

成都租房市场 报告

2017 年 1-7 月

目录

导语 1

数据来源说明 2

研究结论 3

租房价格分析 4

 成都市 7 月租房价格分布 4

 成都租房价格趋势分析 5

 租金单价分布 6

租房市场供应量分析 8

 7 月租房市场供应量分布 8

 户型供应分析 10

8 个主要行政区租房价格分析 12

2017 年成都住房租赁市场预测 26

导语

近几年成都产业实力在西部优势突出，科技实力位居全国前列，西部综合交通枢纽地位日益凸显，成都已成为新一线城市。

成都各项产业尤其是电子信息产业迈上新台阶，对人才和技术的需求更为迫切，科技人才的流动随之出现新变化。高校毕业生不再将北上广深作为择业首选，人才呈现回流趋势。成都对年轻人的吸引力越来越大，因此年轻人的租房需求量稳步上升，刺激成都租房市场如同夏日的骄阳般火热。

本报告将对 2017 年 1 月-7 月成都租房市场进行全面分析,解读了成都租房需求、房源新增量、重点区域供需比、租房户型需求四大变化，并对重点区域房源分布情况进行盘点。

备注：

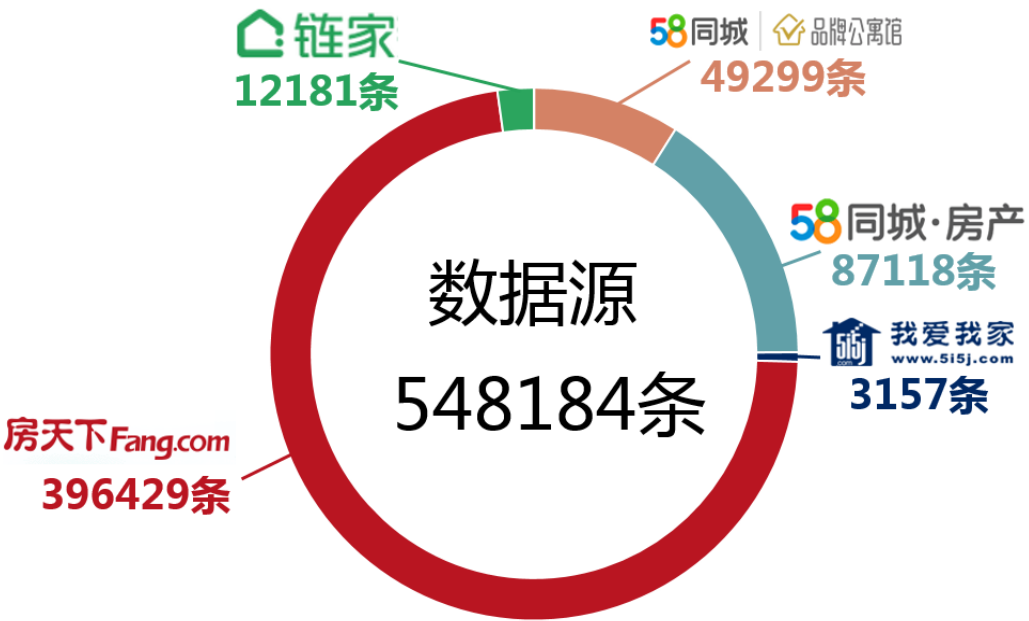
1. 主城区指金牛区、锦江区、高新区、高新西区、天府新区、青羊区、武侯区、成华区等区域；
2. 郊区指郫县、温江区、新都区、龙泉驿区、双流区等区域；

以下是报告的详细内容：

数据来源说明

本报告所有数据均来自互联网，共采集 548184 条数据，并全量清洗后用于报告数据统计分析。

采集网站	条数
58 公寓租房数据	49299
58 租房租房数据	87118
我爱我家租房数据	3157
房天下租房数据	396429
链家租房数据	12181
安居客租房数据	0
总租房数据	548184



研究结论

第一，成都市租房市场价格上半年走势平稳，没有出现大起大落的走势，但是区域之间的差异比较明显，比如主城区和郊区的租房价格差距较大；目前，主城区租金单价最高的锦江区比郊区租金单价最高的双流租金高出两倍以上。

第二，由于春节的因素，二月春节后，租房发布量急剧上升，在 3 月发布量达到峰值，是最佳的租房时期。

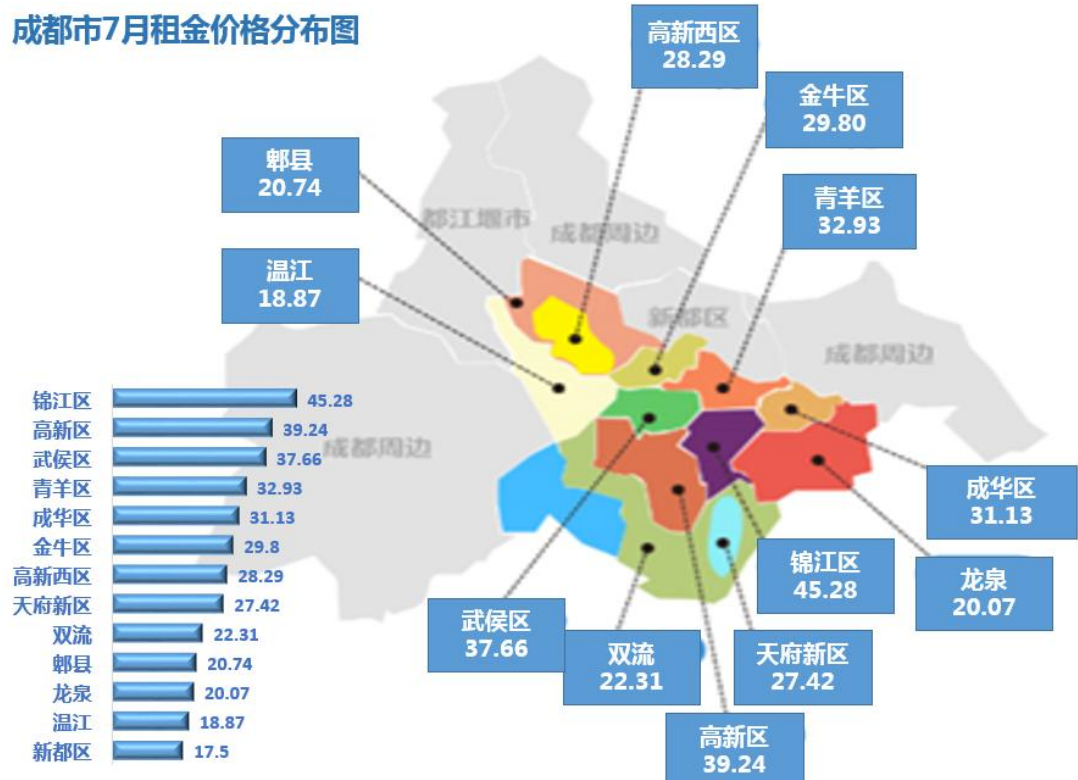
第三，无论是主城区还是郊区，供应量最大的户型是套二，其次套三，主城区套二及套三供应量占主城区市场的 77.3%，郊区套二及套三供应量占郊区市场的 81.4%。由供需关系的联动性，从侧面可以反映出，套二、套三需求量也是最大的。超大户型（套四及以上）租房市场占有率极低。

第四，主城区价格最突出的是高新区和锦江区，郊区价格较为突出的是双流区。双流区价格相对于高新区有明显的价格优势，且地理位置与高新相近，在高新区就业，但收入不高的租客，选择双流区性价比更高。

第五，从各区域的走势我们可以看到一个明显特点：6 月份套一的整租价格均上涨，与其他户型的整租价格呈现一定的独立性，我们可以推测，可能存在 6 月份应届毕业生的租房需求推动整租套一出现小阳市的可能性。

