

全国租赁市场报告

2024年8月



ANJUKE

目 录

| | |
|----------------------------------|-----------|
| 摘要: | 3 |
| 一、租赁行业动态 | 4 |
| 1、 重点政策解读 | 4 |
| 2、 保障性租赁住房动态 | 5 |
| 二、全国 40 城租赁市场表现情况 | 6 |
| 1、 安居客全国 40 城租赁市场景气度情况 | 6 |
| 2、 安居客全国 40 城租赁价格指数情况 | 7 |
| (1) 安居客全国 40 城租赁价格指数 | 7 |
| (2) 安居客全国 40 城租赁价格分类指数 | 8 |
| 3、 全国 40 城租赁市场供需表现情况 | 10 |
| 4、 全国 40 城租赁房源挂牌周期情况 | 12 |
| 三、重点 10 城租赁市场供需表现情况 | 13 |
| 1、 8 月重点 10 城挂牌租金收益率情况 | 13 |
| 安居客-重点 10 城挂牌租金收益率情况 | 13 |
| 2、 8 月重点 10 城租赁价格供需情况 | 14 |
| (1) 一线城市: 中低价格租赁供需占比持续下降 | 14 |
| (2) 重点二线城市: 低价格租赁供需占比下降 | 14 |
| 3、 8 月重点 10 城租赁户型供需情况 | 15 |
| (1) 一线城市: 一室供需占比继续下降 | 15 |
| (2) 重点二线城市: 两室供需占比上升 | 16 |

摘要:

- 根据 8 月安居客租赁市场景气度指数显示，全国 40 城租赁市场景气度指数本月回落至 69.7，市场温度进入冷的区间。
- 8 月，全国 40 城平均挂牌租金继续小幅回落，环比下跌 0.9%，平均挂牌租金水平为 46.6 元/㎡/月，挂牌价格表现较弱。根据安居客全国 40 城租赁价格指数显示，本月仅有 10 个城市租赁价格指数环比呈现上涨。
- 8 月，全国 40 城租赁新增挂牌房源量环比下降 0.2%，新增供应基本较上月持平。根据安居客监测数据显示，本月 25 个城市租赁新增挂牌供应环比上涨。本月城市之间新增挂牌供应呈现两级分化，整体波动幅度较上月扩大。
- 8 月，全国 40 城租赁市场整体需求热度环比下跌 35.5%，由于毕业季租赁需求释放完毕，本月线上需求热度回落显著。根据安居客监测数据显示，35 个城市线上需求热度环比下跌；仅部分城市需求表现相对较好，如长沙、上海、福州及天津等。
- 8 月，全国 40 城租赁房源挂牌周期较上月基本持平，整体保持在 39.6 天。其中，19 个城市挂牌周期较上月有所缩短。随着夏季需求旺季的结束，多数城市租赁房源挂牌周期拉长，成交放缓。
- 根据安居客监测数据显示，2023 年至今年 7 月，重点 10 城的挂牌租金收益率位于 1%~3% 区间波动。2024 年以来，上海、广州、南京、武汉、西安及成都的挂牌租金收益率表现相对较好。一线城市中，北京的挂牌租金收益率基本在 2% 以上波动。重点二线城市中，武汉、西安、成都及重庆挂牌租金收益率基本在 2%~3% 区间。

一、租赁行业动态

1、重点政策解读

- **中国人民银行：支持住房租赁产业可持续发展，要继续发挥好支持政策对住房租赁产业的推动作用**

8月10日，中国人民银行发文《2024年第二季度货币政策执行报告专栏 | ③支持住房租赁产业可持续发展》。文章提到：租金是影响住房价值的核心变量。资产有价值，是因为会带来未来现金流收益。疫情以来我国房租增长有所放缓，但随着经济的逐步恢复，长期看租金仍有望稳步上涨，过去十年我国CPI中房租分项年均上涨超1.2%。若假定未来仍能长期保持这样的租金增长率，相较于既定的购房成本，租赁住房总的收益率在静态租售比基础上有望提升至3%以上，将高于多数资产回报率。下阶段，要继续发挥好支持政策对住房租赁产业的推动作用，完善住房租赁金融支持体系，同时，充分调动市场化机构的积极性，通过更多社会资金的投入，建立可持续发展的商业模式，支持存量商品房去库存，助力推动房地产行业转型发展。

