

2010年2月份北京市住宅租赁市场运行情况

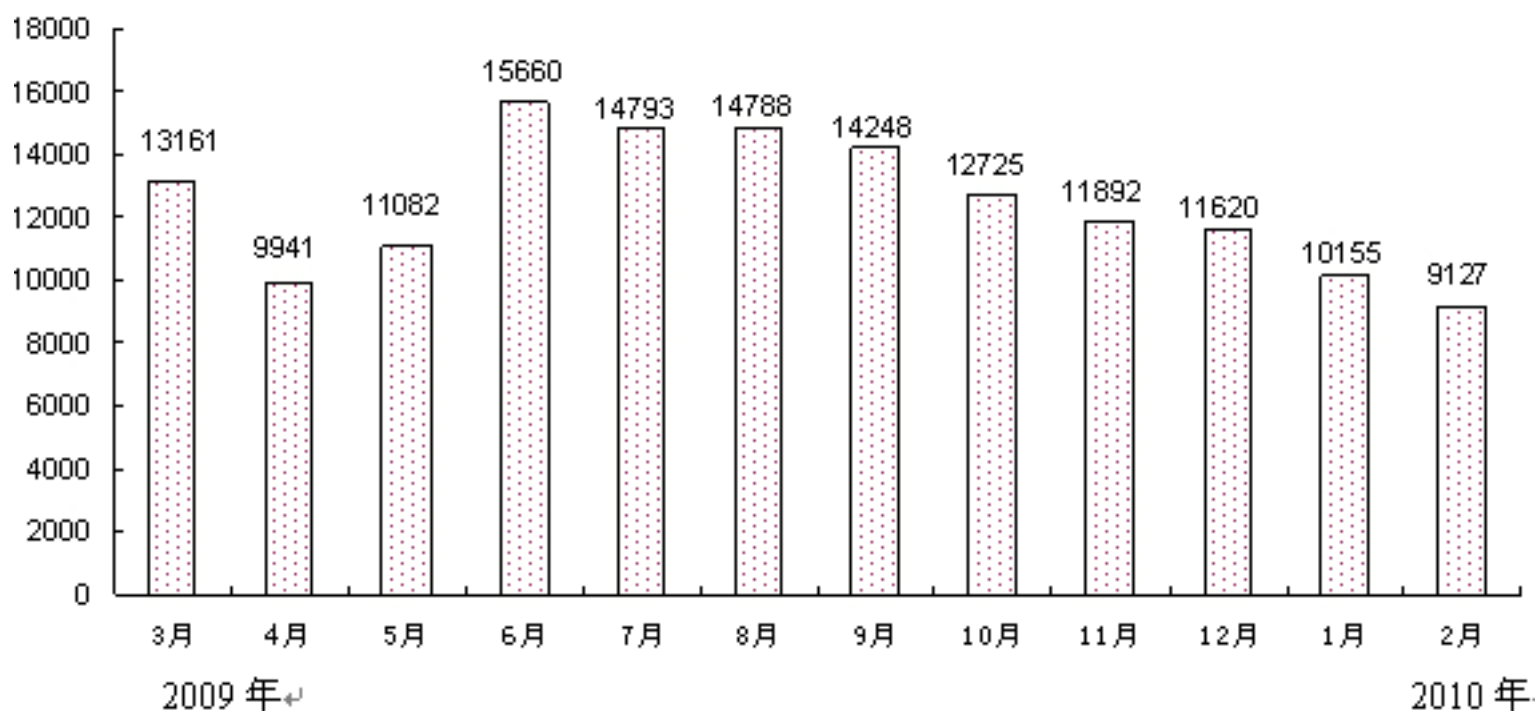
来源：北京市统计局 国家统计局北京调查总队 2010-03-11

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15家重点房地产经纪公司调查显示，2月份我市住宅租赁成交量继续下滑，租赁价格环比下降7.9%。

1. 租赁成交量继续下滑。受春节长假和市场进入传统的租赁淡季等因素影响，2月份，15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）9127套，70.5万平方米，分别比1月份下降10.1%和9.2%，是自上年7月份以来，成交量连续八个月下滑（见图1）。城八区租赁成交量呈全面下降态势，其中的传统住宅租赁热点区域朝阳区、海淀区和丰台区本月分别成交3037套、1590套和1248套，三者成交量分别占全部成交量的33.3%、17.4%和13.7%，比1月份分别下降8.6%、18.3%和4.7%，其中海淀区下降幅度最大。远郊区县的传统租赁热点昌平区、通州区和大兴区的成交量分别为489套、354套和257套，分别占全部成交量的5.4%、3.9%和2.8%，分别比1月份下降5.2%、9.7%和21.6%。