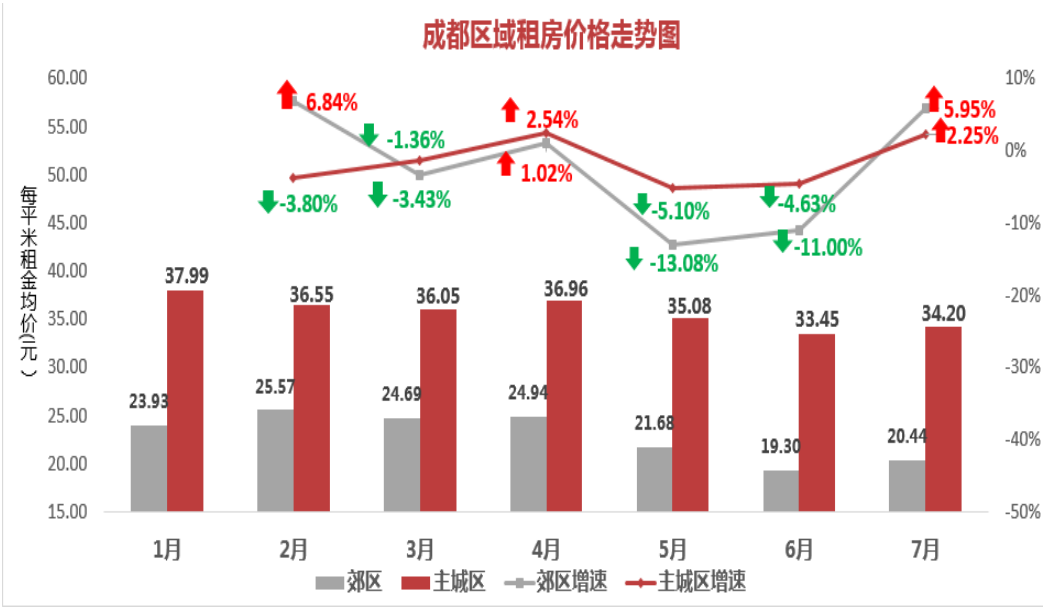
租房价格分析

成都市 7 月租房价格分布



整体来看，现阶段锦江区处于领导羊地位，2017 年 7 月，锦江区整体租金偏高，其中东大街和牛市口等商圈依然是租金最高的地方，远超成都市平均值。整体来看，主城区租金价格几乎是郊区价格的两倍。成都大区整体租金价格为 32.99 元/每平方米，锦江区、高新区、武侯区三个主城区区域拉高整体租金水平。

成都租房价格趋势分析

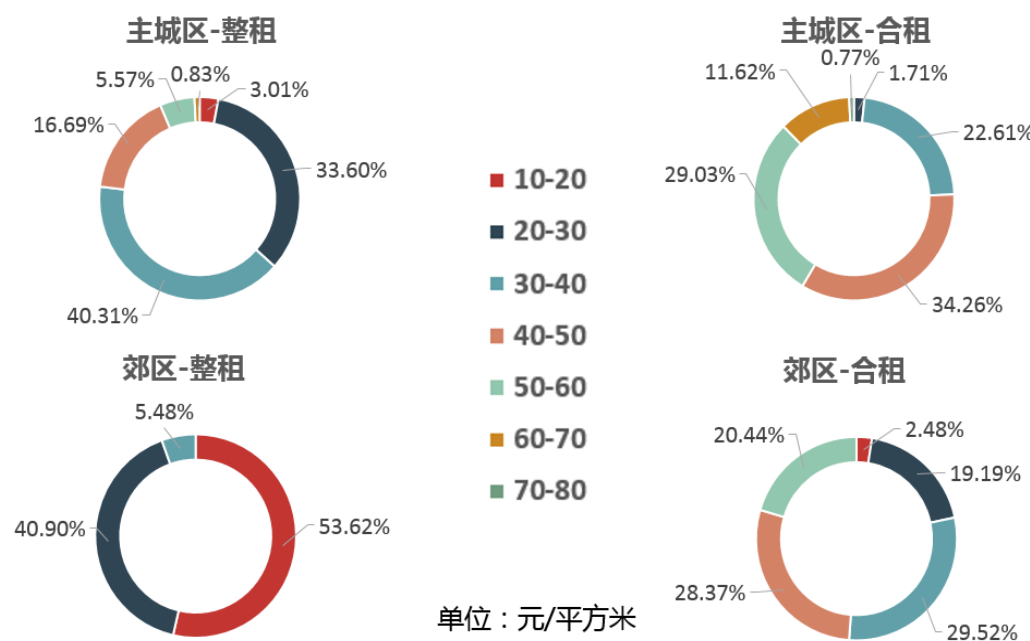


租金表现：成都市 7 月租金较 6 月整体偏升，主城区区域租金维持高位，达 34.20 元/平米，环比增长 5.95%，拉高成都整体租金价格，郊区租金经历了 2 月以后的持续下跌，7 月开始反弹上涨 2.25%。

监测数据显示：在 1-4 月时间区间内，成都大区范围内每平米房租价格呈现微震荡下降的趋势；在 5 月和 6 月出现相对集中的价格下跌，是 1-7 月份中成都大区跌幅最大的月份，特别是郊区（郫县、温江区、新都区、龙泉驿区、双流区）下跌特征显著，5 月份环比下跌 13.08%，主城区下跌 5.10%；6 月份郊区环比下跌 11.00%，主城区下跌 4.63%；郊区平均价格相对主城区（金牛区、锦江区、高新区、高新西区、天府新区、青羊区、武侯区、成华区）的平均价格低约 10-15 元左右；7 月份是租金反弹增长的重要月，主城区

和郊区均环比增长，分别增长 2.25%、5.95%。主城区的租房需求更为旺盛，因产业累计带来的人口继续增多，预计主城区的租房价格很难下跌，很有可能价格进一步上升。

租金单价分布

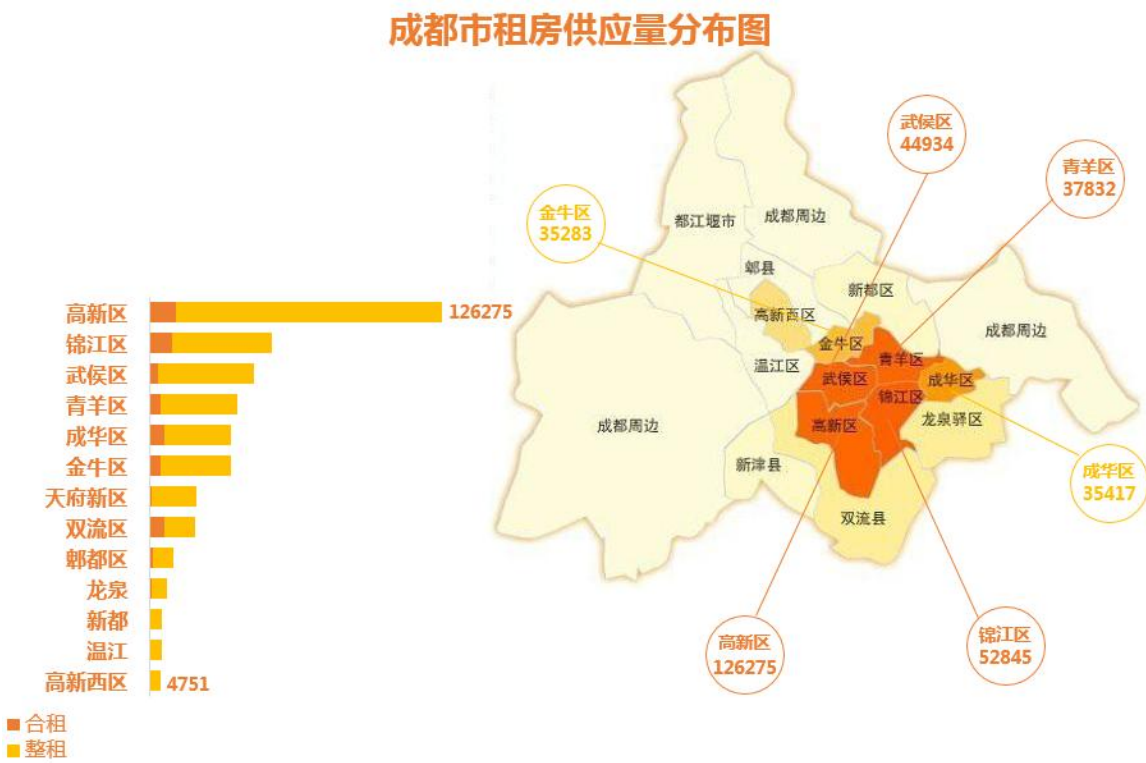


租金单价分布:无论是主城区还是郊区，合租房高价位单价占比高于整租房。主城区单价超过 50 元/平米的合租房占合租房总量的 41.42%，而主城区单价超过 50 元/平米的整租房仅占整租房总量的 6.40%；郊区单价超过 50 元/平米的合租房占合租房总量的 20.44%，而郊区没有整租房单价超过 50 元/平米。整租房方面，主城区没有单价超过 70 元/平米的房源，郊区没有单价

