

## 2010年1月份北京市住宅租赁市场运行情况

来源：北京市统计局 国家统计局北京调查总队 2010-02-10

根据北京市统计局、国家统计局北京调查总队对我爱我家房地产经纪有限公司等10家重点房地产经纪公司调查显示，1月份我市住宅租赁成交量继续下滑，租赁价格运行平稳。

**1. 租赁成交量自上年7月份以来连续七个月下滑。**今年1月份，10家被调查单位住宅租赁成交（包括普通出租和代理出租，下同）10097套，77.2万平方米，分别比上年12月份下降13.1%和7.8%，是自上年7月份以来，成交量连续7个月下降。城八区中，1月份住宅租赁市场的成交热点集中在朝阳区（成交量：3287套）、海淀区（成交量：1941套）和丰台区（成交量：1306套），三者成交量分别占全部成交量的32.6%、19.2%和12.9%；远郊区县中，昌平区（成交量：516套）、通州区（成交量：392套）和大兴（成交量：328套）的成交量较大，分别占全部成交量的5.1%、3.9%和3.2%。

随着市场进入传统的租赁淡季，城八区租赁成交量呈全面下降态势。调查显示，租赁热点丰台区和朝阳区成交量环比分别下降19.9%和16.9%，下降幅度在城八区中居第一、二位。（见表1）

表1 2009年12月和2010年1月城八区住宅租赁成交量变动情况

单位：套、%

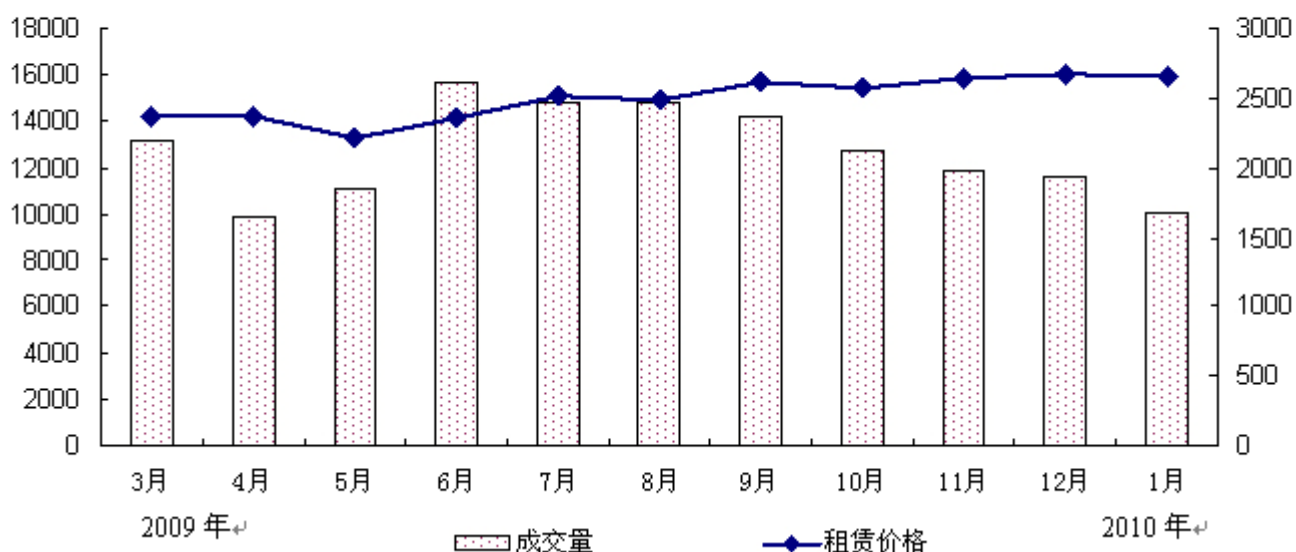
	东城区	西城区	崇文区	宣武区	朝阳区	丰台区	石景山区	海淀区
09年12月	398	702	296	581	3956	1630	465	2022
10年1月	337	618	268	549	3287	1306	389	1941
环比下降	15.3	12	9.5	5.5	16.9	19.9	16.3	4

