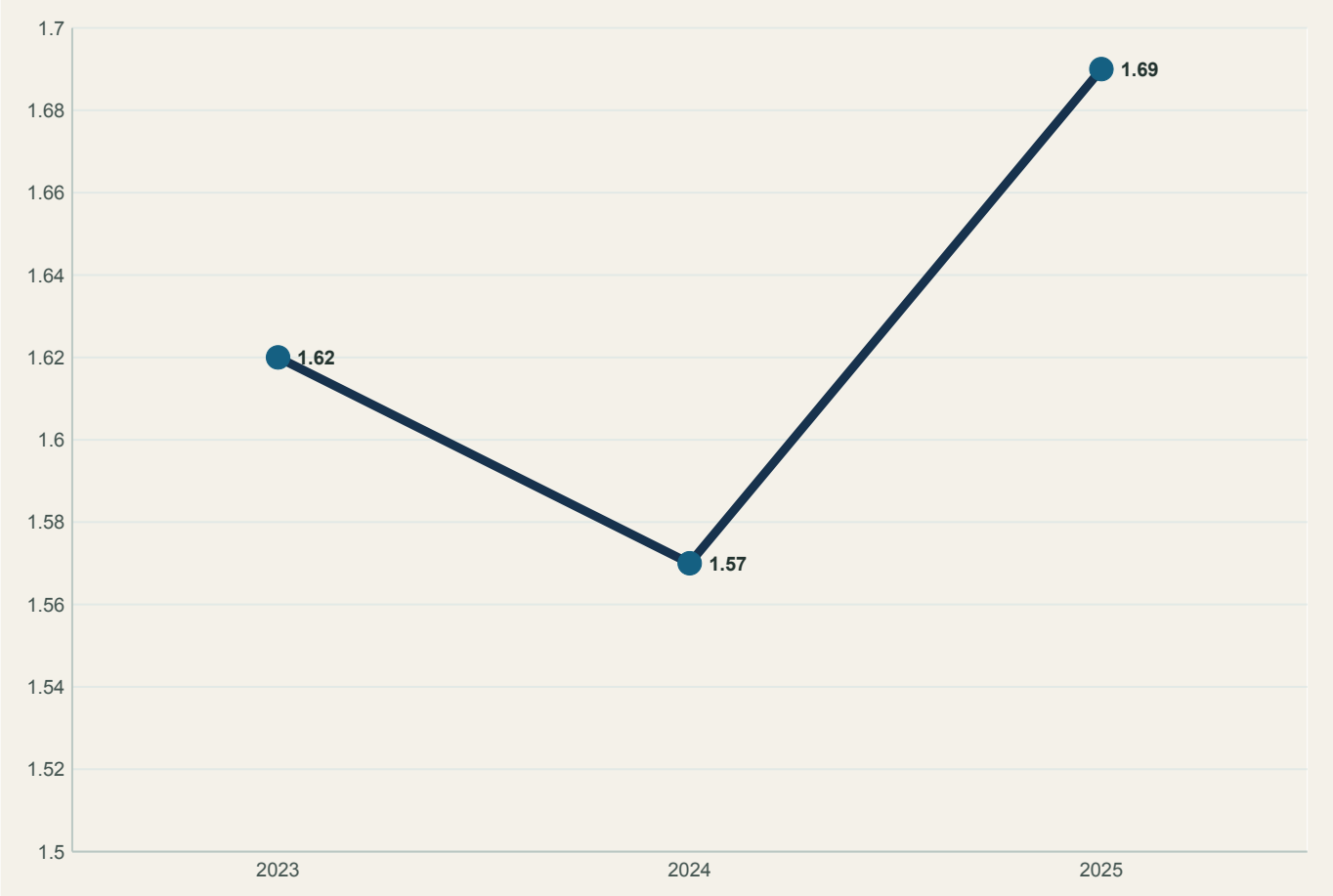


濱海新區約 14,496 間、東麗區約 6,868 間、西青區約 6,393 間；三區合計佔全市 53.7%。

行政區總量用於識別供給集中度，不替代板塊和項目級競品核驗。

2023—2025 年平均租金坪效

樣本平均租金坪效由 2023 年的 1.62 元 / 平方米 / 天降至 2024 年的 1.57， 2025 年回升至 1.69。



樣本平均租金坪效由 2023 年的 1.62 元 / ㎡ / 天降至 2024 年的 1.57，2025 年回升至 1.69。

社區產品佔比提升、價格競爭及租户支付能力共同壓低城市均值。項目分析需使用優惠後實收、面積效率、收繳及空置天數校正。