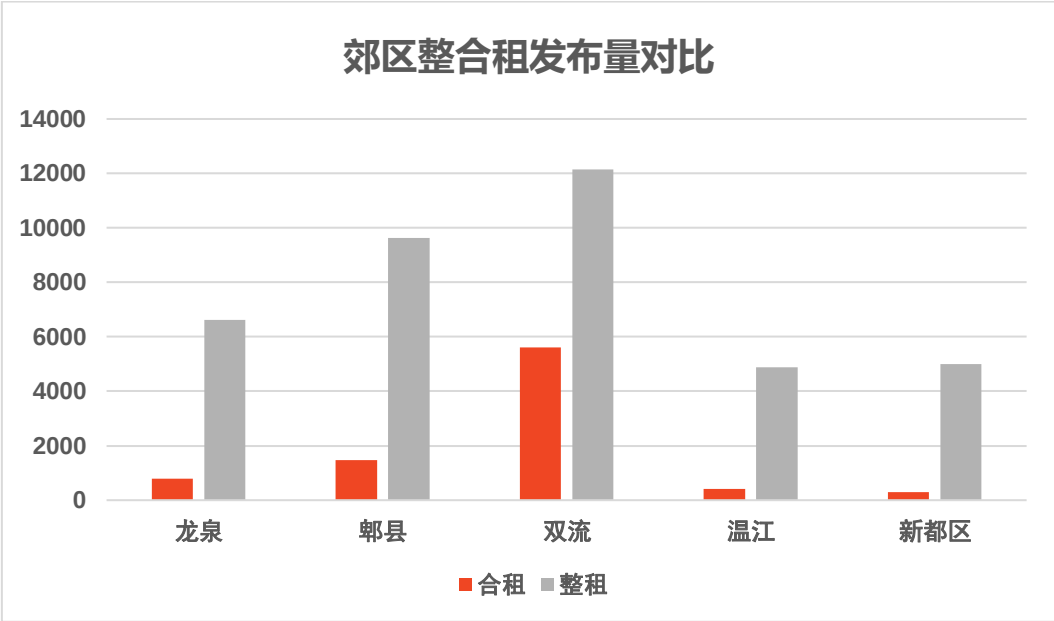
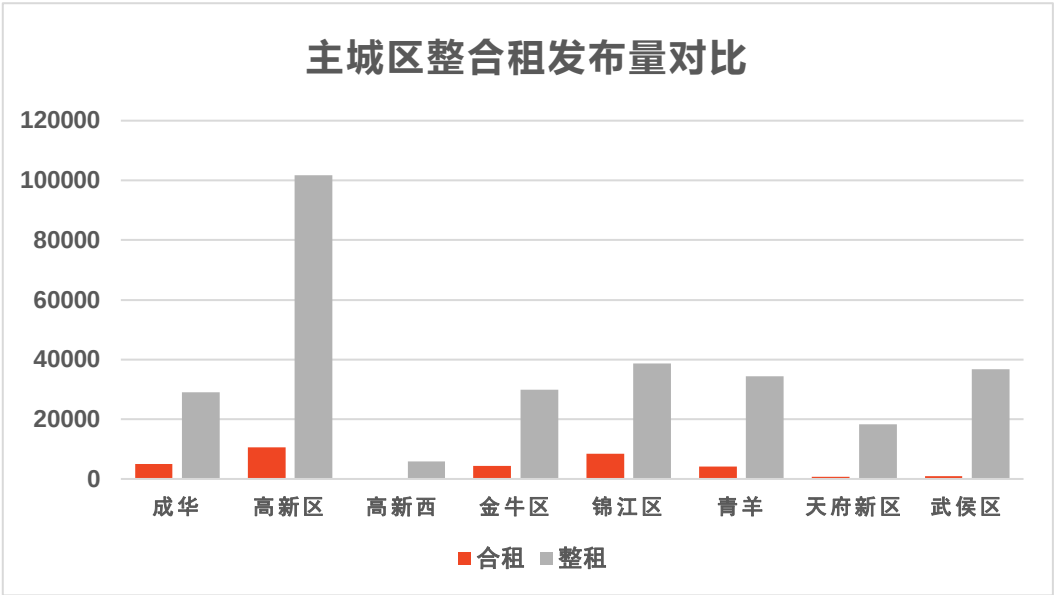
超过 40 元/平米的房源；合租房方面，主城区没有单价超过 80 元/平米的房源，郊区没有单价超过 60 元/平米的房源。整体来看，成都租房价格适中。

租房市场供应量分析

7 月租房市场供应量分布



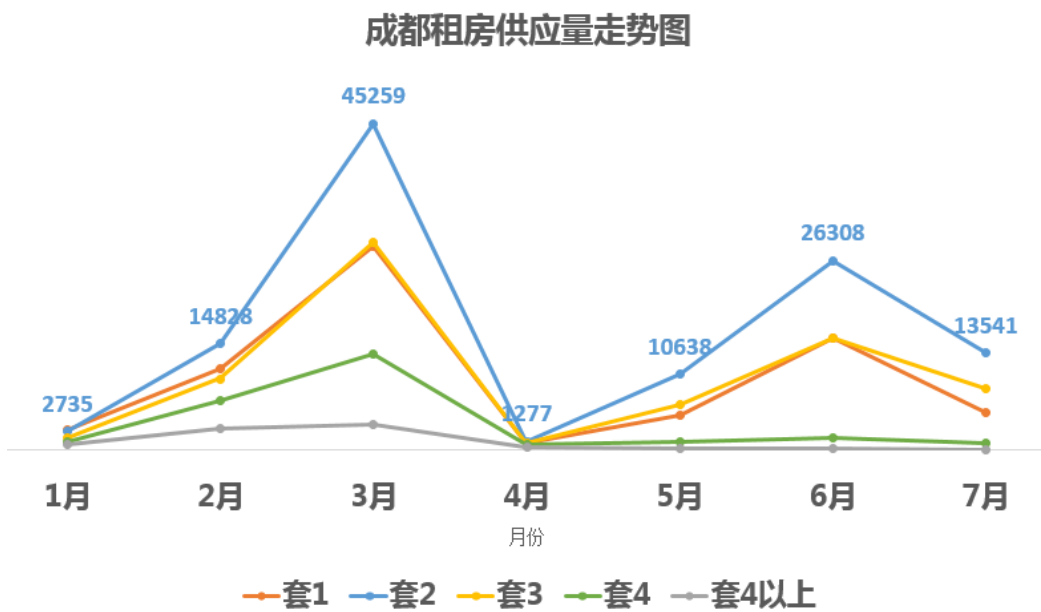
供应量表现：高新区供应量最大，高新西区供应量最少。供应量集中在主城区，主城区供应量最高的为高新区，郊区供应量普遍偏低。郊区供应量最高的为双流区。高新区供应量为双流区的六倍多。即使高新西区给主城区供应量拖了后腿，主城区整体供应量较郊区整体供应量仍有压倒性优势。高新区、锦江区、武侯区为供应量 TOP3。



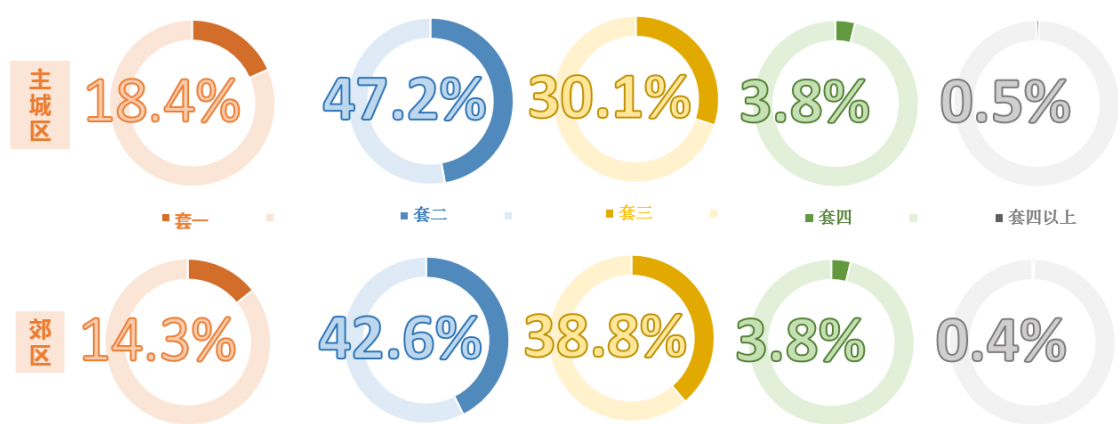
据监测数据，高新区发布量对比其他主城区有明显的优势，高新区发布量 TOP5 的楼盘分别是汇锦城、时代晶科名苑、保利星座、利通时代晶座、南城都汇。传统意义的五大城区整租市场体量差异不显著。分析郊区整租和合租市

