

廈門住房租賃市場

2021—2025 年演進與 2025 年深度觀察

XIAMEN 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

六個篇章建立廈門市場的完整判斷

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

廈門市場的六項核心判斷

2025 年末回溯監測有效房源 84,418 間，樣本平均租金坪效約 1.93 元 / 平方米 / 天，平均出租率約 93.8% 。

01 規模繼續擴張

2025 年末回溯監測有效房源 84,418 間，較 2024 年增加 15,051 間，同比增長 21.7% 。

02 租賃式社區佔主導

租賃式社區 65,559 間，佔 77.7% ；青年公寓 17,326 間，佔 20.5% ，兩類合計 98.2% 。

03 空間結構高度分層

EILT 1—3 級合計 70,625 間，佔全市 83.7% ； 4—5 級合計 13,793 間，佔 16.3% 。

04 價格和去化需要聯讀

2025 年可比樣本平均租金坪效約 1.93 元 / ㎡ / 天，平均出租率約 93.8% 。

05 增量主要來自社區產品

2023—2025 年有效供給增加 25,863 間； 2025 年淨增主要來自租賃式社區。

06 政策轉向運營監管

廈門項目需區分島內核心區、跨島發展區與產業新城的租金及通勤條件。

2025 年廈門住房租賃市場關鍵指標

8.44 萬間	+21.7%	1.93	93.8%
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 15,051 間，租賃式社區貢獻約 97.5% 的淨增。

02 價格信號

2025 年樣本租金坪效較 2024 年下降約 4.5%，仍高於 2023 年水平。

03 去化信號

2025 年樣本出租率約 93.8%，較 2024 年基本持平。

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

廈門供給序列採用 16 城母表按實際開業年份回溯 2023—2025 年，並剔除同址重複入口及 2026 年新開項目。

01 2023 年基準

2023 年廈門監測有效房源 58,555 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

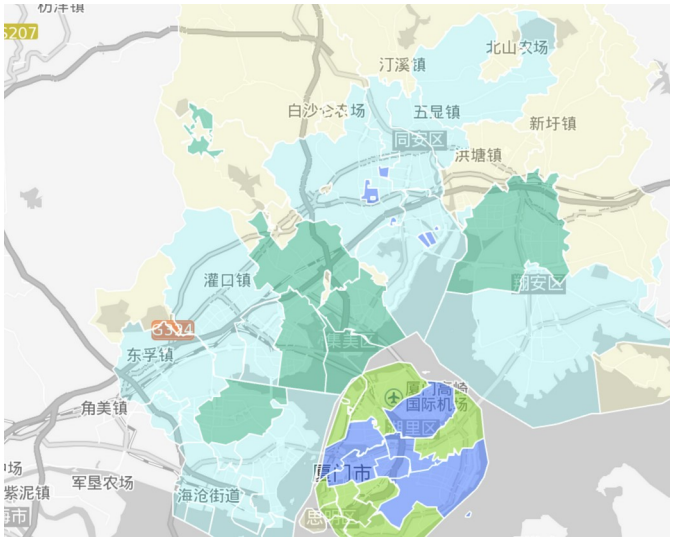
可比值為 58,555 、 69,367 及 84,418 間，用於產品、 EILT 、租金及出租率分析。

