



# “一线城市房租降了？”上热搜 多数房源降价在“钝刀子割肉”



在北上广深这类特大城市里，租房几乎是每一个外地年轻人绕不开的话题，而房租则是影响他们生活幸福感的重要因素之一。

曾有媒体做过针对年轻人的调查，当被问到“哪些因素会带来幸福感的提升”时，“如果租金能更低一些就好了”获得了最高的赞数。

近日，关于“一线城市房租跳水”的话题引发关注，甚至一度冲上热搜。可是“北漂”了近十年的白铭却高兴不起来，“都说房租降了，为啥我的没降？”

2021年，白铭搬到了丰台七里庄的一套两居室，房租是6400元/月，“当时算是同户型相近楼层最便宜的价格”。不过最近路过小区门口的中介时，她发现房租确实降了，“6000元出头就能谈下来，比我当年租的时候还要低出几百”。

不仅如此，白铭还听朋友说起最近换租“捡漏”了低价房源，甚至得到了1个月的空置期。她不禁感叹：现在的房东都这么好说话了吗？为此，白铭试探性地跟房东聊了聊减租的事情，结果被告知，她的房子是今年8月到期，合同期内肯定不能降。

## 房租确实降了

近期，中国新闻周刊走访北京多家房屋租赁中介，得到的普遍回应是当下租房价格“确实是冰点”。

位于北京二三环之间的东大桥，是不少CBD上班族的租房首选地——这里距离北京国贸仅两公里，搭乘地铁也只要3站路。

中介王诚对中国新闻周刊表示，目前附近一居室房租在5000-6000元区间波动，两居室则在7000-9000元区间，与高点时相比月租金降幅均在200-300元区间不等。

西城的金融街、海淀的苏州桥，分别作为北京市金融、科技的核心区域，房租也在下降，降幅普遍在几百元不等。部分两居、三居降价要更多，比如金融街有三居较旺季降幅超过1000元，当然这种情况房租基数也在万元以上。

那么，非核心区域又如何呢？中国新闻周刊了解到，昌平天通苑、通州果园、丰台马家堡等北漂聚集地同样是淡季价低，以一居为例，较旺季降幅普遍在200-500元之间。

据我爱我家提供给中国新闻

周刊的数据，总体来看，2023年北京住房租赁市场租金水平波动较为平稳，各月度平均租金环比波动幅度保持在4%以内，同比波动幅度保持在2.5%以内。从月度租金来看，2023年8-12月，市场逐渐回落至租赁淡季，租金连续5个月下滑，12月租金达到年内最低水平。

王诚表示，淡季是当下租房价格处于低位的主要原因。“一方面，年前看房的人少了，旺季时一天平均带看3-4组，现在可能每天1-2组，有时甚至没有；另一方面，房源空置较多、可选较多。”

不仅是北京，上海、广州、深圳等一线城市也同此凉热。

“当下房租与上年高点相比，能降10%左右，”广州天河区一中介直言。她以天河棠下某小区一居室为例，租金为3500-3600元/月的同户型上年价位在3800元左右。

“年前这段时间属于买方市场，甚至可以与房东谈空置期的。现在前海附近一居室价格在4000-5000元，相较旺季能便宜300-400元，”深圳南山区一位中介强调年前的低价时机“很宝贵”。

据上海浦东新区的中介介绍，当下世纪公园地铁附近4500元左右的整租一室户，旺季价格一度能达到5000元。

对此，诸葛数据研究中心高级分析师关荣雪分析，租房市场会受到“供需关系”的影响，如租赁需求减少而在租房源量增多的情况下，为减少亏损，租房优惠力度往往会加大，“短期的供需波动属于市场正常现象”。

那么，随着房租的下降，打工人的负担减轻了吗？

## “钝刀子割肉”

似乎并没有。

在“一线城市房租跳水”热搜话题的评论区，有网友留言道：“5000元的房租降了100元，这也算跳水吗？”

