HOTEL STRATEGIES
优 尼 华 盛



廣州住房租賃市場

2021—2025 年演進與 2025 年深度觀察

GUANGZHOU RENTAL HOUSING MARKET

2021–2025 Evolution and 2025 Review

城市研究系列 · 中文版

HOTEL STRATEGY

CONTENTS

六個篇章建立廣州市場的完整判斷

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

廣州市場的六項核心判斷

廣州集中式租賃住房以青年公寓為主，2025 年監測房源約 8.40 萬間。平均出租率升至 93.0%，但平均租金坪效回落至 2.80 元 / ㎡ / 天，市場呈現供給擴張、價格承壓與去化改善並存。

01 規模繼續擴張

2025 年監測房源約 8.40 萬間，較 2024 年增加約 0.71 萬間。年度淨增包含新開業、分期供應、納入監測及資料庫回溯修訂。

02 青年公寓維持主導

青年公寓約 5.79 萬間，佔 69.0%；租賃式社區約 1.75 萬間，佔 20.9%。兩類產品合計佔 89.8%，決定廣州的競爭格局。

03 空間結構高度分層

EILT 3 級和 4 級區域合計約 5.87 萬間，佔 69.8%；高端公寓更集中於 1 級，租賃社區主要位於 3 級及非需求錨定區域。

04 價格和去化需要聯讀

2025 年平均租金坪效 2.80 元 / ㎡ / 天、出租率 93.0%。高端公寓價格領先，青年公寓出租率最高，產品線經營邏輯明顯分化。

05 增量主要來自社區產品

2023—2025 年全市淨增約 1.58 萬間，其中租賃式社區增加約 1.36 萬間，是結構擴張的主要來源。

06 政策由籌集轉向運營監管

2021—2025 年政策由多渠道籌集，逐步延伸至項目認定、城中村品質提升、保障房管理及城市更新配建。

2025 年廣州住房租賃市場關鍵指標

8.40 萬間	+9.2%	2.80	93.0%
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

租賃式社區較 2024 年增加約 1,593 間，是 2025 年最主要的結構性增量。

02 價格信號

平均坪效較 2024 年下降約 2.7%，實收仍需結合優惠、收繳與空置天數校正。

03 去化信號

平均出租率較 2024 年上升約 1.9 個百分點，價格調整與成熟項目表現共同改善去化。

04 投資信號

廣州供給規模適中、價格分層明顯。項目判斷必須下沉到街道、 EILT 等級、產品及穩定期。

五年比較採用“基準年 + 可比序列”雙軌方法

廣州 2021 年資料採用當年城市底表， 2023—2025 年採用最新資料庫回溯值。報告展示歷史基準與後期可比序列，並明確不同統計批次的邊界。

01 2021 年基準

廣州城市底表記錄約 6.45 萬間房源、 251 個項目，可用於觀察行政區、產品及經營起點。 2021 年平均坪效約 3.28 元 / ㎡ / 天、出租率約 92.4% 。

02 2022 年過渡

2022 年本報告僅採用可核驗的租金坪效及出租率，不補造同口徑存量。供給折線因此保留 2021 年基準及 2023—2025 年回溯序列。

03 2023—2025 年主序列

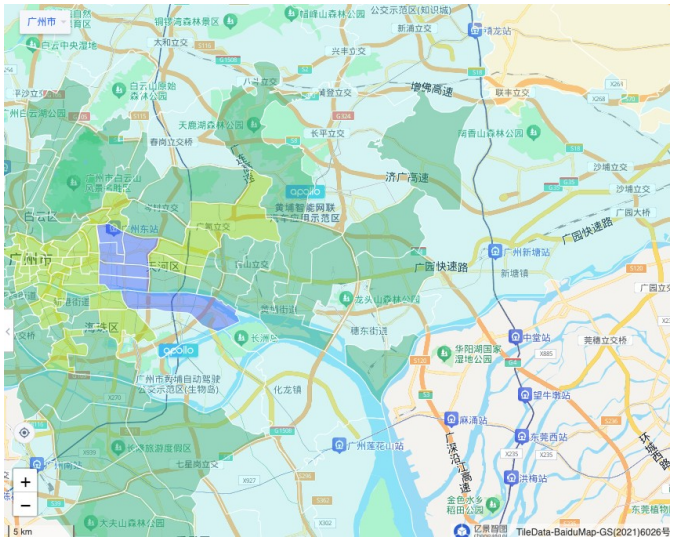
採用最新資料庫回溯值： 6.82 萬、 7.70 萬、 8.40 萬間，用於產品、EILT 、租金及出租率的內部一致分析。

