

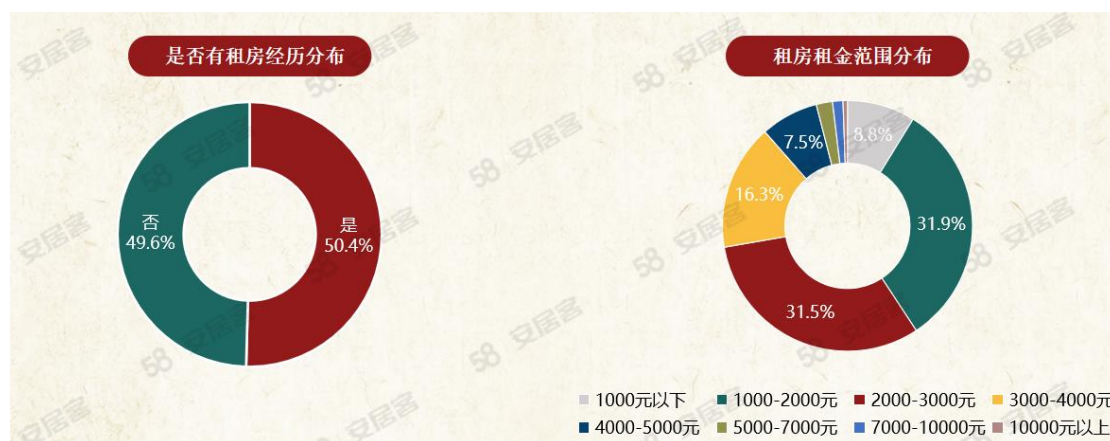
## 市场洞察：2026 年租赁市场新趋势

近年来,我国租赁市场规模持续扩大,已成为城市居住体系的重要组成部分。在“租购并举”的国家战略引领下,从《住房租赁条例》的出台到各地保障性租赁住房政策的落地,“保障 + 市场”的租赁市场体系不断完善。

近期,根据 58 同城、安居客研究院的最新调研数据,当前租赁市场在消费偏好、人群结构、房源选择、行为习惯以及市场痛点等方面呈现出明显特征,体现了当下租赁市场的新趋势、新动态。

### 1、消费偏好：性价比导向，租金集中于中低区间

调研表明,约半数人群有 6 个月以上的租房经历,租房已然成为城市居民常见的居住选择之一。在租金承受能力方面,中低水平占据绝对主导地位,租房消费呈现出明确的“性价比导向”特征。这一特征与当前的政策导向高度相符,各地借助保障性租赁住房、租金管制等政策,致力于稳定中低收入群体的居住成本。



数据来源：《春节置业调查-2026 居住趋势展望》报告

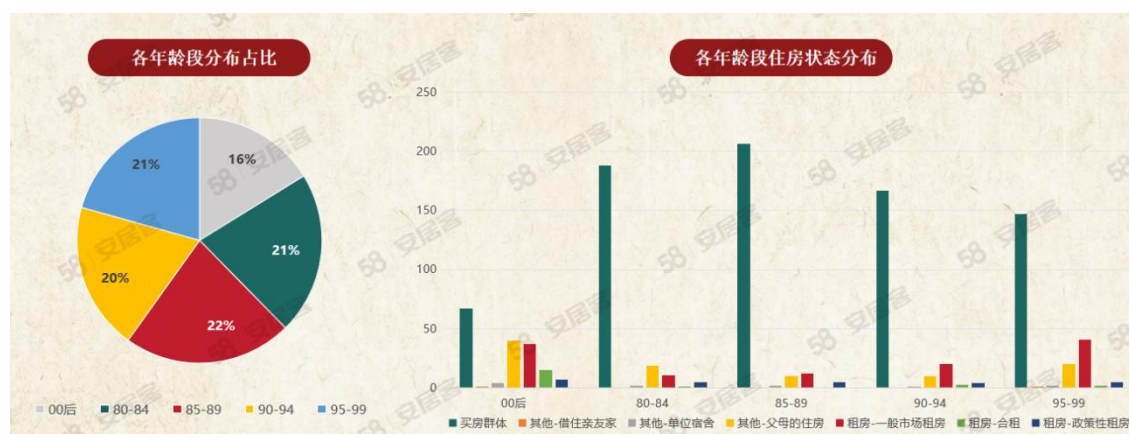
从租金分布情况来看,1000 - 2000 元/月和 2000 - 3000 元/月这两个区间的合计占比达 63.4%,构成了租房群体的核心租金选择范围。与此同时,1000 元/月以下的低