场租房发布量，我们看到：郊区整体的发布量的走势与主城区基本保持一致，同样在 3 月发布量达到峰值。

户型供应分析

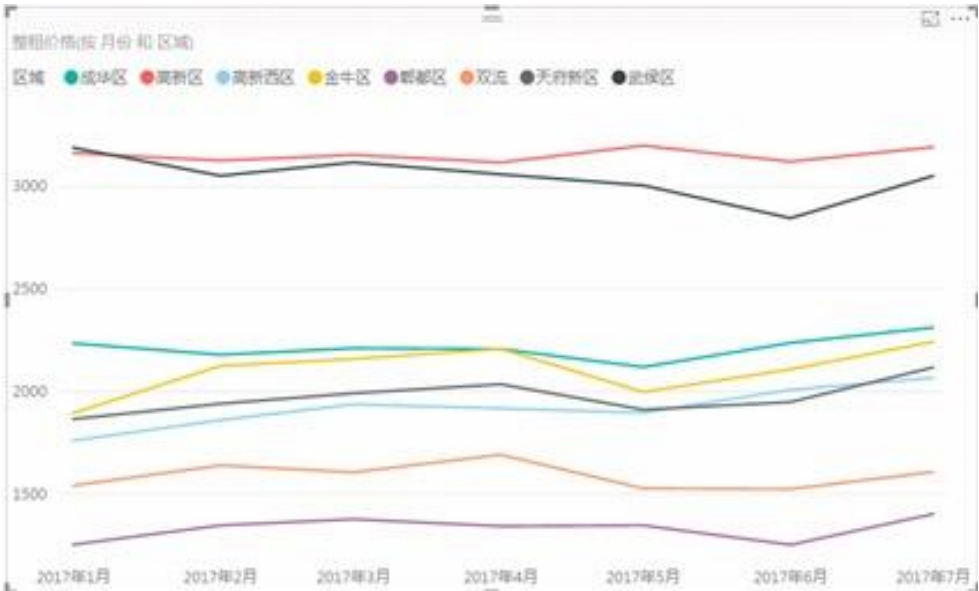


整体来看，1-6 月每个月份户型供应量分布差别不大，供应量最大为套二，套四以上供应量最小，套一和套三在 1-6 月几乎供应量相同，7 月稍有差异，接下来根据最新数据分析 7 月份户型分布：

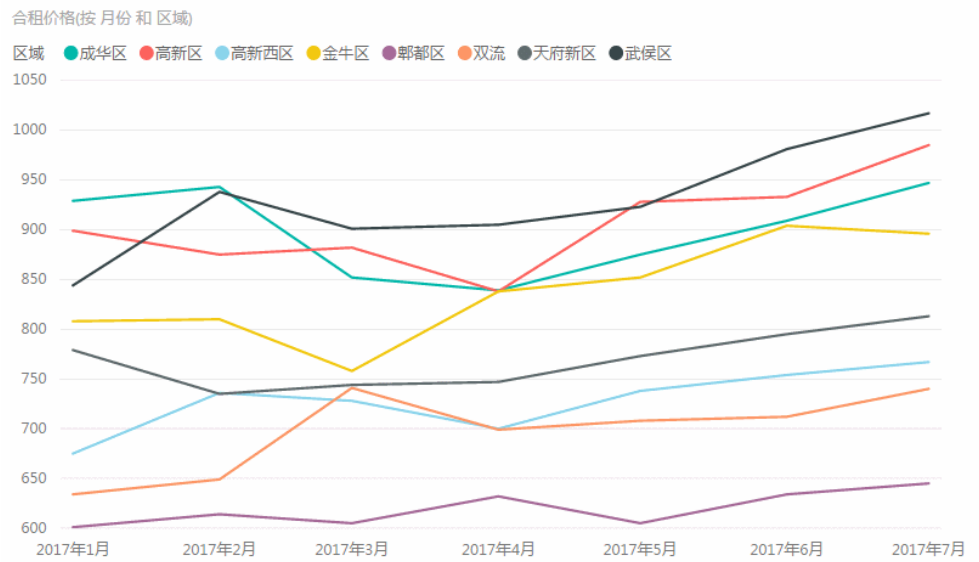


根据最新数据，7 月户型供应方面，无论主城区还是郊区，市场主要供应套二、套三户型。主城区套二及套三供应量占主城区市场的 77.3%，郊区套二及套三供应量占郊区市场的 81.4%。由供需关系的联动性，从侧面可以反映出，套二、套三需求量也是最大的。套一供应量不高，相较北上广深等高房价城市，成都超大户型（套四及以上）租房市场占有率极低。

8 个主要行政区租房价格分析



整租房主要区域趋势图



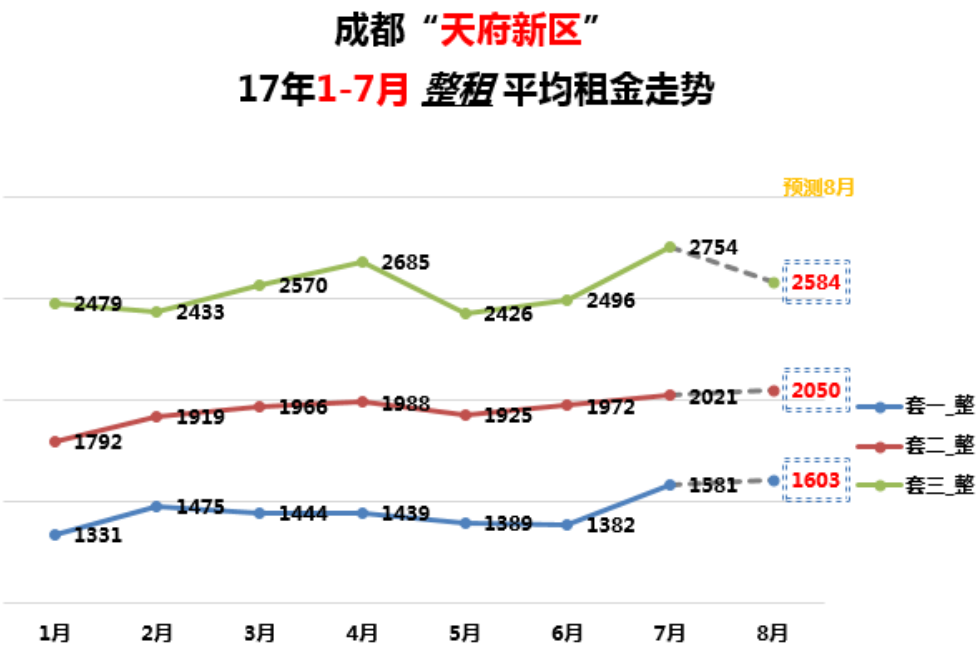
合租房主要区域趋势图

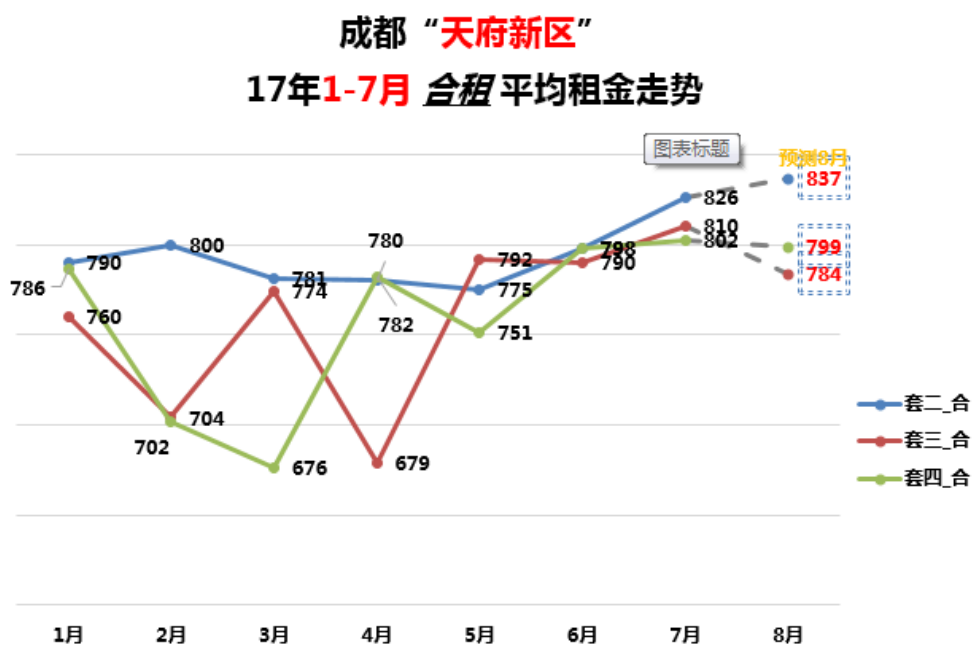
通过将成华区、高新区、高新西区、金牛区、郫都区、双流、天府新区、武侯区整租的平均价格进行分析，我们发现，各区域的整租价格波动不大，近半年总体趋势较为平稳。

