HOTEL STRATEGIES
优 尼 华 盛



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

CONTENTS

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，説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。

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% 。

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。

04 價格和去化需要聯讀

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

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。

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 / ㎡ / 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

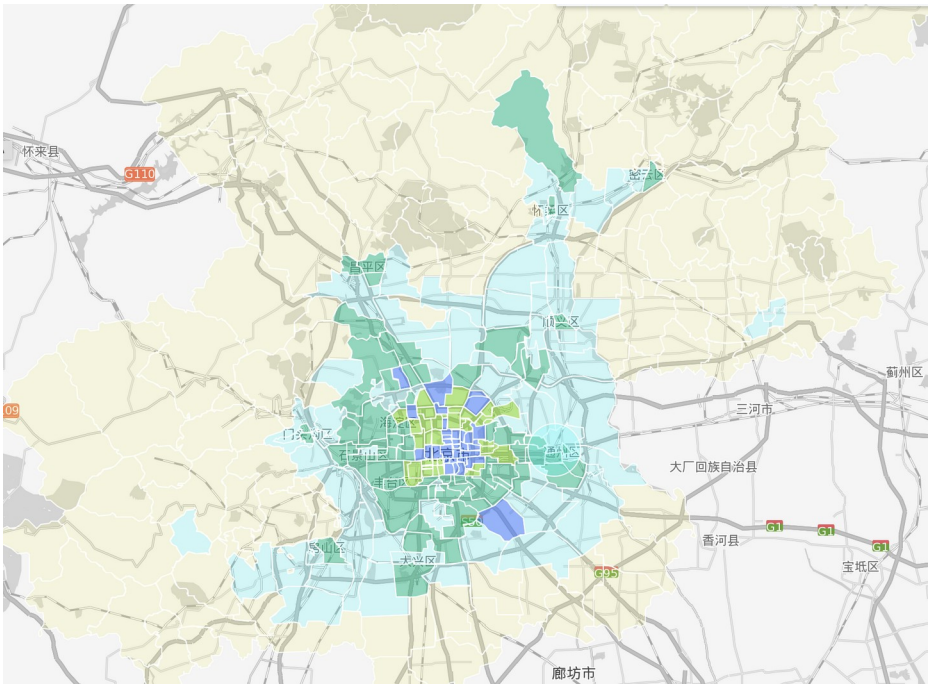
採用 2025 年藍皮書數據庫的回溯值： 9.41 萬、 11.41 萬、 14.49 萬間，保證產品和 EILT 分析內部一致。