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。

廣州 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



廣州 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

廣州 168 個研究區域按統一色階劃分為 1—5 級，其中 104 個 1—3 級區域構成需求錨點，佔全部區域 61.9% 。

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。

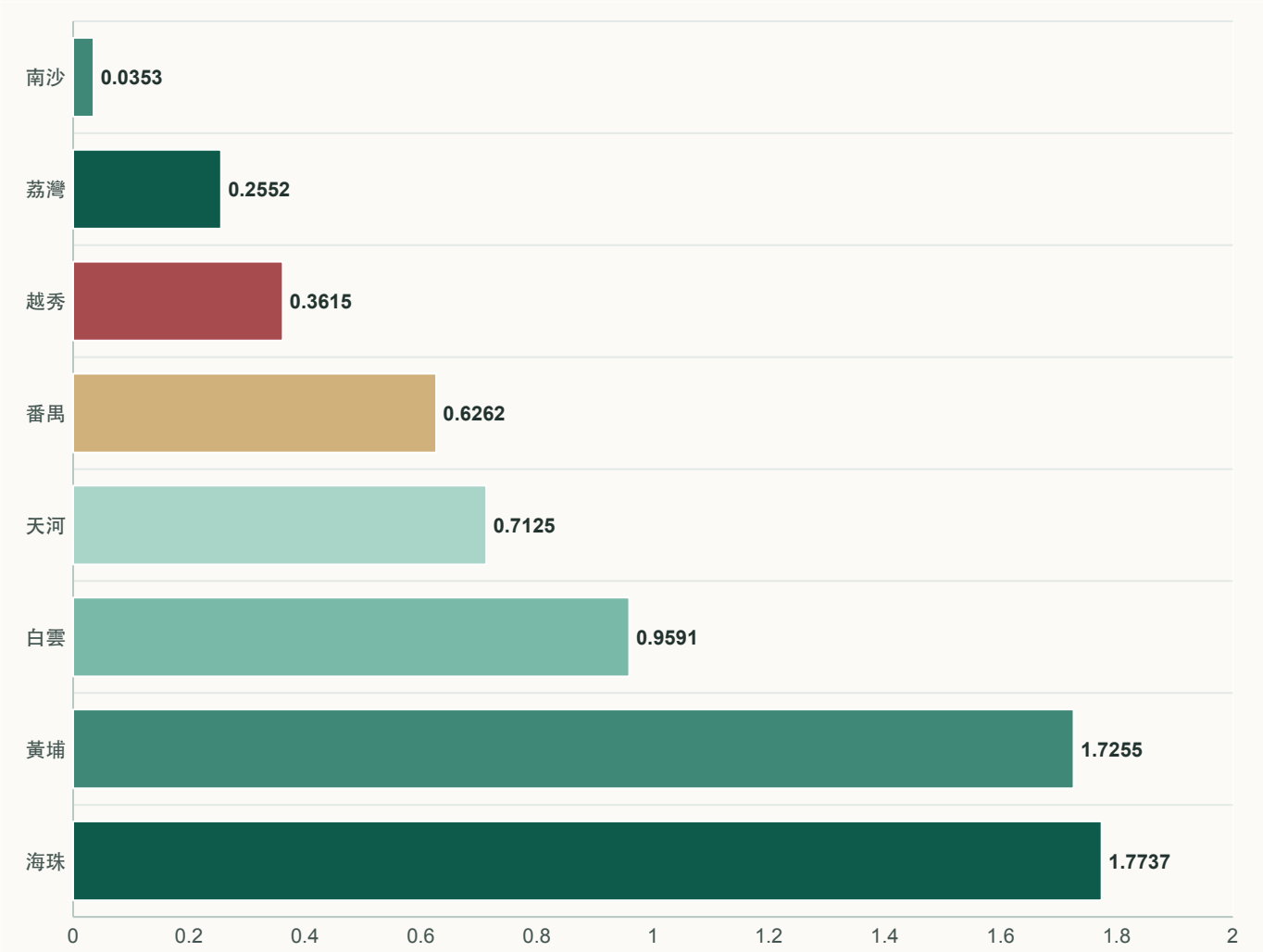
使用邊界

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。

