

# 租金可控+通勤平衡+户型实用 青年租客告别“地段至上” 大城市租房更理性

随着2026年毕业季提前预热,叠加节后返工回流、春季招聘集中落地,广州青年居住需求迎来集中释放。在经济弱复苏、就业流动加剧、新市民持续流入的大背景下,租赁格局发生了深刻迭代——核心区优质小户型凭借稀缺性保持租金韧性,近郊地铁沿线刚需房源凭借高性价比持续走热,远郊房源流动性持续走弱。民生刚需、城市规划、产业变迁与资本布局多重叠加,正在重塑大城市青年租房新秩序。数据显示,青年租客告别“地段至上”的传统逻辑,转向“租金可控+通勤平衡+户型实用”的理性选择。

■策划:新快报记者 罗韵 ■采访:新快报记者 罗韵 ■制图:廖木兴

## 01 青年真实居住需求主导定价

数据显示,广州租赁市场整体运行平稳,租金稳步回落,但刚需成交韧性持续凸显,青年租客占比逐年抬升,成为支撑租赁市场的核心力量。

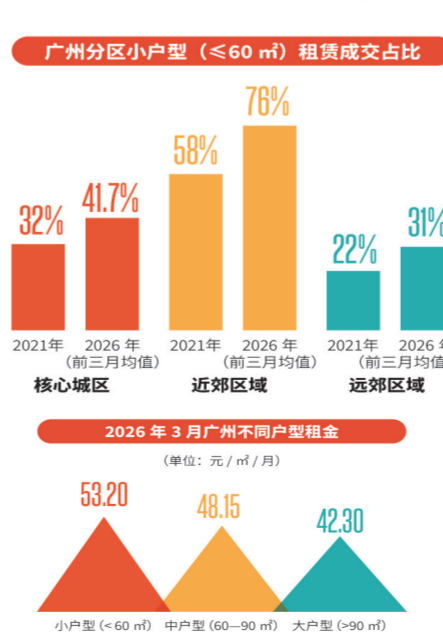
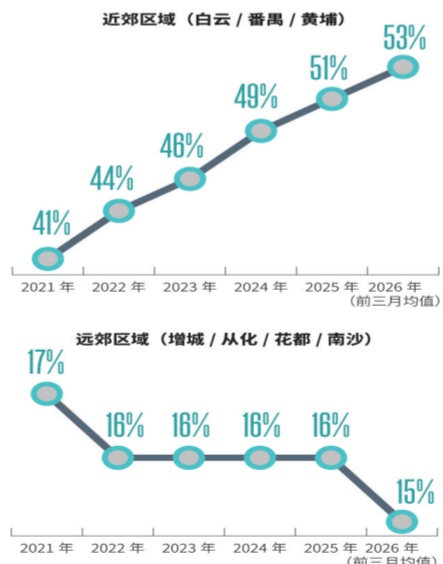
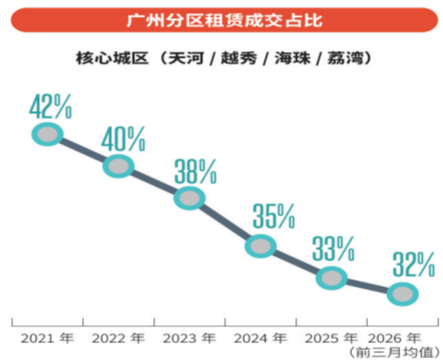
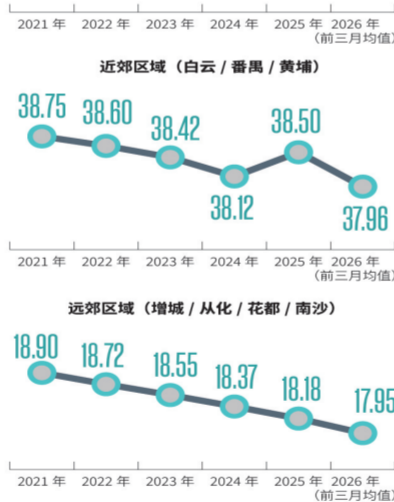
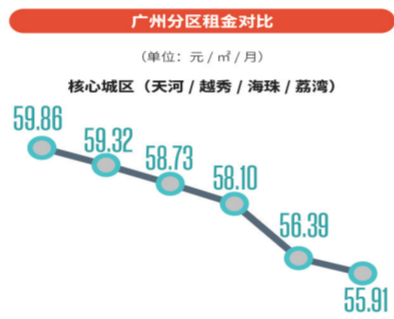
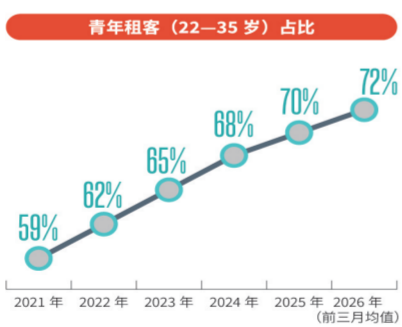
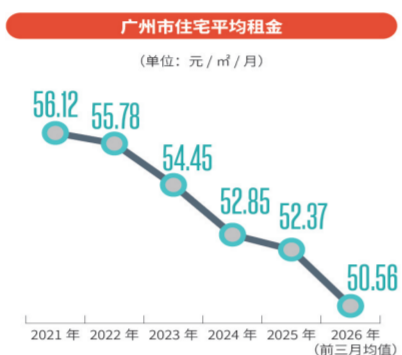
全市住宅平均租金呈现连续六年温和下行态势:2021年全市平均租金56.12元/㎡/月,2025年52.37元/㎡/月,2026年1—3月均值回落至50.56元/㎡/月。整体租金走低,并非需求萎缩,而是房源供给结构优化、保障房入市、居住消费理性化共同作用的结果。