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。

廈門 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



廈門 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

廈門 EILT 圖展示 51 個 1—5 級需求錨定區域，其中 1—3 級共 21 個。 2025 年末房源中， 1—3 級約佔 83.7% 。

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。

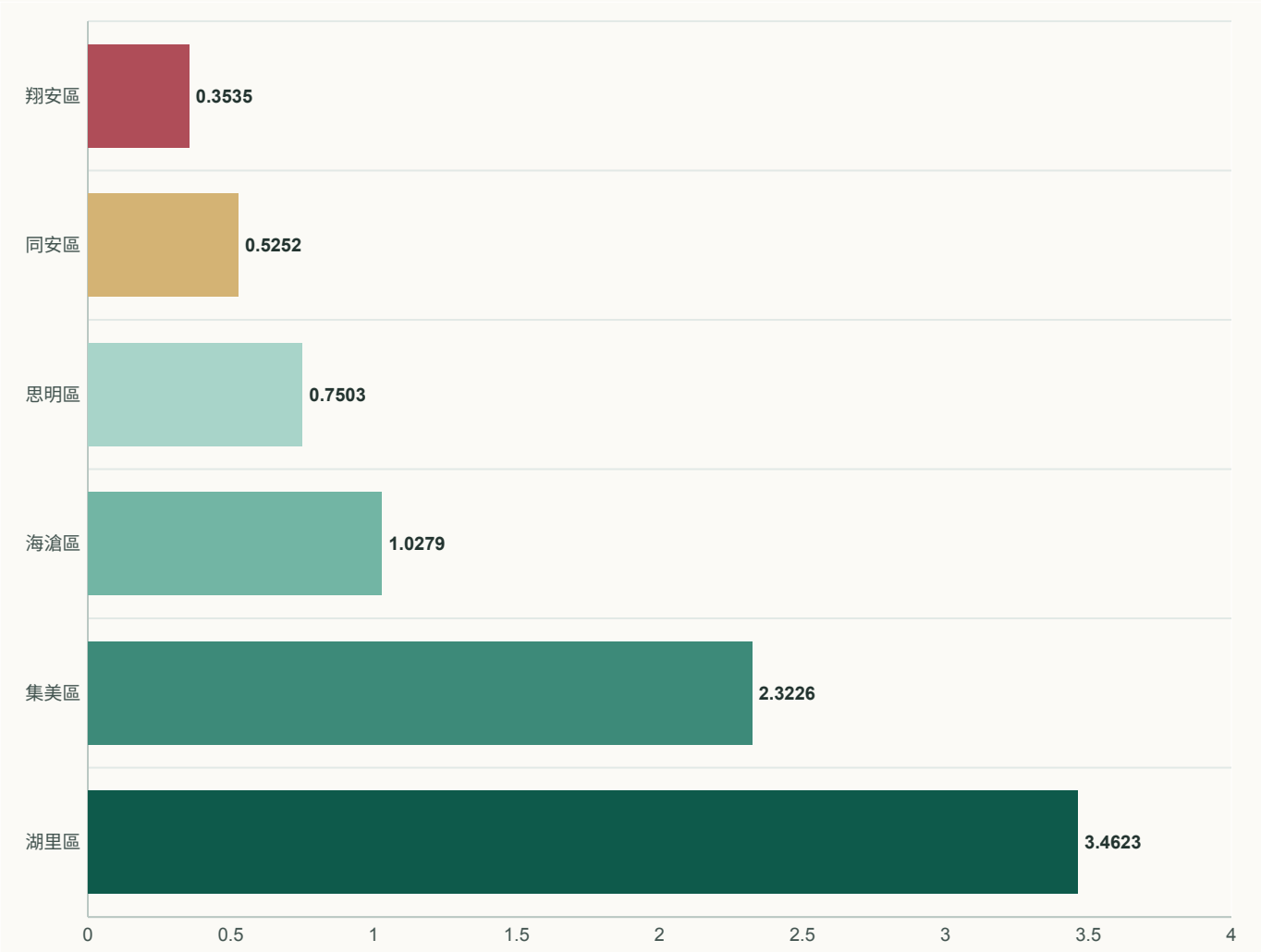
使用邊界

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 年廈門集中式租賃住房行政區分佈