分居室看，成交量以两居室为主，共成交4810套，占全部成交房屋的47.6%，比上年12月份下降13.4%。一居室和三居室分别成交3748套和1303套，分别占37.1%和12.9%。从房屋结构来看，普通住宅成交9674套，高档住宅成交423套，二者所占比重分别为95.8%和4.2%。

**2. 租赁价格运行平稳。**今年1月份，10家被调查单位租赁均价为2659元/套/月，比上年12月份少4元/套/月。城八区中，东城区、崇文区和海淀区租赁均价较高，分别为3025元/套/月、2987元/套/月和2983元/套/月。远郊区县中，房山区和北京经济技术开发区租赁均价较高，分别为2500元/套/月和2324元/套/月。（见图1）

图1 2009年3月-2010年住宅租赁成交量和租赁价格变动情况

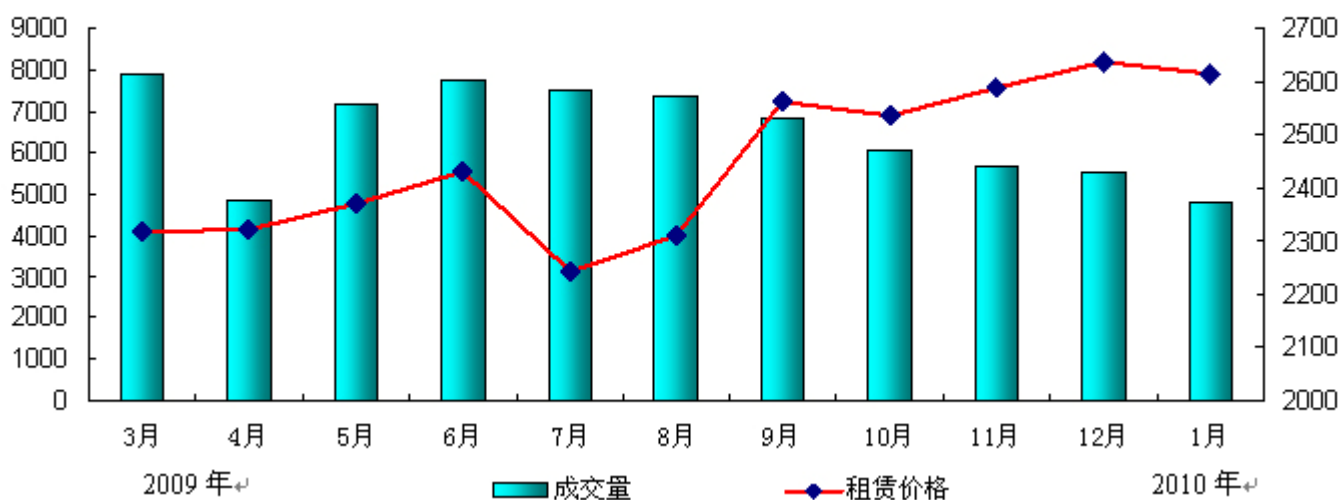
单位：套，元/套/月



分居室看，10家被调查单位的一居室、二居室和三居室租赁均价分别为2149元/套/月、2614元/套/月和3651元/套/月，其中二居室租赁价格比上年12月下降23元/套/月（见图2）。分房屋结构看，普通住宅租赁均价为2554元/套/月，高档住宅租赁均价为5064元/套/月。

图2 2009年3月-2010年二居室租赁成交量和租赁价格变动情况

单位：套、元/套/月



3. 可供出租房源充足。1月份，10家被调查单位可供出租房屋65914套、578.4万平方米，与当月实际租赁成交套数比为6.5:1。其中，以二居室数量居多，共30343套，占46%。