

合肥住房租賃市場

2021—2025 年演進與 2025 年深度觀察

HEFEI 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

六個篇章建立合肥市場的完整判斷

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

合肥市場的六項核心判斷

2025 年末有效供給 56,630 間，樣本平均租金 1.18 元 / ㎡ / 天，出租率 90.0%。

01 規模繼續擴張

2025 年末房源 56,630 間
年增 3,980 間（ 7.6% ）。

02 租賃式社區主導供給

租賃式社區 29,915 間，佔 52.8% ； 青年公寓 26,274 間，佔 46.4% 。兩類合計 99.2% 。

03 空間結構高度分層

EILT 1—3 級合計 41,164 間，佔 72.7% ； 4—5 級合計 15,466 間，佔 27.3% 。

04 價格和去化需要聯讀

租金 1.18 元 / ㎡ / 天， 77 個樣本。
出租率 90.0% ， 83 個樣本。

05 增量主要來自社區產品

2023—2025 年淨增 8,466 間。社區貢獻 2025 年淨增的 75.3% 。

06 區域客源差異

中心城區、高新和經開板塊分別校準客源。企業團租、通勤與總租金影響項目去化。

2025 年合肥住房租賃市場關鍵指標

5.66 萬間	+7.6%	1.18	90.0%
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

2025 年供給增加 3,980 間，租賃式社區增加 2,998 間，貢獻 75.3% 的淨增。

02 價格信號

2025 年樣本平均租金較 2024 年下降 3.3% ，仍高於 2023 年。

03 去化信號

2025 年樣本出租率 90.0% ，較 2024 年下降 0.4 個百分點。

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

供給按開業年份回溯 2023—2025 年，剔除同址重複及無法確認截至 2025 年末開業的入口。

01 **2023 年基準**

2023 年合肥監測有效房源 48,164 間，作為可比序列起點。

02 **租金與出租率樣本**

2025 年租金 77 個、出租率 83 個有效樣本，均為項目算術均值，未按房量加權。

03 **2023—2025 年主序列**

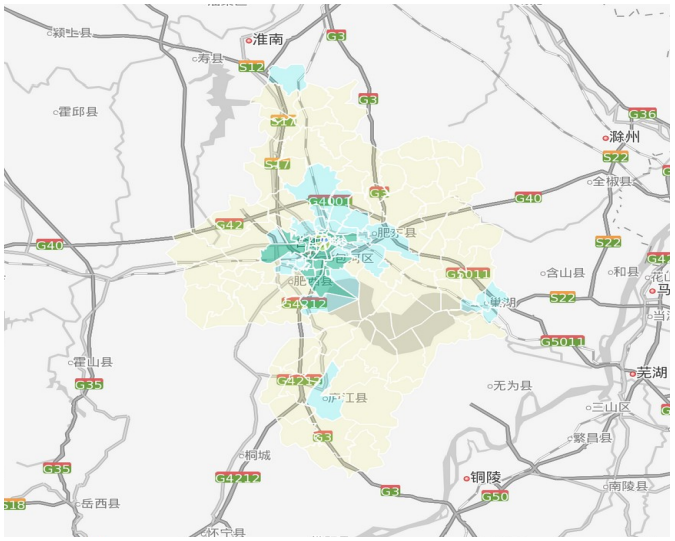
可比值為 48,164 、 52,650 及 56,630 間，用於產品、 EILT 、租金及出租率分析。