通过将成华区、高新区、高新西区、金牛区、郫都区、双流、天府新区、武侯区合租的平均价格进行分析，我们发现，武侯区在 2 月份上涨后，价格一直保持较高水平，几乎一直处于各区域中价格排名第一的水平；而郫都区的价格则远落后于其他区域，且近半年平均价格始终没有突破 650 元的压力线。

接下来，分别对各区域进行分析：

天府新区



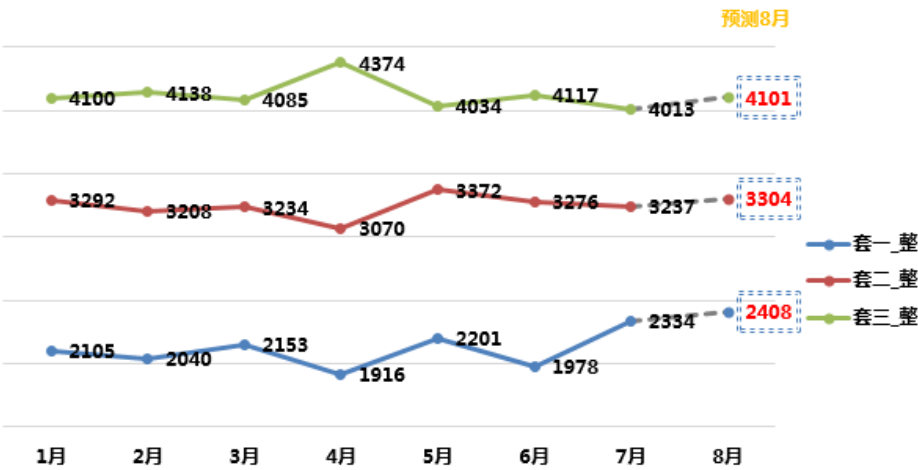


天府新区的整租平均价格总体走势平稳，价格维持在 3000 元以下，但在本月（7 月）有明显上升趋势。

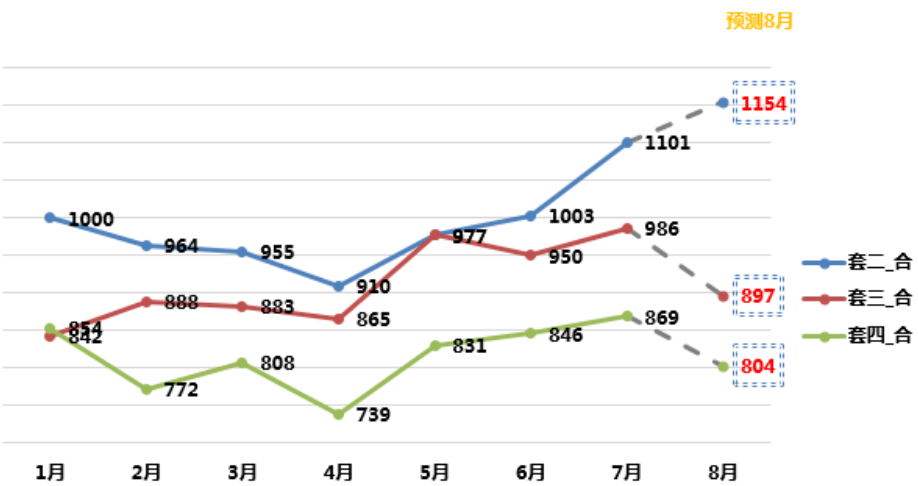
天府新区的合租平均价格波动明显，就套三而言，4 月与 5 月的平均价格波动超过了 100 元，即 5 月在 4 月的价格基础上上涨了约 17%左右。未来价格走势，有突破 850 元的可能性。

高新区

成都 “高新区”
17年1-7月 整租 平均租金走势



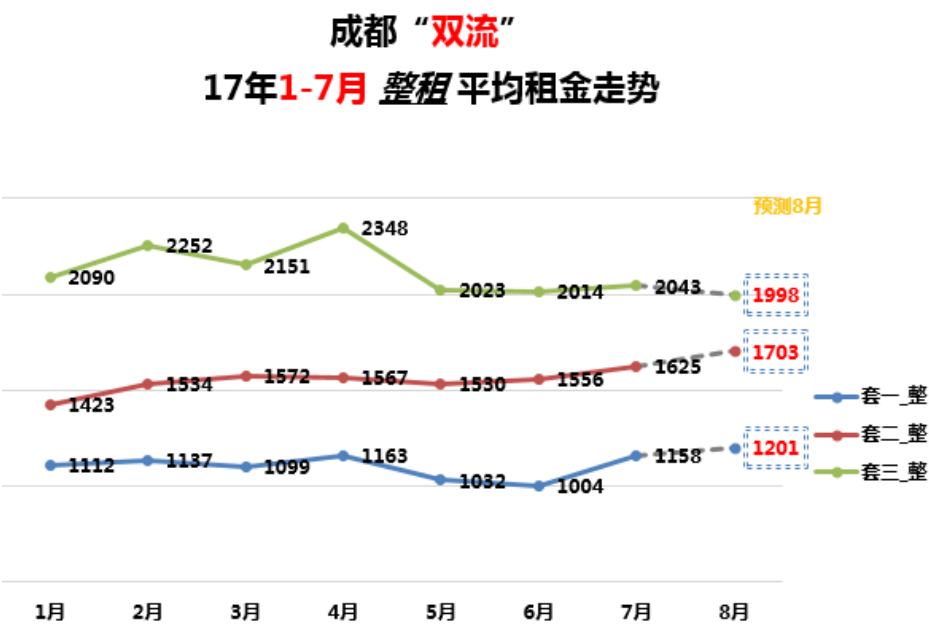
成都 “高新区”
17年1-7月 合租 平均租金走势



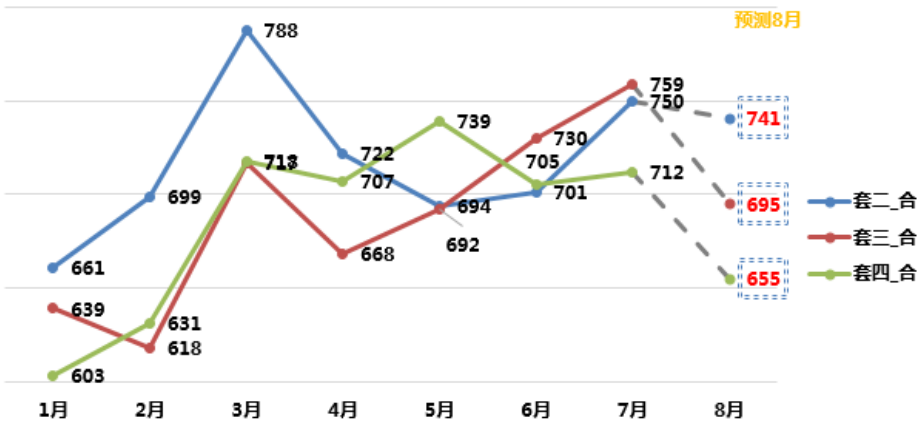
高新区整租平均价格规律明显，套三在 4000 元到 4500 元区间内上下波动；套二在 3000 元到 3500 元区间内上下波动；套一在 2000 元到 2500 元内上班波动。

