

## 重点城市 2 月租赁月报

### 重点城市量价齐跌，节后市场升温困难

**核心结论：**受疫情影响，2020 年 2 月全国重点城市租赁市场成交量显著下降，价格相比去年同期也有小幅下跌。新增房源量及客源量维持下降趋势，但客源量下降趋势放缓，随着逐步复工市场需求可能会出现回升。

**2020 年 2 月，全国重点城市租赁成交量环比显著下降。**依据贝壳研究院数据，2020 年 2 月，18 个重点城市的住房租赁总成交量环比下降幅度高达 78.9%，同比 2019 年 2 月降幅高达 82.7%。2 月份成交量同比及环比均显著下降的主要原因是由于疫情的影响，人口流动降低。大量租赁人口滞留家乡未返回居住地，或由于小区封闭禁止外人进入导致的市场供给需求双双下降，春节后租赁市场维持着低迷状态未实现市场热度的回升。

图：重点 18 城住房租赁市场成交总量走势

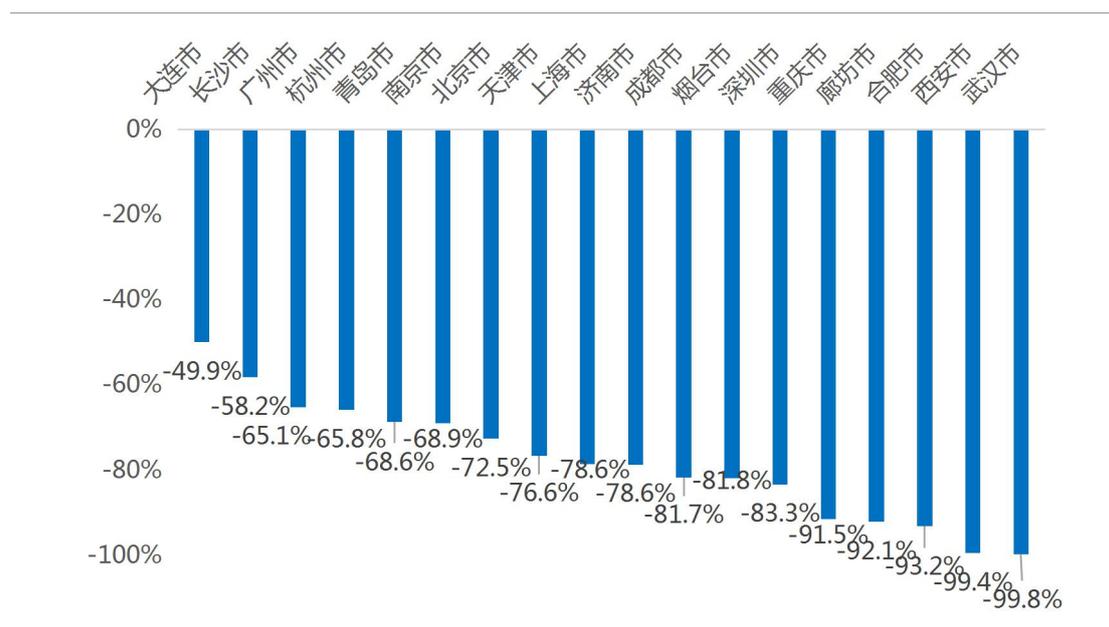


数据来源：贝壳研究院

**从城市维度来看，全国重点城市 2 月成交量均呈现环比显著下降。**武汉、重庆、廊坊、合肥、西安交易量环比降幅突破 90%。重点城市几乎全线降幅超过 50%，租赁市场下降至

冰点。

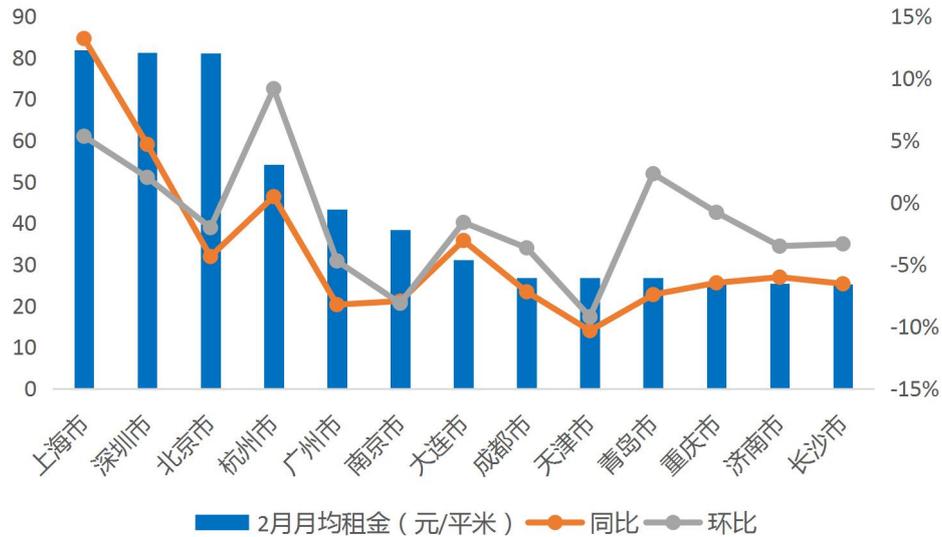
图：重点 18 城各城市住房租赁市场成交量环比变化



数据来源：贝壳研究院

相比 1 月份量跌价稳的态势来说，2 月市场低迷已经传导至价格。在剔除了五个交易量极低的的城市之后，剩余的 13 个重点城市之中 10 个城市的租金价格呈现同比下降，9 个城市租金价格环比下降。其中租金价格降幅最大的城市是天津，同比下降 10.3%，环比下降 9.2%。仅上海、深圳及杭州市的租金价格在同比和环比均呈现上升趋势，主要是由于城市外来人口占比高，租赁需求仍然较为可观。