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。

合肥 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



合肥 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

EILT 含 143 個區域， 1—3 級 40 個。
1—3 級房源佔全市 72.7% 。

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。

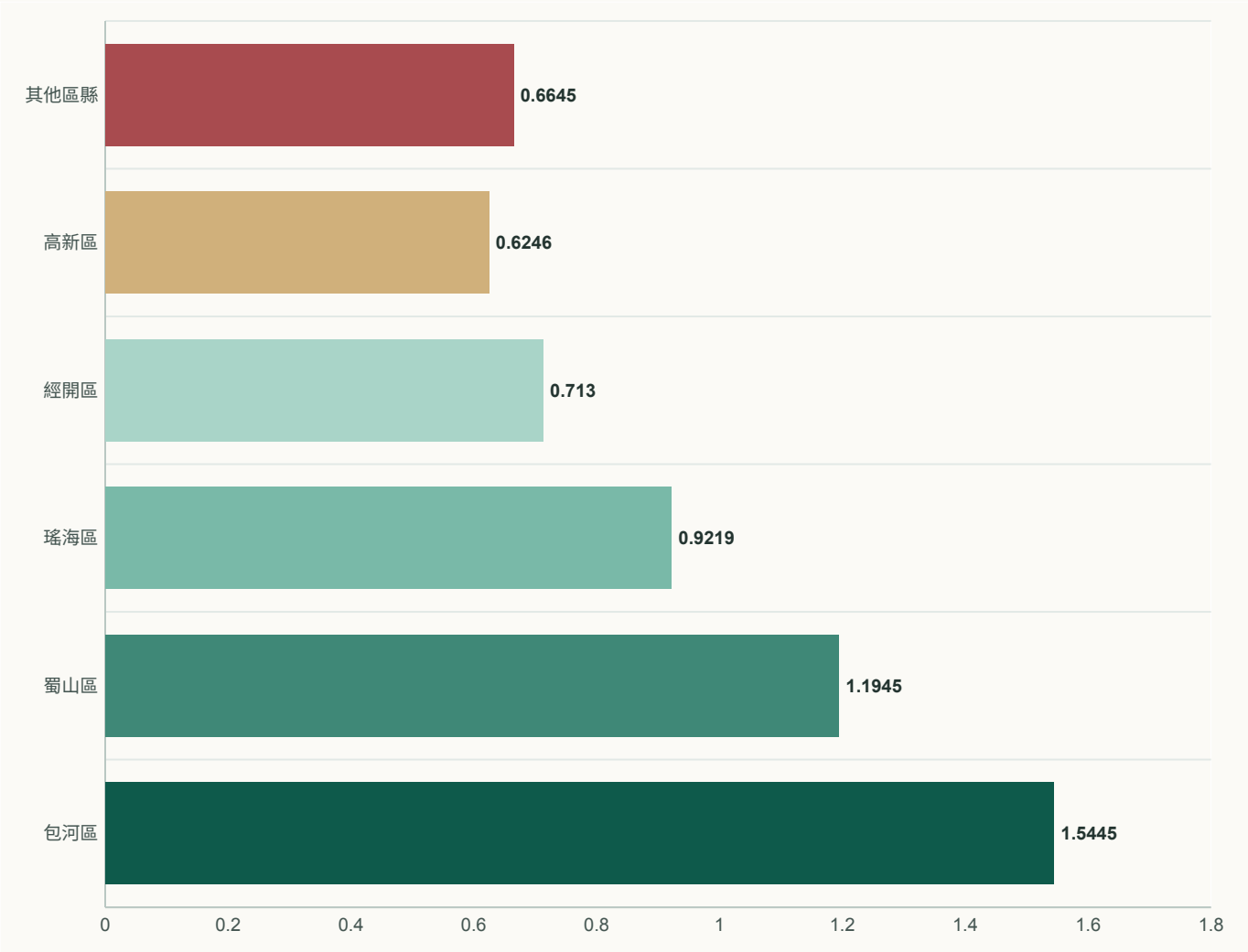
使用邊界

用於城市及板塊判斷，不替代項目法律、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 年合肥集中式租賃住房區域分佈