高新区合租平均价格自 4 月开始逐渐上涨，到本月（7 月）套二的合租平均价格突破了 1100 元。

双流区



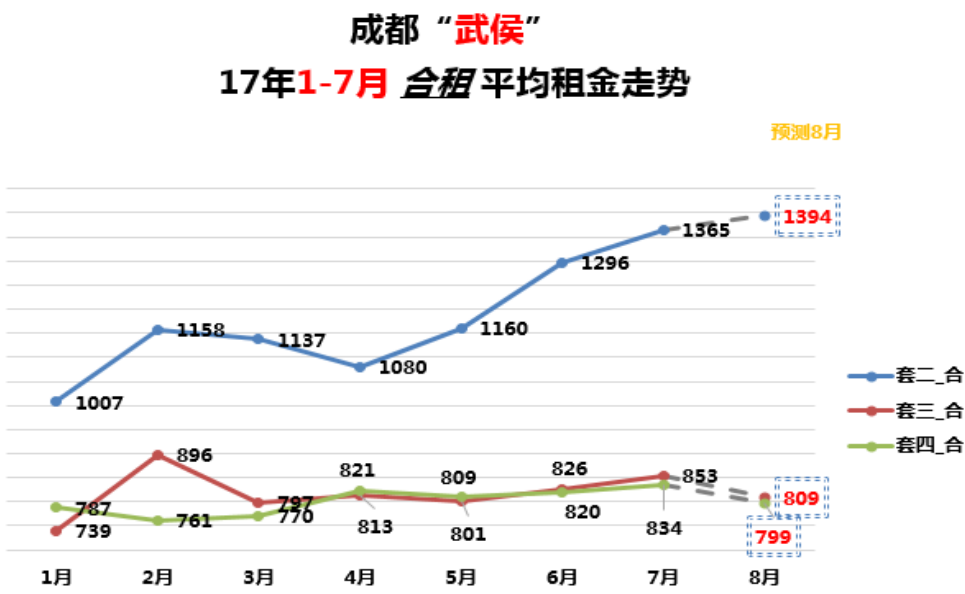
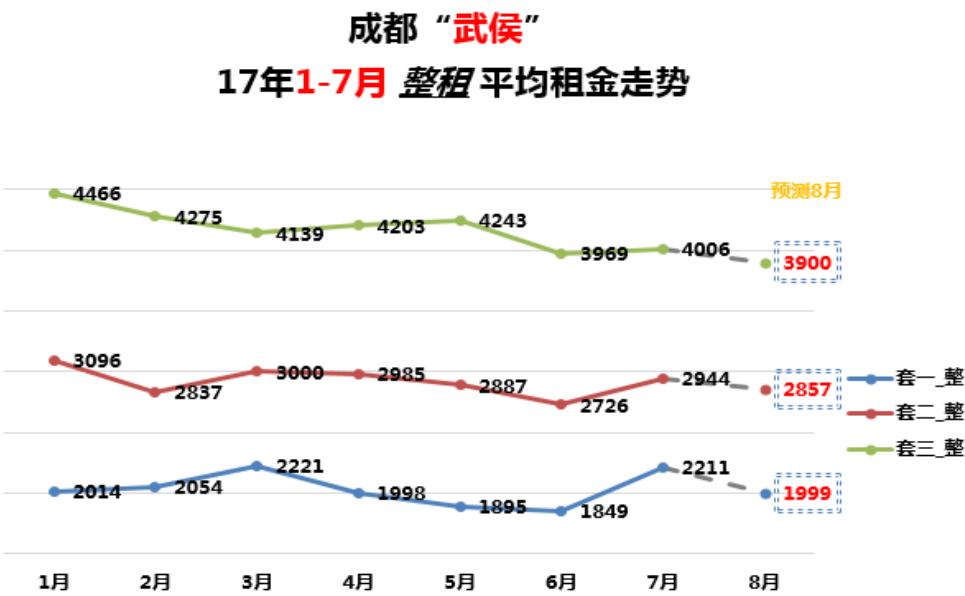
成都“双流”
17年1-7月 合租 平均租金走势



双流整租平均价格，套一、套二整体有上涨趋势，而套三价格在 4 月份后开始回落，维持一个较平稳水平，预计未来一段时间，套三价格也将在 2000 元上下徘徊。

双流合租平均价格在 1 到 3 月急速上涨之后，在 4 月开始迎来了持续几个月的上下调整波动，预计未来一段时间，套二价格很难突破 750 元并爆发式增长，而套三、套四则会围绕各自压力线 700 元、650 元持续调整。

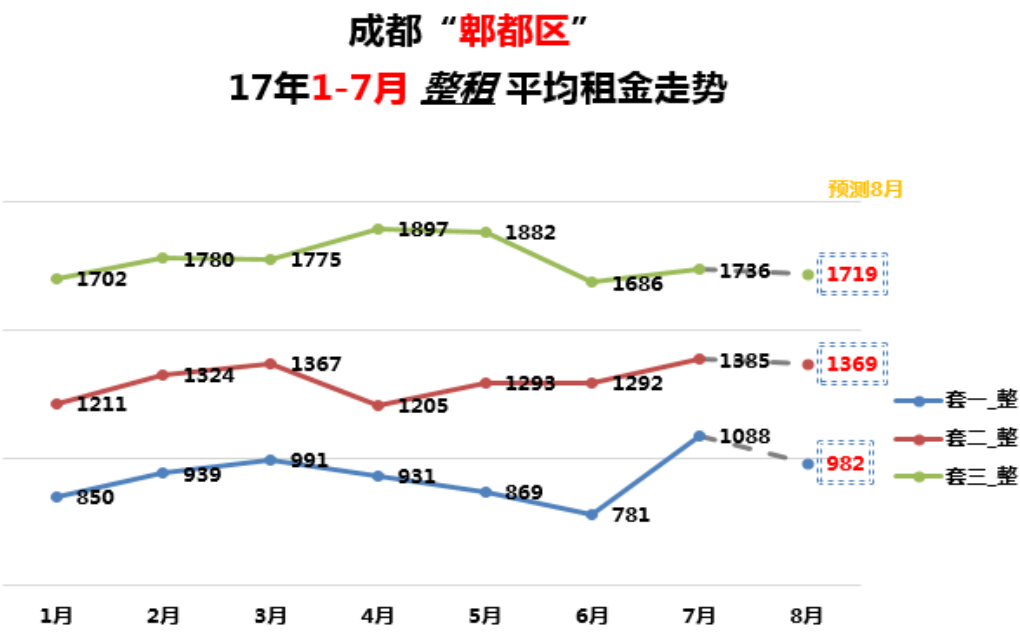
武侯区

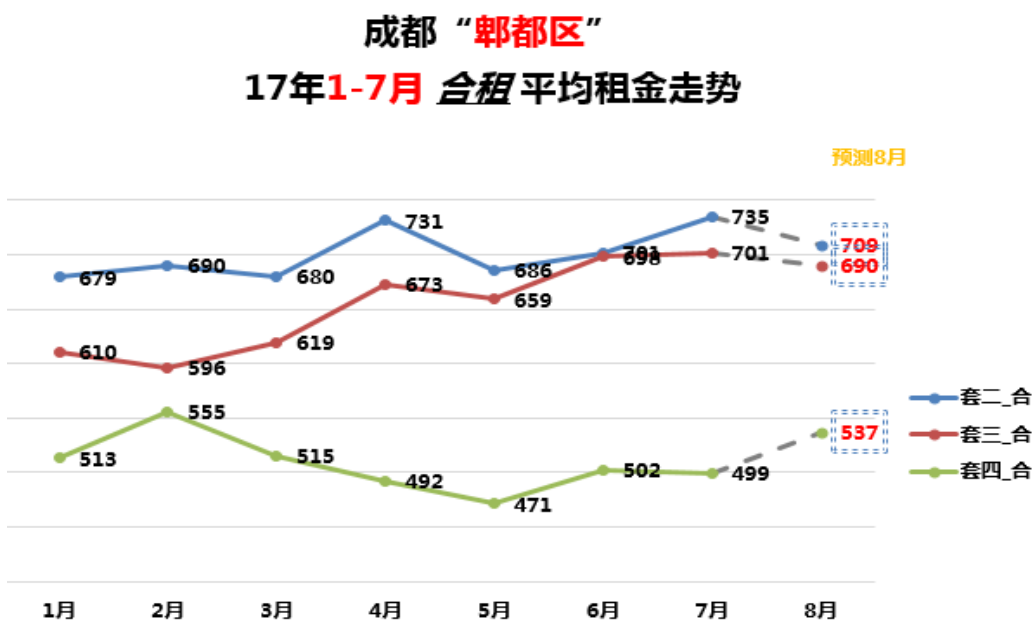


武侯区整租平均价格趋势平稳，甚至有微幅下降的趋势，预计这种微幅下降趋势会在接下来的时间持续出现。

武侯区合租平均价格，相较于其他区域，有显著的分层情况，我们明显可以看到套二平均价格远高于套三、套四价格；并且，自 4 月开始，套二价格以一个较陡峭的势头持续增长，在此，我们可以推测目前武侯区套二房源的供需关系很可能存在供小于求的特点。而套三、套四价格方面，则没有太多差异。