2021 年廣州集中式租賃住房行政區分佈

單位：萬間

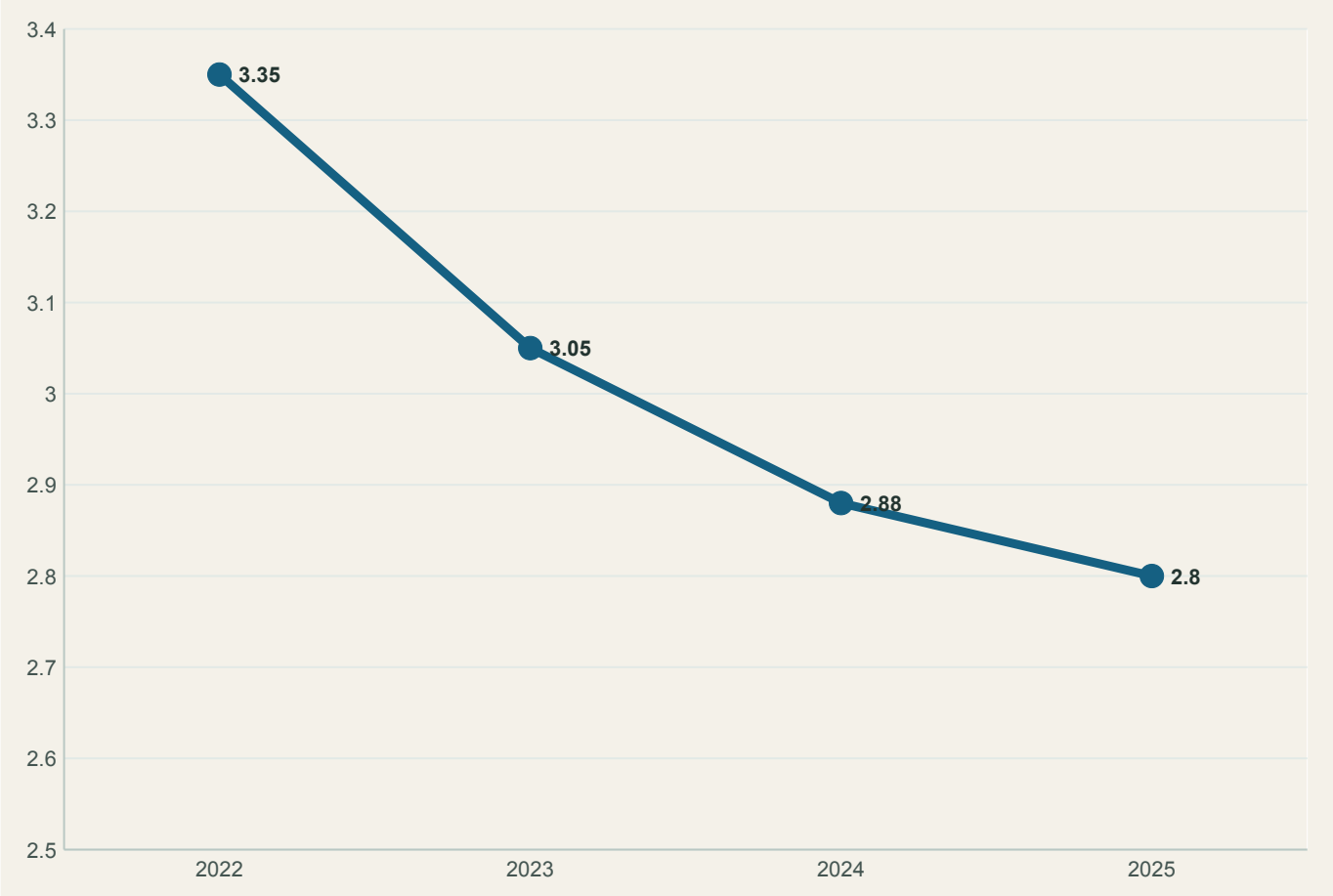


海珠及黃埔均超過 1.7 萬間，合計佔 2021 年城市基準約 54.3%；白雲、天河及番禺構成第二梯隊。

本頁使用 2021 年廣州城市底表匯總值觀察早期行政區結構。後續資料庫回溯及產品分類變化較大，不與 2025 年行政區規模作嚴格同比。

2022—2025 年平均租金坪效持續回落

單位：元 / ㎡ / 天



平均坪效由 2022 年 3.35 元 / ㎡ / 天下降至 2025 年 2.80，三年累計下降約 16.3% 。

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。