租金区间占比仅为 8.8%，而 3000 元/月以上的高租金区间占比呈逐步降低态势，5000 元/月以上的占比仅为 4.0%。

根据调研数据表明，多数租房人群更倾向于在可控成本范围内寻求居住解决方案，高预算租房群体的占比极低。这一趋势也与保障性租赁住房的发展方向相契合，通过增加小户型、低租金房源的供给，能够有效缓解新市民、青年人的住房压力。

## 2、人群结构：代际差异显著，00 后以“租房+家庭支持”为主，超 30%选择租房

不同年龄段的住房状态呈现出明显的代际分化。00 后群体正处于人生过渡阶段，购房占比仅 41.4%，超 30%选择租房（含合租），同时有 24.7%依赖父母住房，是住房自主度最低的群体，其居住模式以“租房+家庭支持”为主。

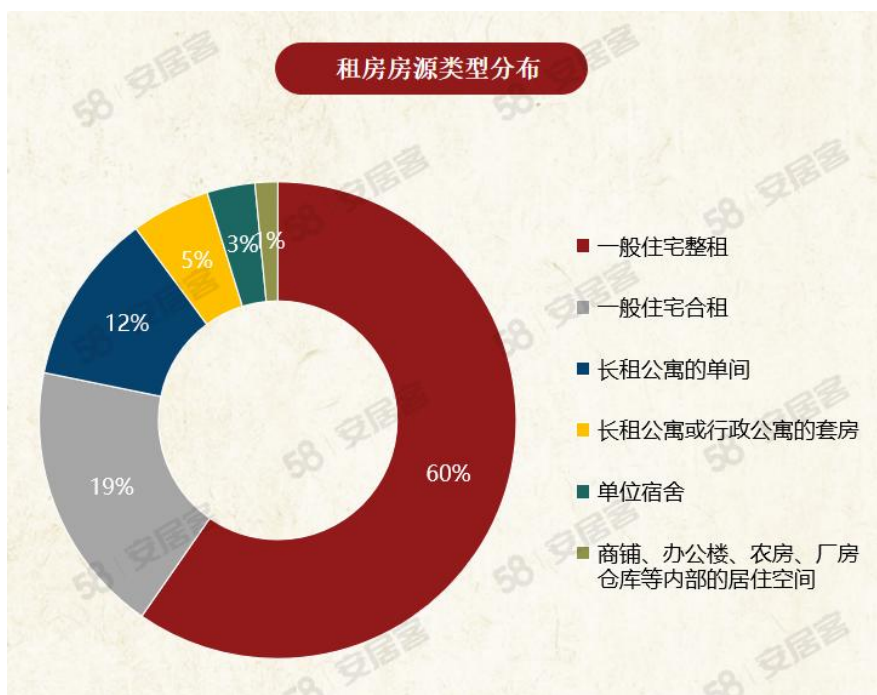


数据来源：《春节置业调查-2026 居住趋势展望》报告

95-99 后群体进入成长阶段，购房占比提升至 66.1%，仍有 18.5%选择市场租房过渡，家庭支持度介于 00 后与 80-90 后之间。90-94 后群体趋向稳定，购房占比达 82.7%，仅约 10%选择租房，住房自主度显著提升。而 80-89 后群体已进入成熟稳定阶段，购房占比超 85%，成为住房自主度最高的群体。“十四五”期间，各城市加大保障性租赁住房的供给，也为不同代际人群的居住选择提供了多层次的支持。

### 3、房源选择：整租为核心，近6成选择普通住宅

根据调研数据显示，租房群体在房源选择上高度聚焦于传统住宅类，呈现出“整租主导、合租与长租公寓补充”的特点。其中，一般住宅整租占比达59.7%，是绝对的主流选择，这反映出独立居住需求占据突出地位。