郫都区

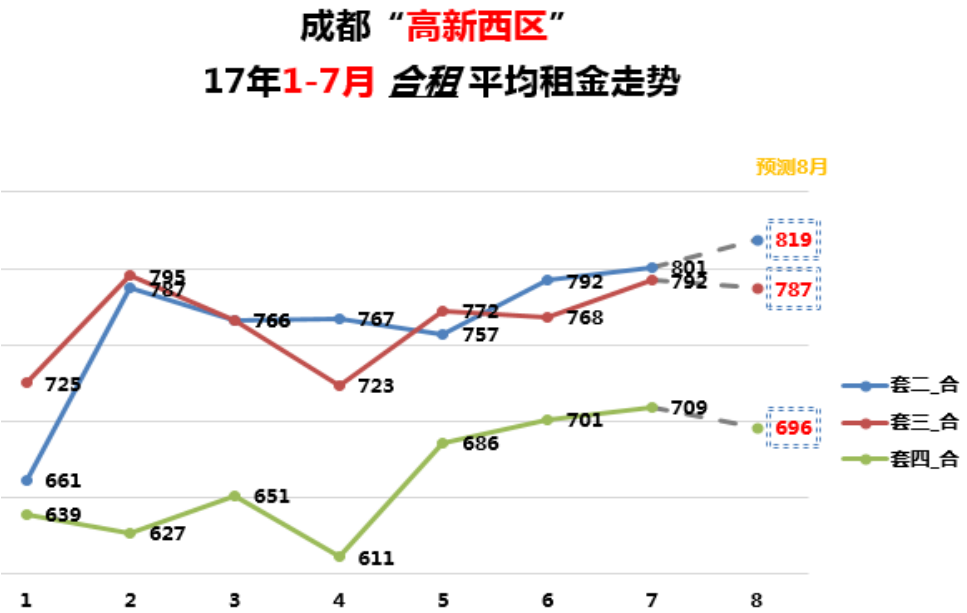
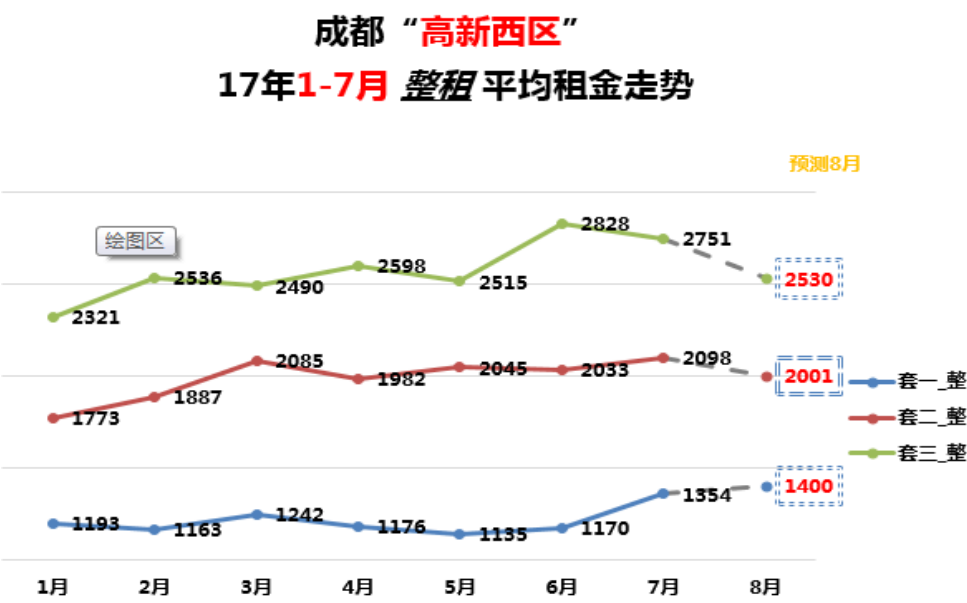




郫都区整租平均价格波动不明显，比较突出的是套一平均价格在自 3 月份开始持续下跌 3 个月之后，在 7 月迎来了突破性增长。

郫都区合租平均价格，波动趋势比较突出是套四价格，自 2 月份小幅上涨后，持续 3 个月下调，直到 6 月小幅抬头后，在 7 月又有些微下调。结合郫都整租价格水平来看，可以推测郫都区套四合租的需求较弱，这或许是价格持续走低的原因。