图1 2009年3月-2010年住宅租赁成交量变动情况

单位：套



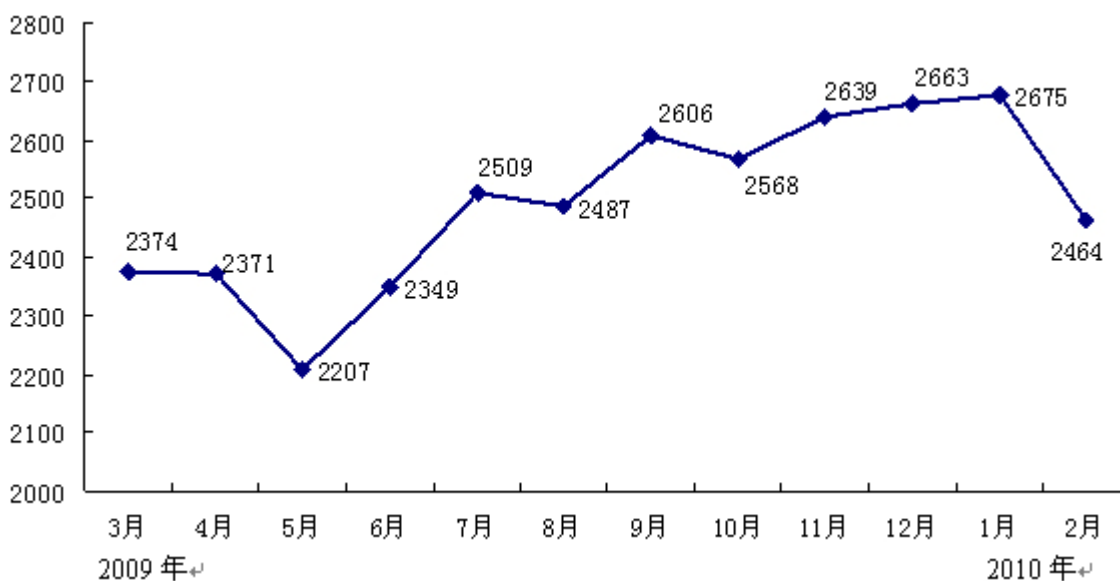
注：2009年3-12月为10家调查单位数据，2010年1-2月为15家调查单位数据。

分居室看，15家被调查单位成交量以两居室为主，共成交4308套，占全部成交房屋的47.2%，比1月份下降10.6%。一居室、三居室和其它户型分别成交3544套、1153套和122套，分别占38.8%、12.6%和1.3%，成交量分别比1月份下降6.1%、12.3%和50.2%。分房屋类型看，成交量以普通住宅为主，共成交8820套，高档住宅成交307套，分别比1月份下降9.2%和30.7%。

2. 租赁价格明显下降。2月份, 15家被调查单位租赁均价为2464元/套/月, 比1月份下降7.9% (见图2)。城八区租赁成交价格呈全面下降态势, 调查显示, 东城区、崇文区和海淀区租赁价格环比分别下降17.5%、11.6%和11%, 下降幅度在城八区中居前三位 (见表1)。西城区、朝阳区和崇文区租赁均价相对较高, 分别为2885元/套/月、2659元/套/月和2640元/套/月。远郊区县中, 北京经济技术开发区租赁均价较高, 为2455元/套/月。

图2 2009年3月-2010年住宅租赁价格变动情况

单位: 元/套/月



注: 2009年3-12月为10家调查单位数据, 2010年1-2月为15家调查单位数据。

表1 2010年1、2月份城八区住宅租赁成交价格变动情况

单位: 元/套/月、%

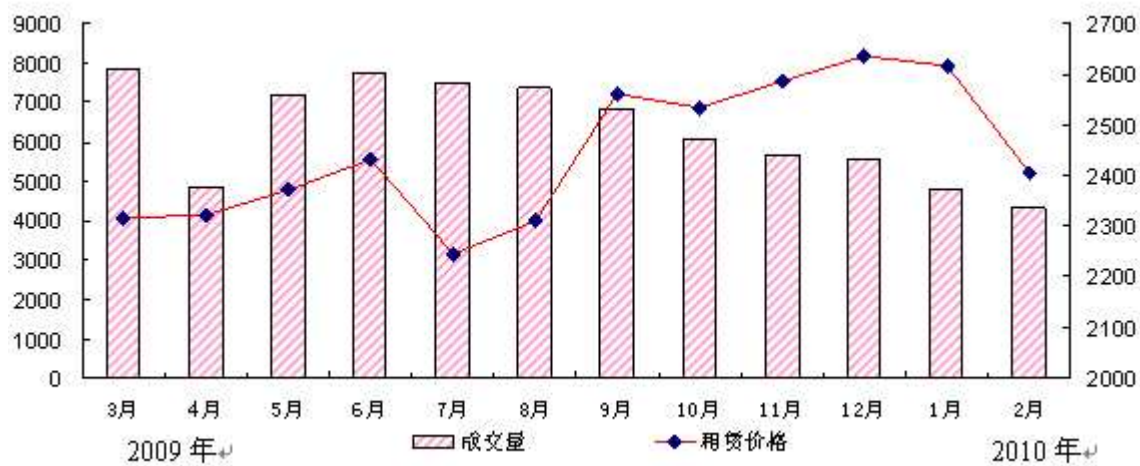
	东城区	西城区	崇文区	宣武区	朝阳区	丰台区	石景山区	海淀区
1月份	3025	2943	2986	2391	2960	2271	2038	2984
2月份	2495	2885	2640	2331	2659	2239	1996	2655
环比下降	17.5	2	11.6	2.5	10.2	1.4	2.1	11

分居室看, 15家被调查单位的一居室、二居室、三居室和其它户型租赁均价分别为2100元/套/月、2405元/套/月、3377元/套/月和6507元/套/月, 分别比1月份下降2.1%、8.1%、7.9%和2.6%。分房屋类型看, 普通住宅租赁均价为2340元/套/月, 比1月份下降8.3%; 本月成交的高档住宅多为朝阳CBD区域的别墅和高档公寓, 租赁均价为6034元/套/月, 比1月份上涨12.1%。

3. 两居室租赁量价齐跌。2 月份，随着住宅租赁市场进入淡季，占其中主要部分的两居室租赁出现量价齐跌的态势。（见图 3）

图 3 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



注：2009 年 3-12 月为 10 家调查单位数据，2010 年 1-2 月为 15 家调查单位数据。