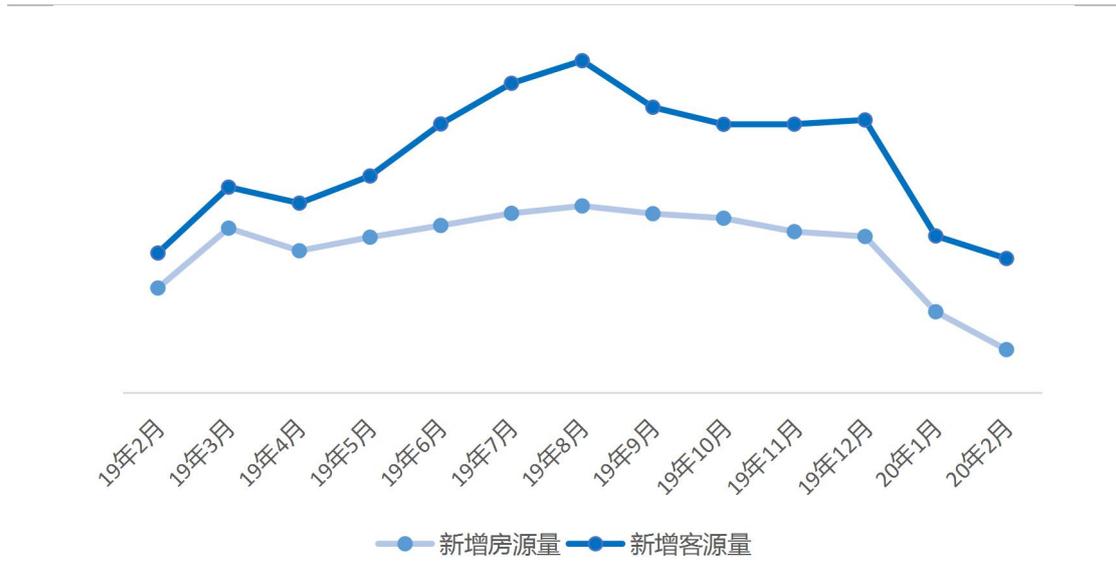
图：2020 年 2 月重点 18 城各城市住房租赁市场月均租金情况



数据来源：贝壳研究院

**市场新增供需量环比均大幅降低。**根据往年市场数据，春节前及假期新增房源和客源数量均出现一定程度的下降，而春节之后则是传统租赁旺季，新增房源量及客源量会出现大幅提升。而2020年2月，新增房源量及客源量相比春节所在的1月不增反降，新增房源量及新增客源量分别下降47%和14%。从趋势上来看，新增客源量下降幅度相比1月有所降低，而新增房源量下降幅度保持与1月相当的水平。随着各城市逐渐复工的推进，客源端会逐渐有所回升，而客源端由于社区的封闭仍然保持较低水平的增长。

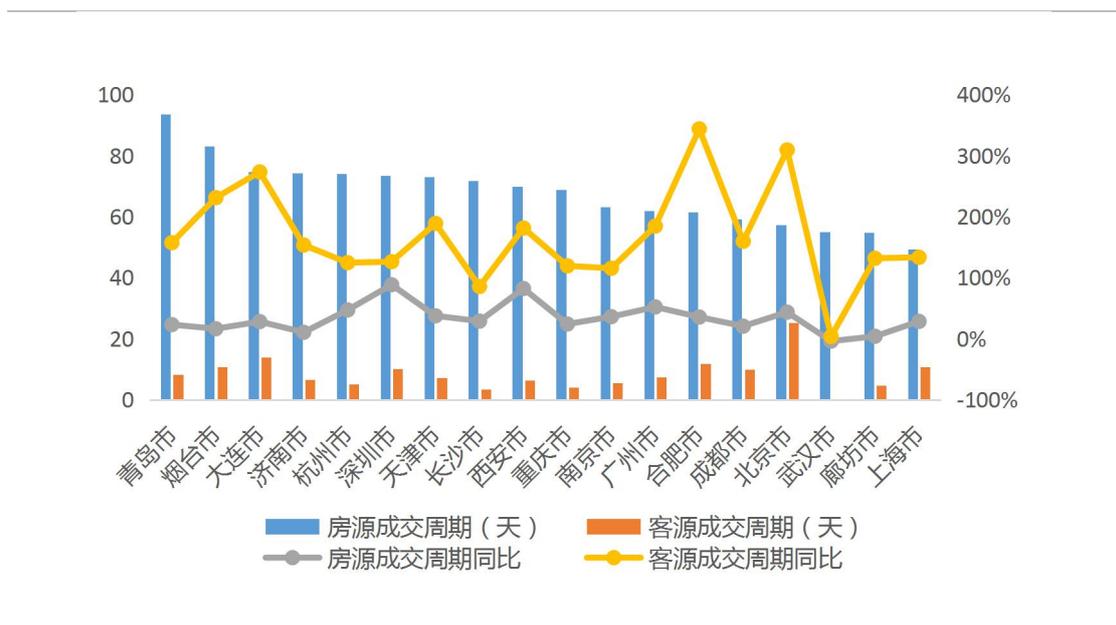
图：重点 18 城住房租赁市场新增房源量及客源量走势



数据来源：贝壳研究院

**市场成交周期同比大幅提升。**2019年2月，重点18城的房源成交周期集中在30-50天，客源成交周期集中在3-8天；2020年2月，重点18城的房源成交周期主要集中在60-70天，而半数城市的客源成交周期突破10天。从增长率来看，客源成交周期涨幅更为明显，各城市涨幅普遍超过100%。通过大幅提升的市场成交周期来看，市场低迷较为明显。

图：重点 18 城各城市的租赁房客源成交周期比较



2020年2月住房租赁市场总体看来，受到疫情的影响已经较为显著。1月份春节假期已过，但节后市场受疫情影响复工比例低，人口流动少，租赁市场交易低迷已经从交易量传导到价格。随着全国各城市逐步复工，租赁需求下降速度减缓，3月相比2月有望实现市场交易的小幅度回升。