成交量维度,市场随季节与人口流动呈现明显波动,年度趋势稳步修复。2021年租赁成交量同比增长2.8%,2025年同比增长5.7%;2026年3月受返工

潮、春招、毕业季前置叠加影响,租赁成交量环比大涨140.79%,创下年内短期峰值,刚需释放力度强劲。

客群结构变化更具标志性。六年来,22—35岁青年租客占比持续攀升:2021年占比59%,2025年占比70%,2026年升至72%。新就业大学生、跨城流动职场新人、青年新市民,已经成为城市租赁市场绝对主力,也直接推动户型偏好、租房预算、选址逻辑的全面迭代。

业内分析指出,整体租金平缓回落、刚需成交稳定、青年人群持续扩容,是超大城市租赁市场成熟化的典型特征,市场不再依靠资源溢价拉动行情,转而由真实居住需求主导定价。



## 02 核心区小户型成抗跌硬通货

从区域来看,广州三大圈层租赁价值持续重构,核心区、近郊板块、远郊区域走出完全不同的行情曲线。

其中,涵盖天河、越秀、海珠和荔湾的核心城区,整体租金逐年缓步走低,租金从2021年59.86元/㎡/月,回落至2026年3月的55.91元/㎡/月。尤其是建筑面积60平方米以下的小户型,供需紧张,租金表现坚挺,成为板块内的“抗跌硬通货”。有房地产中介告诉新快报记者,目前广州市场上的小户型租售比已经达到2%左右,在长期冷静的房地产市场情绪中受到不少正愁手中“子弹”无处可去的投资客欢迎,“180万元的房子一年能收到4万多元的租金,收益起

码比存银行要高”。近郊板块以白云、番禺、黄埔为核心,是六年里成长性最强、承接青年刚需最多的区域。近郊租金长期保持平稳运行,波动幅度极小,2021年租金38.75元/㎡/月,2026年3月为37.96元/㎡/月。

综上所述,小户型占有率更能反映真实需求变化。2021年,核心区小户型成交占比32%、近郊58%、远郊22%;至2026年,核心区小户型占比升至41.7%,近郊小户型占比高达76%,远郊小幅升至31%。刚需小户型全面普及,标志着租赁市场彻底进入“轻量化、独居化、低成本”时代。

## 03 小户型实现同比正向增长

从户型来看,“一家多口”“几世同堂”的传统广府居住文化正在改写,外来媳妇本地郎剧中体现的热闹场景如今难再重现。

2021年至2026年,城市青年生活方式、独居比例、收入预算约束共同改写户型供需结构,小户型一路走强,中大户型逐步边缘化,户型价值分层越发明晰。

对照六年监测数据,不同户型走出截然不同的行情。2026年3月,全市小户型(≤60㎡)平均租金53.20元/㎡/月,是唯一实现同比正向增长的户型;中户型(60—90㎡)租金48.15元/㎡/月,六年来累计下滑6.2%;大户型(≥90㎡)租金42.30元/㎡/月,六年来累计跌幅达到12.8%,贬值压力显著。