解读：中国人民银行发布2024年第二季度中国货币政策执行报告，强调了住房的价值主要受未来房租折现的影响，长期看租金仍有望稳步上涨，租赁住房总的收益率有望提升至3%以上，回报率相对可观。继续支持住房租赁产业发展有助于推动房地产市场平稳健康发展，通过培育和发展住房租赁市场，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，这符合国家战略部署和市场发展需求。政策还强调了金融支持体系的完善，包括信贷产品和服务模式的创新，以及多元化投融资渠道的拓展，能够为住房租赁市场提供更多的资金支持。

- **住建部：积极推进收购已建成的存量商品房用作保障性住房工作**

8月23日，国务院新闻办公室举行推动高质量发展系列主题新闻发布会，截至2023年底，我国城镇人均住房建筑面积超过40平方米，累计建设各类保障性住房和棚改安置住房6400多万套，1.5亿多群众喜圆安居梦，低保、低收入住房困难家庭基本实现应保尽保。今年前7个月，全国保障性住房和城中村改造安置住房已经开工和筹集235万套（间），完成投资4400多亿元。

对列入今年计划建设的项目，落实好财税、土地、金融等支持政策，加快项目开工、建设进度，加强工程质量安全监管，尽早开展配租、配售，让群众早日实现入住。还要加强项目的谋划和储备，做好明后年项目的前期工作，形成“实施一批、储备一批、谋划一批”的项目滚动推进机制。同时，结合当地房地产市场情况，积极推进收购已建成的存量商品房用作保障性住房工作，推动条件成熟的项目加快完成收购，及时配租、配售。

解读：截至8月，已有多城市针对商品房收储发布相关政策措施，如深圳、南京、长沙、杭州临安、贵阳、惠州、江门、柳州、昆明、烟台等城市纷纷跟进。地方国有企业以合理价格收购已建成未出售商品房用作保障性住房，一方面，存量收储有助于降低过剩库存，加速市场供需平衡的恢复，促使房地产成交量企稳回升，稳定商品房价格。另一方面，能缓解房企的资金压力，减轻期房交付的潜在风险。在央行和住建部的支持推动下，预计商品房收储有望全面铺开，推进楼市去库存进程。

- **深圳：收购面积65平以下、优先整栋商品房用作保障房**

8月7日，深圳市安居集团有限公司所属企业拟开展收购商品房用作保障性住房工作：现向深圳市域征集商品房用作保障性住房项目，征集范围为深圳市（不含深汕特别合作区）范围内商品房性质的住宅、公寓、宿舍等，优先选取整栋或整单元未售、可实现封闭管理的楼栋项目（房源）。原则上项目（房源）主力户型面积应满足我市保障性住房户型、面积（65平方米以下）要求。

解读：根据深圳市安居集团发布的征集通告要求，主要征集目标为贴近区域发展核心片区、满足生活

便利、户型面积在 65 平方米以下的商品房项目。因此，预计未来收购的项目将用于保障性租赁住房。一线城市开启商品房“收储”具有较强的实践意义。尤其，对于“十四五”期间，保障性租赁住房筹集规模较大的核心一二线城市，通过地方国企对存量商品房进行收储转化为保障性租赁住房，有利于低成本、高效率的解决新市民、年轻人和中低收入家庭的居住问题。

➤ 长沙：拟收购未售商品房转保障房

8月19日，长沙市保障性住房建设发展有限公司发布公告，计划收购已建成但未售出的商品房作为保障性住房。该征集活动覆盖长沙市芙蓉区、天心区、岳麓区、开福区、雨花区、望城区、长沙县、浏阳市、宁乡市等行政区域内的项目。房源需满足以下条件：地理位置优越，交通便利，配套设施齐全；户型面积符合长沙市保障性住房的标准（120㎡以下）；生活便利，靠近地铁口和公交站，基础设施完善；手续齐全，权属清晰可交易，四证齐全，确保合法合规性，并满足金融机构贷款要求。

解读：本次长沙出台的商品房收储政策在收购房源的开发状态、房源面积、资产形态等方面较一线城市的条件均有一定扩展及放松。由于目前多城市商品房收储要求相对较高，因此收储进度相对缓慢，此次长沙结合城市的存量结构特征，适当放宽了收购条件，预计将加快商品房收储的进程，也将有利于长沙加快存量库存去化。