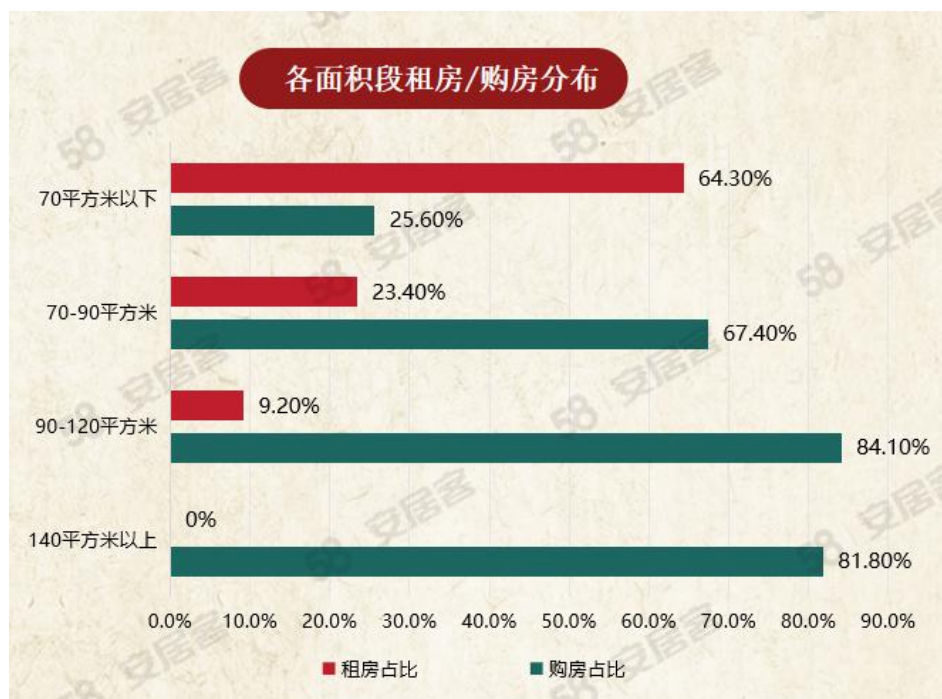
数据来源：《春节置业调查-2026居住趋势展望》报告

作为补充，一般住宅合租（18.5%）与长租公寓单间（11.7%）合计占比30.2%，成为性价比型或过渡型居住的重要选项。而长租公寓/行政公寓、单位宿舍等其他类型占比均低于6%，商铺、办公楼等非住宅类租房占比仅1.5%，需求占比极少。

整体而言，传统住宅的独立居住（整租）依旧是租房群体的核心偏好。租房群体优先选择传统住宅整租，非住宅类需求占比低，其核心原因主要是受到住宅居住属性适配性更高、成本性价比高、生活便利等综合因素的驱动。从本质上来说，这是租房者基于“稳定、适配、低成本”居住需求所做出的理性选择。

#### 4、面积与租购选择：70 平方米以下住房需求中租房占比 64.3%

在租房市场的消费偏好与人群结构之外，不同面积段的住房选择也呈现出显著的阶梯化特征，这既反映了居民居住需求的分化，也与购房能力、家庭阶段及政策导向形成了深度呼应。结合最新调研数据，可以清晰看到住房面积与租购行为之间的关联逻辑。



数据来源：《春节置业调查-2026 居住趋势展望》报告

不同面积段的租购占比呈现出明显的梯度差异，反应出从“过渡性居住”到“自主性住房”的完整路径。

70 平方米以下：租房主导的过渡型居住为主，租房占比达 64.3%，购房占比仅 25.6%。其核心特征为“租房主导、状态分散”，主要匹配新市民、青年人群体。这类人群预算有限，以满足基本居住功能为核心诉求，70 平方米以下的小户型租金较低，符合其“性价比导向”的消费偏好。

70-90 平方米：购房为主、租房补充的缓冲区间，该面积段购房占比升至 67.4%，租房占比为 23.4%，呈现“购房为主、租房过渡”的特征。这一区间的住房既适合首次置业的刚需家庭，也能作为部分租客的过渡选择。

90-120 平方米：此面积段的购房占比高达 84.1%，租房占比仅 9.2%，是典型的“购房核心区”。对应的家庭结构多为成熟家庭，对居住空间、功能布局有明确需求，住房自主度较高。租房占比低也反映出该面积段的租金成本较高，超出了多数租客的预算承受范围。