成交结构变迁更加直观:小户型成交占比由2021年的40%、稳步提升至2026年3月的62%;中户型从38%收缩至28%;大户型从22%萎缩至10%。

空置率数据进一步印证供需错配:当前全市小户型空置率仅3.2%,房源挂牌去化速度快、续租率高;中户型空置率8.5%;大户型空置率高达18.7%,大面积房源出租周期拉长,业主只能通过降价让利换取客源。

业内认为,青年独居常态化、职场人群居住独立化、家庭合租比例下降,叠加生活成本理性管控,共同推高小户型需求。低总价、低物业费、易打理、适配单人生活,让刚需小户型穿越周期,成为租赁市场稳定压舱石。

## 04 地段溢价不再被盲目接受

从前,房地产行业的金句“地段地段地段”是许多人坚持的信仰,如今,随着租房人群的观念更迭和城市交通配套发展的完善,逐渐改变了这种惯性。租客人群持续年轻化、理性化,年龄结构、预算区间、选址逻辑发生系统性转变,过去“宁要市区一张床”的置业租房观念不再时兴。

租客年龄结构层面,应届生群体占比快速提升:2021年25岁以下应届生租客占比仅12%,2026年升至22%;25—30岁职场新人占比由42%回落至31%;30—35岁稳定职场人群占比稳步抬升,居住需求从纯刚需向适度舒适过渡。

租金预算方面,青年群体开支更趋保守,低成本居住成为主流选择。2021年,月租3000元以下租客占比45%,2026年大幅提升至59%;3000—5000元中高端预算群

体从38%降至32%;5000元以上高端预算人群由17%收缩至9%。收入预期、生活成本、储蓄意识,共同约束青年租客租金承受上限。

最关键的变革,是租房决策权重的彻底反转。2021年,青年租客租房优先考虑因素依次为:地段62%、租金48%、通勤45%、户型30%;到2026年,排序完全改写为:租金预算68%、通勤时长57%、户型适配42%、地段配套31%。

可见,地段溢价不再被盲目接受,只要通勤控制在合理区间,年轻人愿意主动选择近郊地铁盘,用空间换取更低租金、更高居住自由度。调研显示,近四成应届毕业生在租房选择中,主动放弃核心区老破小、转向配套更新、户型更合理、性价比更高的近郊板块。

## 05 保租房让青年租客“租得起”

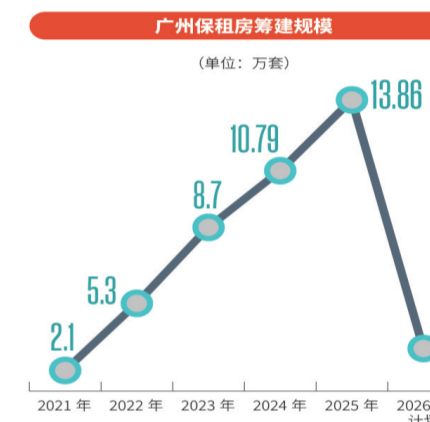
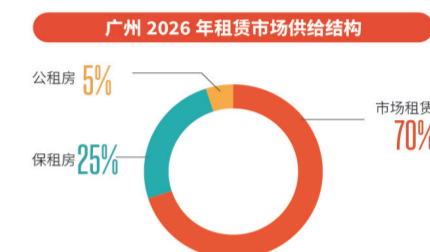
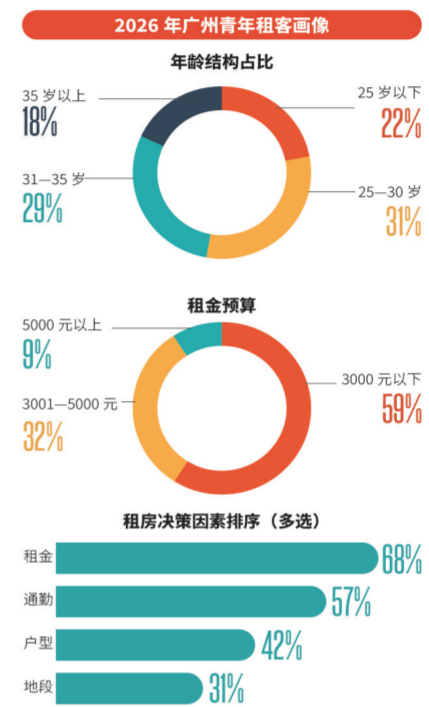
在市场化租赁的自我调节之外,保障性租赁住房也从试点起步到规模化落地,持续补充小户型刚需供给短板,与市场化房源形成互补,搭建起多层次、差异化的城市安居体系。