2、保障性租赁住房动态

| 省/市 | 2024年保障性租赁住房筹集供应及相关情况 |
|-----|---|
| 全国 | 2024年，全国计划建设筹集保障性住房170.4万套（间）。截至6月底，全国已建设筹集保障性住房112.8万套（间），占年度计划的66.2%，完成投资1183亿元。 |
| 四川 | 今年四川计划新筹集保障性租赁住房6.5万套（间），加上从2021年至2023年筹集的房源24.64万套（间），保障性租赁住房总筹集数将超过30万套（间）。2021年至2023年间，四川发展保障性租赁住房城市从最初的6个扩展到19个，筹集的24.64万套（间）保障性租赁住房房源中，目前已竣工9.08万套（间），分配入住6.65万套（间）；在今年计划中，截至今年7月底已新筹集保障性租赁住房4.87万套（间），占年度计划的74.9%，完成投资122.26亿元。 |
| 河南 | 今年前七个月，全省共筹集保障性租赁住房3.62万套（间），已分配入住5000余套（间）。自2022年以来，全省共筹集保障性租赁住房24.7万套（间），已分配入住7.92万套（间），保障19.78万人实现安居。 |
| 厦门 | 目前，厦门市共有租赁住房企业137家，专业化规模化企业30家，其中国企26家。非国有企业参与建设运营2.59万套（间），引入社会资本超过50亿元。按照《厦门市“十四五”保障性住房建设规划》，厦门计划新增保障性租赁住房15万套（间），超过新增住房供应总量的40%。截至目前，新增保障性租赁住房项目183个项目、12.4万套（间）。 |
| 上海 | 今年1至7月，上海完成了19.07万平方米的旧住房成套改造，1110万平方米的老旧小区改造，并新增了5.1万套保障性租赁住房，供应3.8万套。 |
| 上海 | 8月30日，全市范围内，首批25个新时代城市建设者管理者之家项目共筹措床位1.1万张，覆盖上海16个区，目前已全部向社会供应，月租金价格主要控制在500-1000元/床，截至今年7月底，整体出租率达80%以上。截至目前，上海已完成新增筹措床位约2.11万张，其中保租房遴选14000张，公共服务租赁性配套用房转化2000张，新建和提标临时集中居住点5100张，上海力争在10月完成筹措供应3万张以上床位。 |

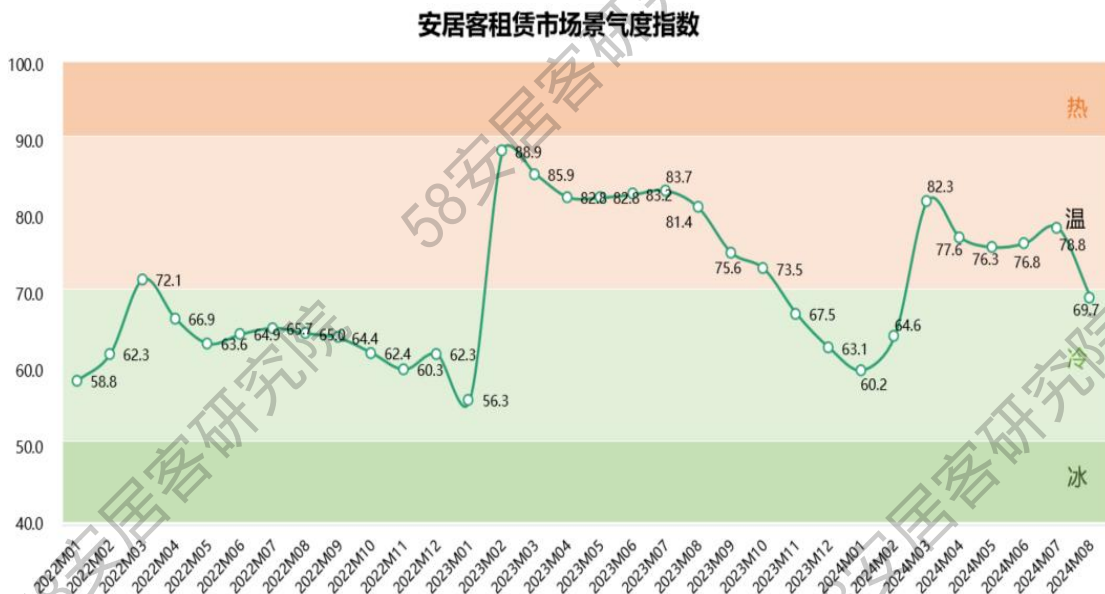
数据来源：各地官方公告，58安居客研究院整理

二、全国 40 城租赁市场表现情况

1、安居客全国 40 城租赁市场景气度情况

根据 8 月安居客租赁市场景气度指数显示，随着夏季毕业租赁旺季进入尾声，**全国 40 城租赁市场景气度指数本月回落至 69.7**，市场温度进入冷的区间。本月，租赁市场整体新增挂牌量较上月持平。由于毕业季带动的新增租赁需求释放完毕，8 月线上租赁访问热度较上月回落显著，下跌 35%。