單位：萬間

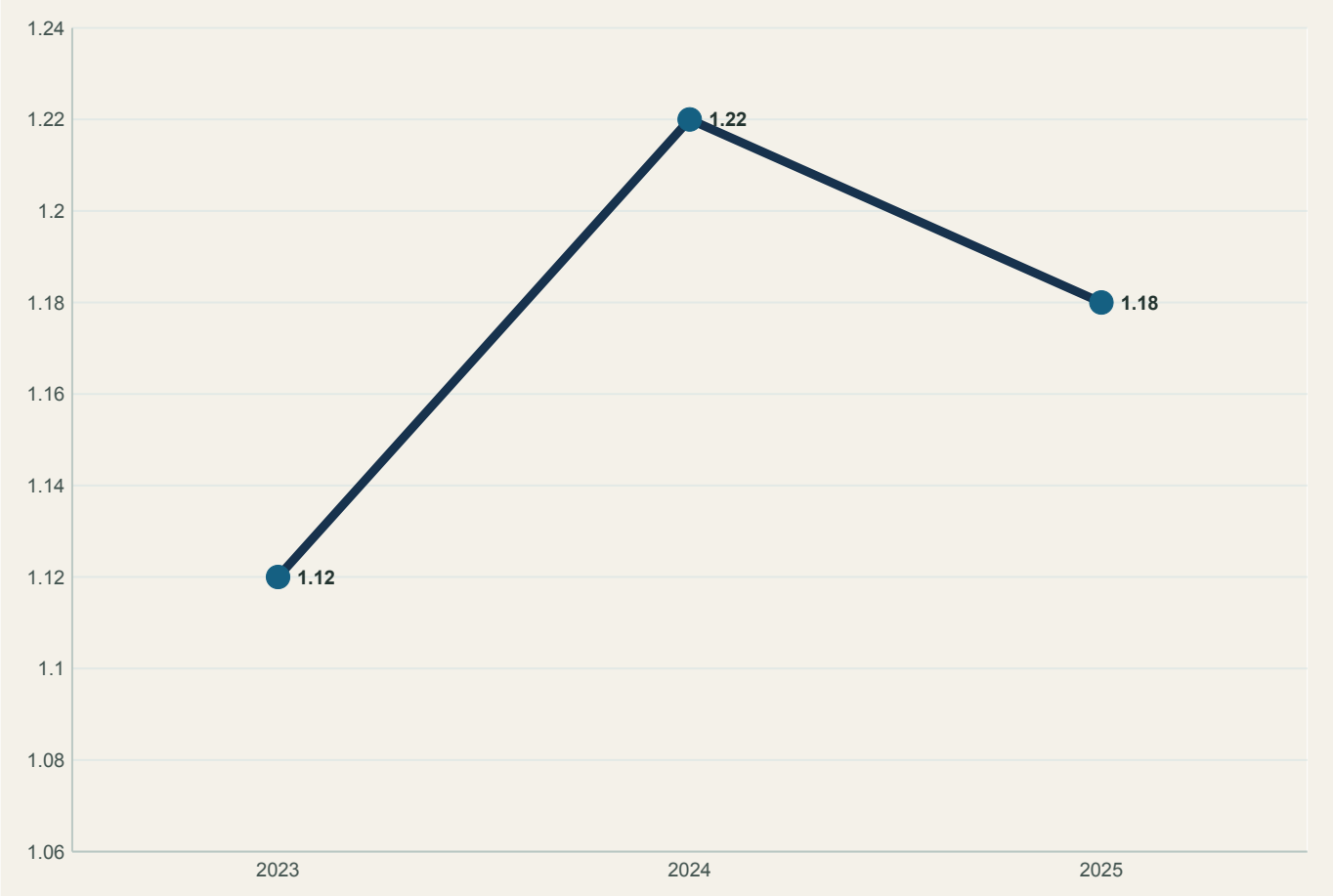


包河 15,445 間、蜀山 11,945 間、瑤海 9,219 間，三區合計 64.6%。

濱湖併入包河，兩種經開區名稱合併。高新、經開及新站按底庫功能區單列，其他區縣合計 6,645 間。

2023—2025 年平均租金坪效

樣本平均租金坪效由 2023 年的 1.12 元 / 平方米 / 天升至 2024 年的 1.22， 2025 年回落至 1.18。



樣本平均租金由 2023 年 1.12 升至 2024 年 1.22， 2025 年回落至 1.18 元 / ㎡ / 天。

2025 年租金有 77 個有效項目樣本。投資評估另需核驗免租、收繳、實收租金及空置天數。