140 平方米以上：高度自主的改善型住房该面积段购房占比达 81.8%，这类大户型以改善型购房需求为主，对应的家庭具备较强的经济实力，追求居住品质与舒适度。

### 5、合规意识：基础动作普及，进阶操作待提升

租房群体的合规意识呈现出“基础操作普及、进阶操作待提升”的特点。在基础风险防范方面，查验房产证/房东身份证（占比 79.3%）、签订正式租房合同（占比 88.1%）的比例均超过 75%，租房基础操作落实情况较好，体现出较强的基础合规意识。



数据来源：《春节置业调查-2026 居住趋势展望》报告

然而，在进阶合规操作上仍存在明显短板：办理租赁合同备案（66.9%）、实有人

口登记 (69.2%)、申报租金个税专项扣除 (61.2%) 的占比均低于 70%，仍有 30%-39% 的群体未完成相关操作，反映出进阶合规及权益利用的意识有待加强。

与此同时，去年正式出台的《住房租赁条例》已明确要求租赁合同备案，并将其作为享受公共服务、提取公积金等权益的前提条件；而个人所得税专项附加扣除政策的持续推广，也在进一步引导租客主动完成合规动作，推动租赁市场不断规范完善。

## 6、市场痛点：乱象覆盖广，信息与权益问题突出

租房市场乱象覆盖范围较广，其中“信息不实”与“权益受损”是最突出的痛点。在信息不实类问题中，中介过度美化外观 (53.2%)、租金价格虚假 (58.5%)、假房东骗租金跑路 (64.1%) 等现象中“听说占比”均超 50%，严重误导租房决策。针对此类问题，多地已建立住房租赁交易服务平台，要求房源信息核验后上线，通过“房源码”“一房一码”等技术手段，从源头遏制虚假信息。

您以往的租房经历中，是否遇到过下列情况？	租房乱象影响指数	经历过	听说过	不知道
• 家居等硬件设施有损坏	221	34.8%	47.0%	18.2%
• 中介代收住房租金、押金	213	32.7%	49.9%	17.4%
• 个人联系方式泄露	206	32.1%	45.1%	22.8%
• 中介平台过度美化外观	203	30.0%	53.2%	16.8%
• 退还押金困难	200	29.1%	54.7%	16.3%
• 房东或中介乱收费/隐瞒消费	174	23.9%	54.7%	21.4%
• 房东私自隔断房屋增加房间数量	168	22.0%	57.9%	20.1%
• 私拉电线、无消防设施等安全隐患	166	22.4%	53.7%	23.9%
• 租金价格虚假	161	20.5%	58.5%	21.0%
• 租房合同中设置不公平的陷阱条款	155	19.1%	59.8%	21.0%
• 谎称“特殊渠道”代办公租房、人才房或内部特价房，骗取介绍费	149	18.4%	57.0%	24.7%
• 实际不存在的虚假房源	147	19.5%	49.7%	30.8%
• 租约未到期提前赶租客	131	13.6%	63.5%	22.9%
• 不配合办理居住证等	128	14.9%	53.2%	31.9%
• 被诱导脱离正规中介公司或平台，转至山寨APP签约、付租金	121	13.0%	56.0%	31.0%
• 假房东骗完租金跑路	117	10.5%	64.1%	25.4%

数据来源：《春节置业调查-2026 居住趋势展望》报告

从风险等级来看，高风险问题主要集中在两类：一是权益受损类，如退还押金困难、

家居硬件损坏、中介代收租金等，经历占比达 29%-35%，直接损害经济与居住权益；二是信息虚假类，认知覆盖广，易引发决策失误。中风险问题则包括合同陷阱条款、私拉电线等合同/安全类问题（经历占比 19%-22%），以及房东隔断房屋、乱收费等违规操作类问题（经历占比 22%-24%），虽然发生频率稍低，但仍存在潜在法律风险与合规性隐患。对此，监管部门通过建立“住房租赁企业信用评价体系”、出台《住房租赁资金监管办法》等举措，对恶意克扣押金、暴力驱逐租客等行为实施联合惩戒，持续净化市场环境。

### 总结：

当前租房市场正处于规模扩张与品质升级的转型期，既呈现出消费理性、人群分化、需求明确的成熟特征，也面临着合规不足与市场乱象的现实挑战。在“租购并举”的政策框架下，未来随着保障性租赁住房供给的持续增加，以及监管体系的迭代完善，租房市场有望逐步走向规范化、品质化，更好地满足城市居民的多元居住需求，为构建“住有所居”的住房保障体系提供坚实支撑。