结合挂牌租金水平和挂牌房源去化周期来看，8 月全国 40 城挂牌租金小幅下跌 0.9%。在需求转弱的情况下，挂牌租金也持续回落。本月挂牌周期小幅下降，基本较上月持平，保持在 39.6 天。整体而言，今年毕业季的租赁市场景气表现相对较弱，**尤其 8 月受到需求显著下降的影响，呈现出挂牌租金下降，同时房源去化变慢的现象。**



备注：

- 1.景气度指数：根据安居客线上租赁房源在架量、新增上架、挂牌时长、访问热度、挂牌均价等指标通过模型计算得出。
- 2.城市范围：全国租赁重点 40 城；各城市的市辖区，不包括县。

2、安居客全国 40 城租赁价格指数情况

(1) 安居客全国 40 城租赁价格指数

2024 年 8 月-安居客全国 40 城租赁价格指数

| 排序 | 城市 | 8 月环比 上月=100 | 排序 | 城市 | 8 月环比 上月=100 |
|----|------|-----------------|----|-----|-----------------|
| 1 | 乌鲁木齐 | 102.0 | 21 | 无锡 | 99.6 |
| 2 | 沈阳 | 101.3 | 22 | 南宁 | 99.6 |
| 3 | 哈尔滨 | 101.1 | 23 | 石家庄 | 99.5 |
| 4 | 三亚 | 100.9 | 24 | 成都 | 99.4 |
| 5 | 天津 | 100.7 | 25 | 广州 | 99.3 |
| 6 | 苏州 | 100.5 | 26 | 上海 | 99.3 |
| 7 | 深圳 | 100.4 | 27 | 郑州 | 99.3 |
| 8 | 杭州 | 100.4 | 28 | 长沙 | 99.3 |
| 9 | 佛山 | 100.2 | 29 | 东莞 | 99.2 |
| 10 | 济南 | 100.0 | 30 | 重庆 | 99.1 |
| 11 | 贵阳 | 99.9 | 31 | 南京 | 99.1 |
| 12 | 西安 | 99.9 | 32 | 长春 | 99.0 |
| 13 | 温州 | 99.9 | 33 | 海口 | 98.9 |
| 14 | 合肥 | 99.9 | 34 | 太原 | 98.9 |
| 15 | 宁波 | 99.8 | 35 | 武汉 | 98.8 |
| 16 | 青岛 | 99.8 | 36 | 兰州 | 98.8 |
| 17 | 大连 | 99.8 | 37 | 昆明 | 98.5 |
| 18 | 中山 | 99.8 | 38 | 福州 | 98.1 |
| 19 | 呼和浩特 | 99.7 | 39 | 厦门 | 98.1 |
| 20 | 南昌 | 99.6 | 40 | 北京 | 98.0 |

附注:

1. 城市范围: 全国租赁重点 40 城; 各城市的市辖区, 不包括县。
2. 数据样本: 数据基于市场公开信息、58 同城网站及安居客网站自有监测数据、历史沉淀大数据等。

8月，全国40城平均挂牌租金继续小幅回落，环比下跌0.9%，平均挂牌租金水平为46.6元/㎡/月，挂牌价格表现较弱。根据安居客全国40城租赁价格指数显示，本月份仅有10个城市租赁价格指数环比呈现上涨。虽然挂牌租金环比下跌的城市较多，但整体跌幅相对较小，仅9个城市挂牌租金环比跌幅在1%-2%区间。结合城市挂牌租金涨幅来看，环比最高涨幅仅2%，市场价格波动相对温和。