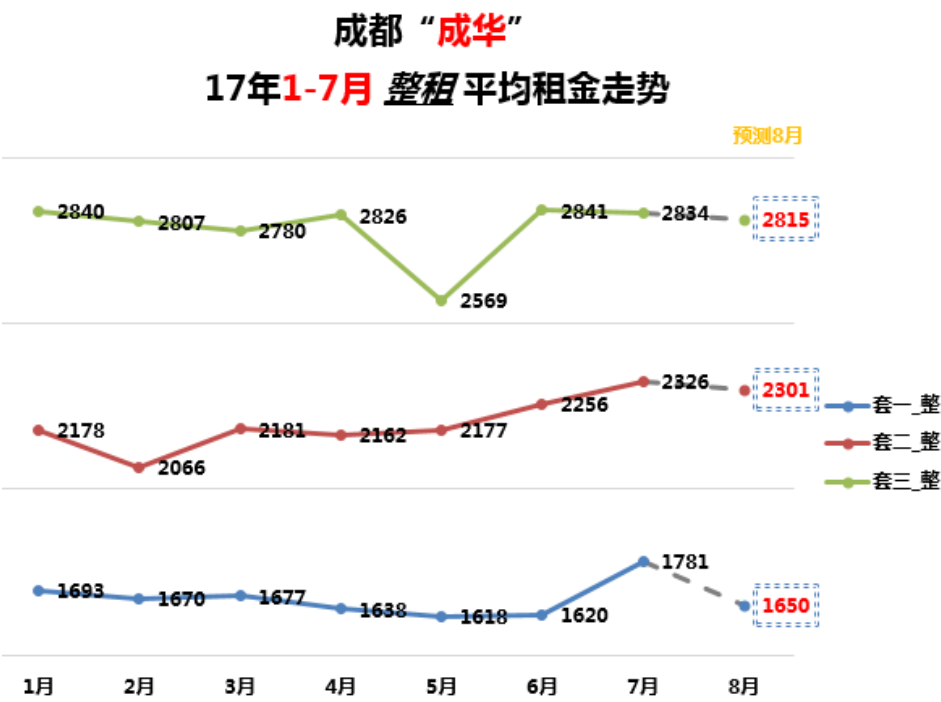
高新西区

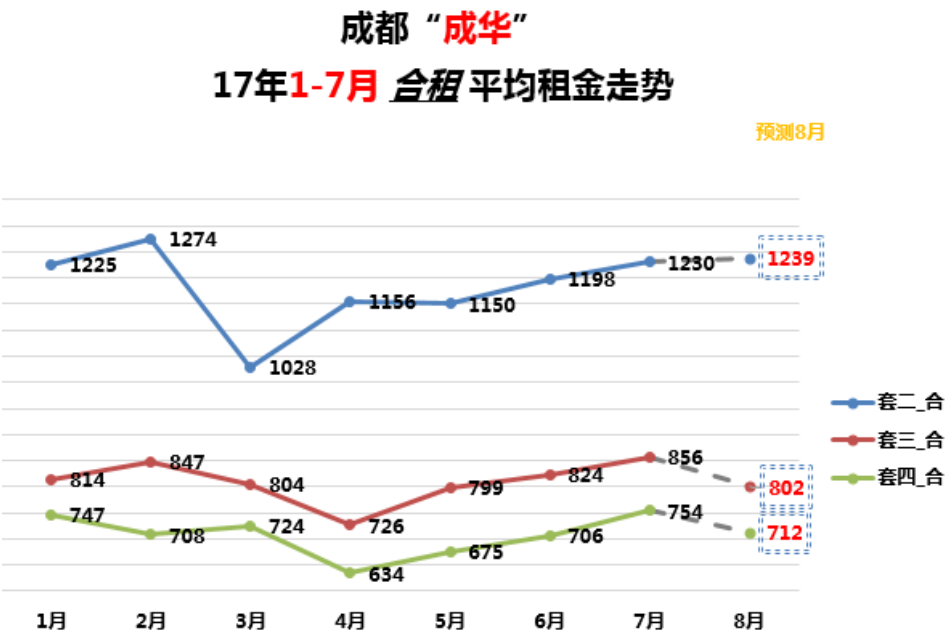


高新西区的整租平均价格，同其他区域一样，波动也很轻微，但总体依旧呈小幅上涨趋势。

高新西区的合租平均价格大幅振动走高。同时，高新区和郫都区一样，也存在套四的价格与套二、套三分层的情况，预计产生这种现象的原因是，高新西区的合租平均价格在各区域中位于倒数第二（郫都区倒数第一），不高的合租价格使得人们各倾向与租住房间更少、公用空间更多的房源。

成华区

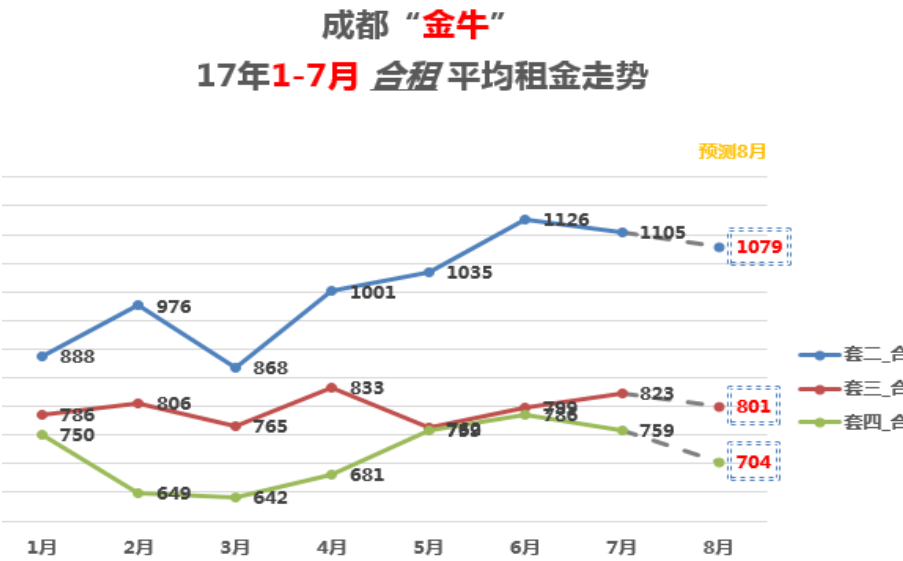
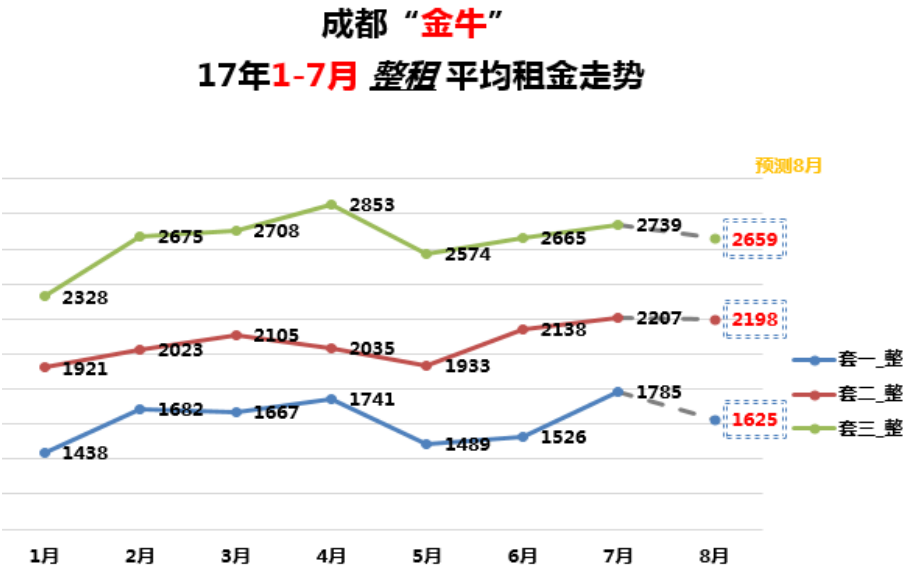




成华区的整租平均价格呈现压力线、支撑线明显的态势。预计未来很长时间，若无大的政策性变动，这个态势可以持续较长时间。

和武侯区一样，成华区的合租平均价格走势显示，套二价格与套三、套四价格有分层式价差，说明套二的合租房源需求旺盛。

金牛区



金牛区整租平均价格趋势图显示，套二、套三、套四的波动较为一致，说明没有一种房型需求尤为旺盛的情况存在。预计未来一段时间这种一致性将持续存在。

金牛区合租平均租金，也有分层特点，但不如武侯区、成华区明显，但从套二的价格走势来看，从 3 月开始价格持续大幅上涨后，在 7 月小幅回落，推测在金牛区，套二的合租需求远大于套三、套四。

从以上各区域的走势我们可以看到一个明显特点：6 月份套一的整租价格均上涨，与其他户型的整租价格呈现一定的独立性，我们可以推测，可能存在 6 月份应届毕业生的租房需求推动整租套一出现小阳市的可能性。

2017 年成都住房租赁市场预测

对于下半年成都租赁市场走势，我们认为，随着《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》在各地的正式落地，对加快培育和发展租赁市场有了更具体的规范，将推动住房租赁市场呈现，向规模化、专业化、集约化发展的态势，住房租赁市场发展将迎来新阶段。此外，由于 8、9 月份为大量应届毕业生涌入职场，必将带来大量的租赁需求，因此预计接下来两个月份，成都租赁市场还将继续保持一定热度；租金价格方面，半年来成都热点区域内可供出租的房源量正在成螺旋式递减的态势，大量租客的涌入，将会导致供求紧张，相应的租金定价也水涨船高，间接对全市租金起到了拉升作用。综上所述，8、9 月份成都租赁市场的租金水平还将有所提升。

西南公寓产业研究院简介

西南公寓产业研究院（Southwest Research Institute of apartment Industry，简称 SRIAI）是成都信息工程大学银杏酒店管理学院和中铁成投成都酒店管理有限公司于 2015 年发起，众多公寓品牌及泛公寓行业企业参与，并于 2017 年 6 月组建的校企合作办的公寓产业（长租、短租、服务式、养老等）专业研究机构。研

究院内设办公室、产业促进部（研究报告、培训、评估）、项目策划部（咨询）、投资管理部（投融资）四个部门。

创院宗旨：“产研融合、服务创新”。加速提升西南乃至全国的公寓产业综合水平，推动公寓产业升级换代、增强自主创新能力、实现战略性新兴产业技术研发和市场驱动型产业技术研发的有机结合和相互促进发展。

发展目标：在 5~10 年内建成产业研发、成果转化、科研协作、人才培养和创优评星五大平台，成为集技术创新、成果转化、技术服务、人才培养、行业推动为一体的“高水平、应用型、服务化、开放式”的研发及服务机构。

发展思路：将在西南多省市现有公寓资源的基础上，积极引进外部行业生态圈资源，依托与银杏酒店管理学院的合作关系，发挥现有政府支持建立的产业公共技术平台的有效力量，整合资源，有机协作，形成以产研院为核心的公寓产业区域创新体系。产业研究院是推动高校发展，促进高校科技与经济结合的新方式，也是提高企业自主创新能力，建设国家创新体系的重要手段。产业研究院具

有综合性、开放性和整合性的特点，通过对具有巨大经济潜力的产业前沿、共性技术的研发，整合政府、高校、科研院所与企业的创新资源，由政府支持、依托高校自身的科技和人才优势，通过校企共建研究院这个载体，使校地双方由简单的优势互补走向双赢，既推进产业结构升级和区域经济发展，又能实现人才培养与社会需求的有效对接。