單位：萬間

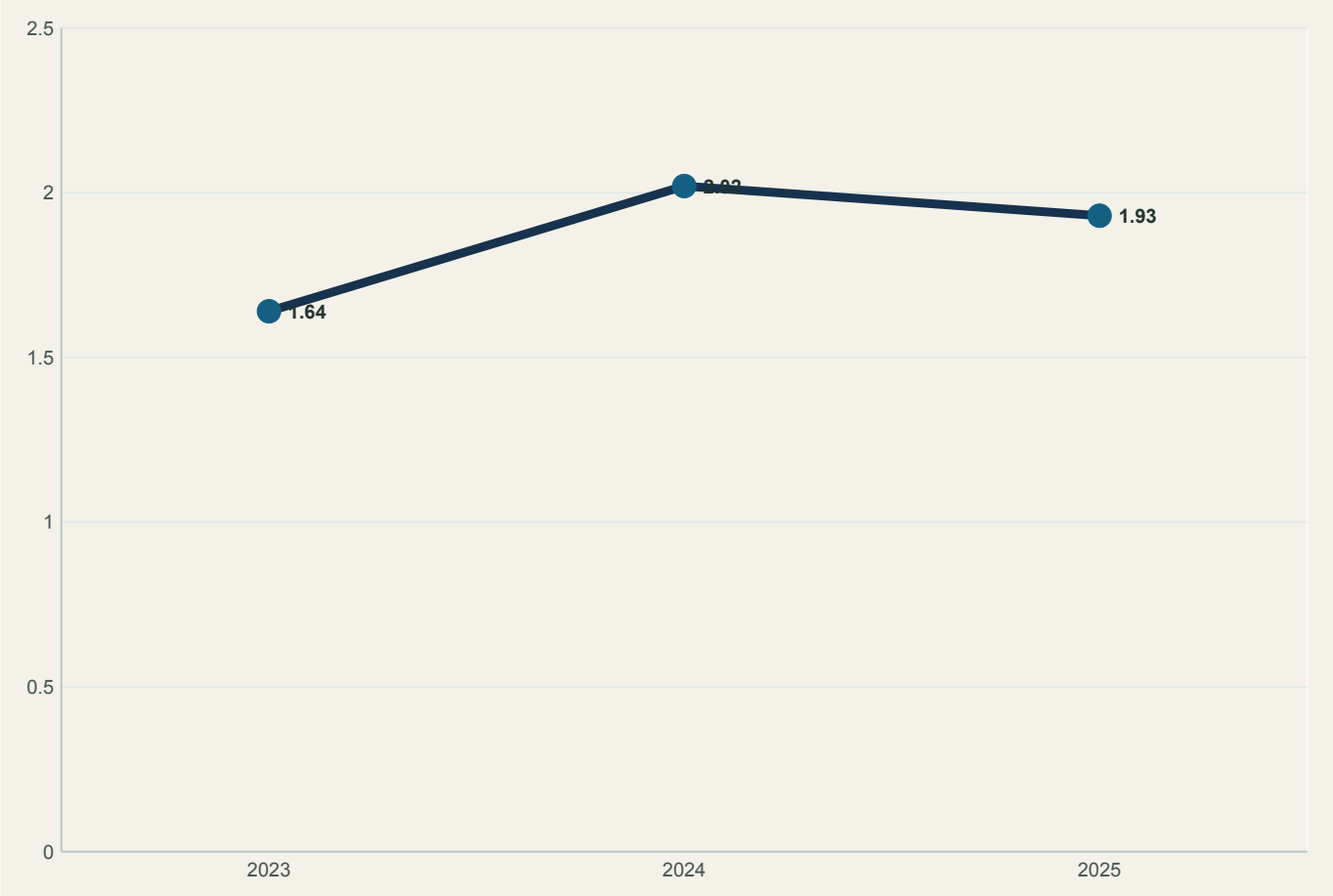


湖里區約 34,623 間、集美區約 23,226 間、海滄區約 10,279 間；三區合計佔全市 80.7%。

行政區總量反映供給集中度；島內外板塊仍需按通勤、產業與總租金逐項核驗。

2023—2025 年平均租金坪效

樣本平均租金坪效由 2023 年的 1.64 元 / 平方米 / 天升至 2024 年的 2.02 ， 2025 年回落至 1.93 。



樣本平均租金坪效由 2023 年的 1.64 元 / ㎡ / 天升至 2024 年的 2.02 ，2025 年回落至 1.93 。

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。