对不少打工人来说，相比于

动辄几千元甚至上万元的月房租基数来说，多数房源的降价颇有“钝刀子割肉”的感觉，甚至不少房子的房租根本没降。

广州花都区中介朱经理表示，即便当下是淡季，本区房租价格也仍与之前持平；深圳宝安区中介也表示，附近房租并未受到淡季影响，“几乎没有下降”。

朱经理进一步表示，很多业主想维持房子的“身价”，宁愿空置不租也不降价，正好过一个月等到租房旺季也更好出租，房租水平也“还能涨回来”。

前述上海浦东新区中介也表示，虽然淡季房租价低，但性价比好的好房子抢得也厉害。近一年以来上海的年租金本来就不高，年末人员工作变动较大，尤其是在一房一价的情况下，核心地段的好房子其实也没便宜多少。

降或者不降，代表了不同的业主心态。

据中国新闻周刊观察，房租标价越高的房子，在业主急于年末出租的情况下，往往“割肉”更厉害。如果减少1-2个月空置期，那么降低房租的损失也可弥补回来；而房租基数低的业主，更在意房租降价对出租价格带来的长期影响，选择不降或少降也在情理之中。

价格之外，房屋状态也是决定出租情况的重要参考。多位中介表示，“成交比较快的房源特征是装修好、价格低，这样的房子降幅也小”“核心板块稀缺位置的房子即便淡季也不愁租”“很多房源即便降价也很难出租，租客在性价比之外，更看重性价比”。

比起短期内的“微降”，更多打工人担心的是，年后的旺季房租是否会杀个“回马枪”？

受访中介们普遍认为，按过往经验，旺季房租大概率会“小幅度上涨”，至于幅度会有多大，中介们则表示“不确定”。

“租赁市场一年之内淡季与旺季的切换，主要受就业、开学等引发的人口流动的影响，一般11月到第二年的1月份期间属于租房淡季，春节后2-3月份以

及6-8月份处于租赁旺季，”关荣雪对中国新闻周刊表示。

贝壳研究院高级分析师黄卉判断，随着春节假期后新增、换租租赁需求增强，2-3月份租金水平环比将稳中回升，“达到全年的第一个小高峰。”

对比上年来看，贝壳研究院数据显示，2023年2月全国重点40城租金指数环比上涨1.2%；我爱我家数据也显示，2023年1-3月，随着市场回暖，租赁小阳春的来临，平均租金逐月上升。

## 如何增加年轻人的幸福感

在北上广深这类特大城市里，租房几乎是每一个外地年轻人绕不开的话题，而房租则是影响他们生活幸福感的重要因素之一。

曾有媒体做过针对年轻人的调查，当被问到“哪些因素会带来幸福感的提升”时，“如果租金能更低一些就好了”获得了最高的赞数。

从长期来看，平抑房租，还是得从供给侧入手。

实话实说，大城市里可租的房子确实越来越多了。一方面，现阶段由于房屋交易节奏放缓，一部分房子流入租房市场。诸葛研究院数据显示，2023年12月，一线城市在租量环比上升10.92%，同比上升34.41%。

另一方面，近年来全国各地保租房筹集建设进度不断加快，一线城市的步调也走在前边。2023年，北京竣工各类保障性住房约9.27万套（间），筹集8.15万套（间）；上海从2017年开始出让租赁住房用地，截至目前可提供超过25万套租赁住房，其中大部分为保障性租赁住房。

黄卉对中国新闻周刊表示，近年来租赁市场供给侧支持政策陆续出台，尤其是保障性租赁住房陆续入市，成为租赁市场的稳定器，租金水平波动逐步趋稳。

抛开房租季节性波动不谈，从过去一年来看，房租的总体变化是“微跌”。

中指研究院发布《2023四季度中国住房租赁企业规模排行榜》提到，2023年全国重点50城住宅平均租金累计下跌0.30%，春节后及毕业季租金曾出现季节性上涨，但第四季度再次转弱。

以北京为例，2023年，我爱我家北京区域住房租赁整租交易中，每平米的平均租金相比2022年微跌0.2%，相比2021年微跌0.02个百分点。

未来涨跌有待确定，但眼下是淡季这一点毫无疑问，因此不少打工人希望借着淡季能跟房东“讲讲价”。甚至在社交平台上，还出现了针对房东的降租话术模板：态度要不卑不亢，学会以情动人，指出当下房子难出租的现状，说明自己作为房客的优势，点明续租对方可获得利益。