广州保租房建设节奏稳步提速,供给规模逐级跃升:2021年筹建2.1万套,为政策落地试点元年;2025年创下13.86万套阶段性新高;2026年计划新增筹集3万套,首批785套现房房源已于年初正式入市,重点布局白云、黄埔等青年就业集中片区。

在产品设计上,保租房精准锚定新市

民、青年租客需求,全部严控建筑面积70平方米以内,一室户占比65%,主打单间、小户型,贴合独居、单人通勤居住场景。价格层面,保租房租金严格控制在同地段市场化租金的60%—80%,有效拉低片区租赁均价,平抑刚需租房成本。

当前广州租赁供给结构已形成稳定格局:市场化租赁房源占比70%、保障性租赁住房占比25%、公租房兜底保障占比5%。保租房的大规模入市,有效分流中低端刚需,缓解核心区小户型紧张局面,同时让青年新市民在大城市实现“租得起、稳得住”。



## 06 长租公寓进入精细化时代

租赁市场的长期稳定与政策护航,持续吸引资本布局赛道。过去六年间,租赁行业资本逻辑完成从野蛮扩张到稳健运营的转型,保租房REITs(不动产信托投资基金)成为核心风口,2025年增至120亿元;2026年一季度新增发行及扩募规模突破150亿元。

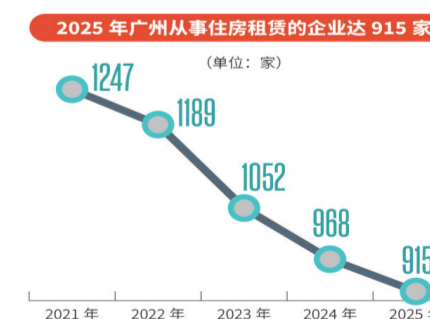
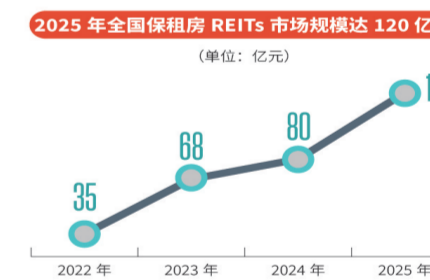
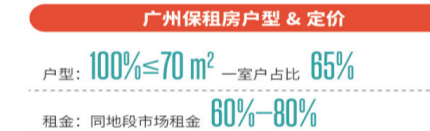
运营端,长租公寓行业经历完整洗牌。2021至2023年,行业普遍全域扩张、粗放拿房;2024至2026年,头部品牌全面收缩战线,聚焦核心区小户型+近郊地铁沿线优质房源,淘汰高空置、高成本远郊项目。当前头部长租公寓70%以上房源为刚需小户型,整体出租率稳定在92%—95%,依靠精细化运营、标准化服务控制成本。

存量改造成为新增供给重要补充。2026年广州计划完成664套存量房源改造,通过老旧小区盘活、低效商办转型等方式,新增保障性租赁住房,既盘活城市存量资产,又精准补充小户型缺口,实现城市更新与安居保障双向赋能。

供给端方面,保障性租赁住房持续放量,存量改造加速推进,小户型供给短板逐步补齐,市场租金将保持平稳运行,大幅普涨或深跌均缺乏基础。

资本端方面,保租房REITs常态化扩容,持续为租赁住房建设输血;长租公寓回归居住服务本质,告别规模竞赛,转向运营提质、资产提质、服务提质的发展路径。

对于超大城市而言,健康稳定的租赁市场,是留住青年人才、夯实城市活力、优化人口结构的重要底座。在政策托底、市场调节、资本赋能的共同作用下,青年租房正在告别无序竞争与盲目溢价,迈入理性、分层、多元、可持续的全新发展阶段,为城市青年奋斗生活提供坚实安居保障。



数据来源: 广州市房地产中介协会《2021—2025年度广州市住宅租赁市场报告》《2026年3月住宅租赁监测数据》,广州市住房和城乡建设局《2021—2026房屋租赁合同备案数据》《住房保障年度工作报告》,贝壳研究院《2021—2026广州青年租房行为白皮书》《广州租赁户型结构监测报告》,克而瑞广佛区域《2021—2026广州租赁市场年度复盘》《租赁住房REITs发展报告》,广州安居集团《2021—2026保租房筹建及运营数据》,中指研究院《2021—2026广州租赁投资白皮书》



(请点击“数据”频道)