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

1 級　2 級　3 級　4 級　5 級

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。

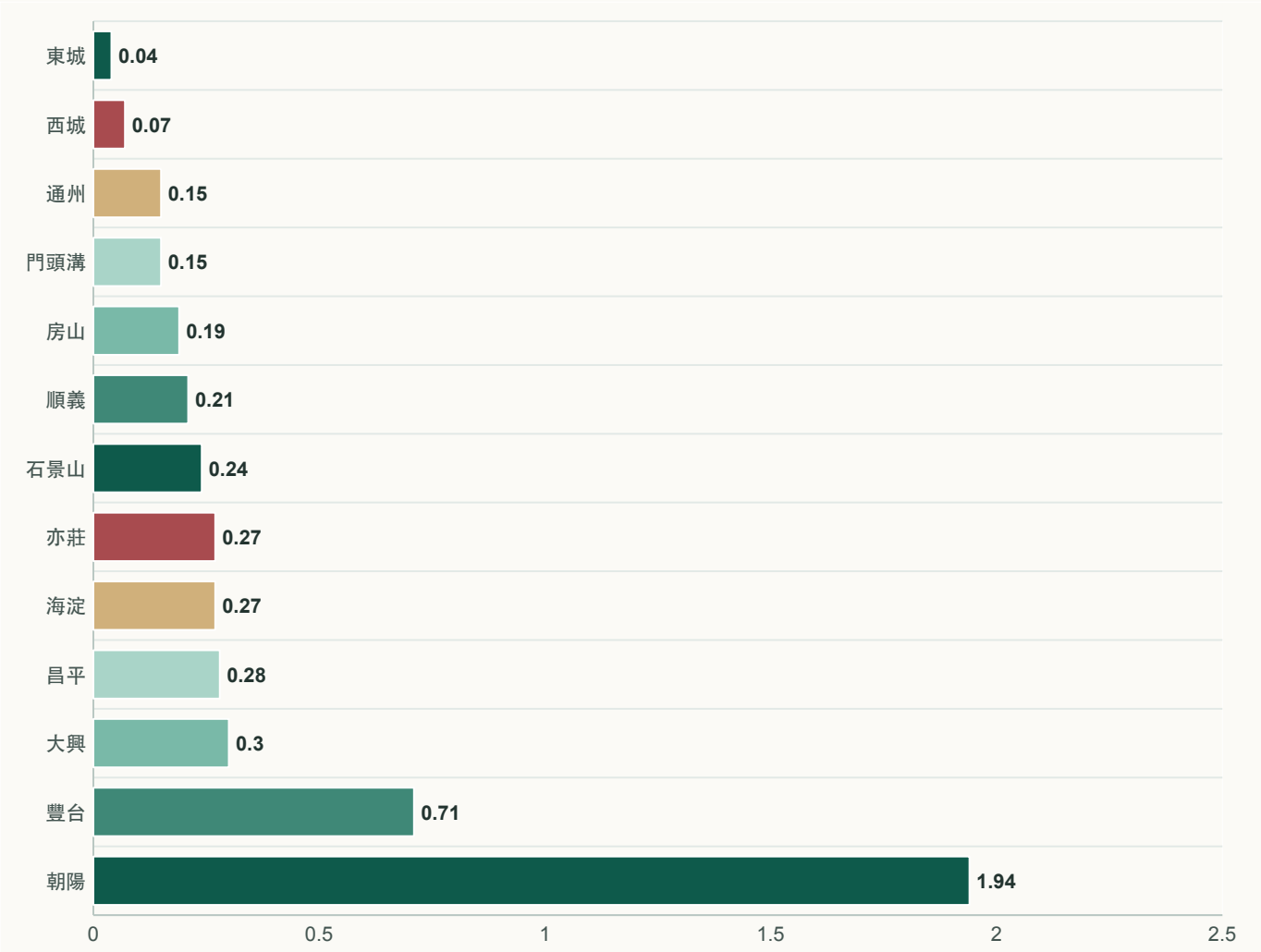
使用邊界

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

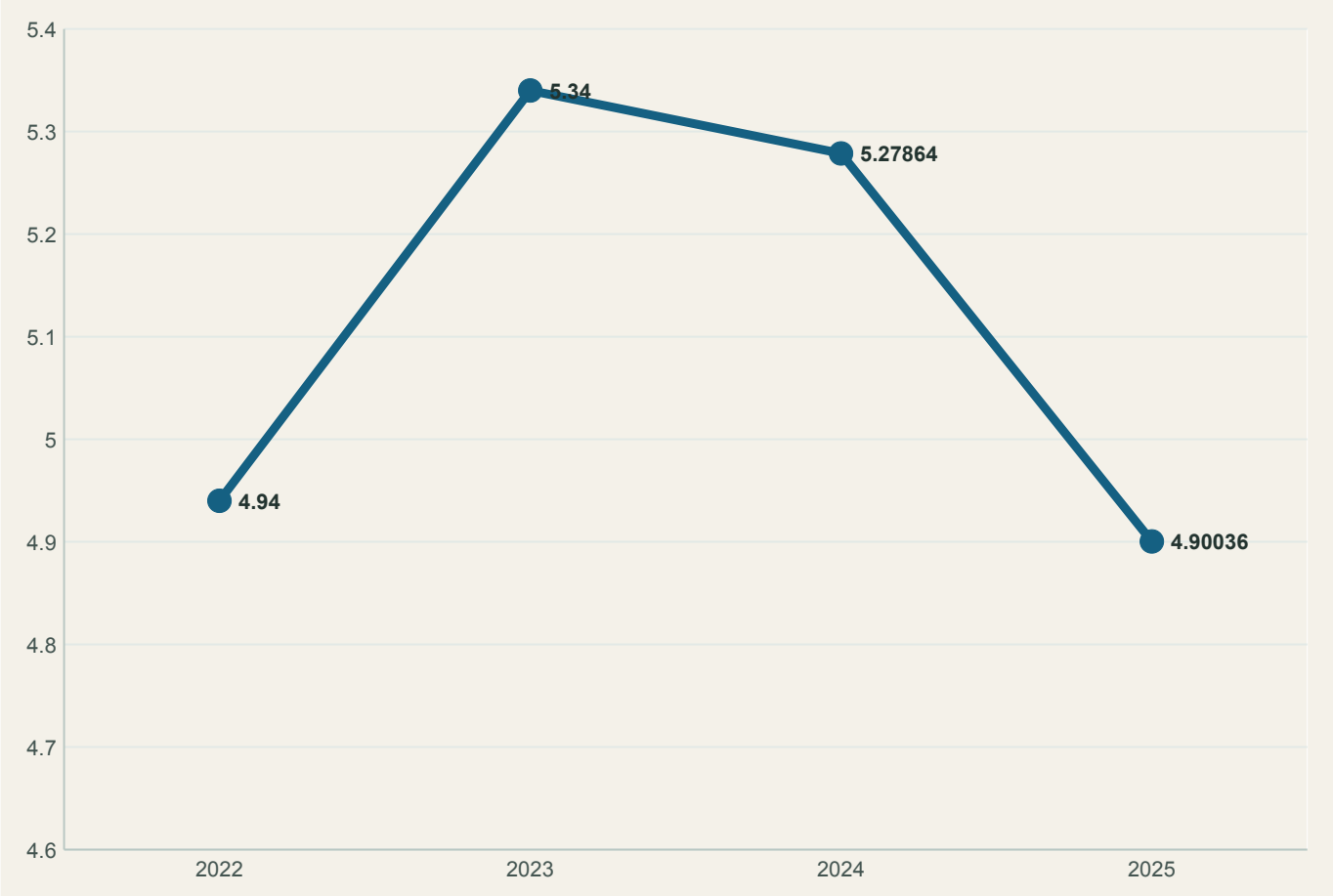


朝陽區約 1.94 萬間，佔 2021 年城市基準的四成左右；豐台、亦莊、大興等南部和東南部板塊構成第二梯隊。

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 / ㎡ / 天



2023 年平均坪效升至 5.34 元 / ㎡ / 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、優惠折算和户型面積校正。