一线城市中，本月北京、上海和广州的挂牌价格均呈现环比下跌。其中，北京本月挂牌价格环比下跌2%，上海和广州挂牌价格均环比小幅下跌0.7%。受到毕业季需求回落的影响较为显著。深圳本月挂牌租金呈现小幅回升0.4%。二线城市中，北方及中西部城市挂牌价格表现相对稳定，如乌鲁木齐、沈阳、哈尔滨等城市挂牌价格环比涨幅超过1%。而海口、太原、武汉、兰州、昆明、福州及厦门等城市挂牌价格环比跌幅超过1%。由于夏季毕业租赁旺季进入尾声，前期新增求职需求较热的核心一二线城市热度回落，带动了挂牌租金的环比走弱。

(2) 安居客全国40城租赁价格分类指数

2024年8月-安居客全国40城租赁价格分类指数

| 城市 | 8月户型环比 | | |
|------|----------------|----------------|----------------|
| | 1室环比 上月=100 | 2室环比 上月=100 | 3室环比 上月=100 |
| 三亚 | 102.0 | 101.0 | 99.1 |
| 贵阳 | 101.8 | 99.3 | 99.4 |
| 哈尔滨 | 101.8 | 100.8 | 98.7 |
| 宁波 | 101.4 | 100.5 | 99.7 |
| 乌鲁木齐 | 101.4 | 100.3 | 100.8 |
| 沈阳 | 101.4 | 99.5 | 98.8 |
| 大连 | 100.9 | 100.6 | 99.4 |
| 成都 | 100.7 | 100.1 | 99.0 |
| 石家庄 | 100.6 | 99.8 | 99.7 |
| 天津 | 100.5 | 99.3 | 99.5 |
| 广州 | 100.4 | 100.3 | 99.5 |
| 苏州 | 100.4 | 99.8 | 99.1 |

| | | | |
|------|-------|-------|-------|
| 合肥 | 100.3 | 100.6 | 98.7 |
| 昆明 | 100.2 | 101.4 | 98.9 |
| 西安 | 100.1 | 99.8 | 99.0 |
| 武汉 | 100.1 | 99.8 | 98.2 |
| 无锡 | 100.0 | 99.9 | 98.1 |
| 深圳 | 99.9 | 100.2 | 100.4 |
| 南宁 | 99.9 | 98.7 | 100.3 |
| 中山 | 99.7 | 100.0 | 99.5 |
| 济南 | 99.7 | 101.4 | 99.7 |
| 长春 | 99.6 | 99.3 | 96.0 |
| 重庆 | 99.6 | 100.3 | 98.6 |
| 上海 | 99.6 | 101.0 | 98.3 |
| 长沙 | 99.5 | 100.4 | 99.3 |
| 青岛 | 99.5 | 100.0 | 99.3 |
| 南京 | 99.5 | 100.3 | 99.4 |
| 北京 | 99.5 | 101.1 | 98.9 |
| 杭州 | 99.4 | 100.3 | 99.8 |
| 福州 | 99.4 | 98.3 | 99.7 |
| 厦门 | 99.4 | 100.1 | 99.2 |
| 郑州 | 99.4 | 98.7 | 98.3 |
| 佛山 | 99.4 | 100.1 | 99.7 |
| 温州 | 99.4 | 100.1 | 99.8 |
| 太原 | 99.2 | 98.0 | 99.7 |
| 南昌 | 99.2 | 100.5 | 98.2 |
| 海口 | 98.8 | 100.3 | 98.3 |
| 兰州 | 98.7 | 99.0 | 100.2 |
| 东莞 | 98.4 | 100.6 | 100.1 |
| 呼和浩特 | 98.3 | 100.8 | 99.1 |

附注:

1. 城市范围: 全国租赁重点 40 城; 各城市的市辖区, 不包括县。
2. 数据样本: 数据基于市场公开信息、58 同城网站及安居客网站自有监测数据、历史沉淀大数据等。

根据 8 月安居客全国 40 城租赁价格分类指数显示, 本月仍然是一室和两室户型的价格表现相对较好。其中, 一室上涨城市达到 17 个, 但较上月有所减少; 而两室户型环比上涨城市达到 26 个。

城市表现方面, 三亚、哈尔滨、宁波、乌鲁木齐、大连、成都、广州、合肥及昆明等城市一室和两室户型均呈现小幅上涨。其中, 三亚、贵阳、哈尔滨、宁波、乌鲁木齐、

沈阳等城市一室户型环比涨幅均超过 1%。整体来看，一方面由于毕业季需求释放进入尾声，部分核心一二线城市及沿海城市需求回落；另一方面，由于今年暑期避暑出游需求旺盛，带动北方及西部城市的两室需求及价格表现相对较好。

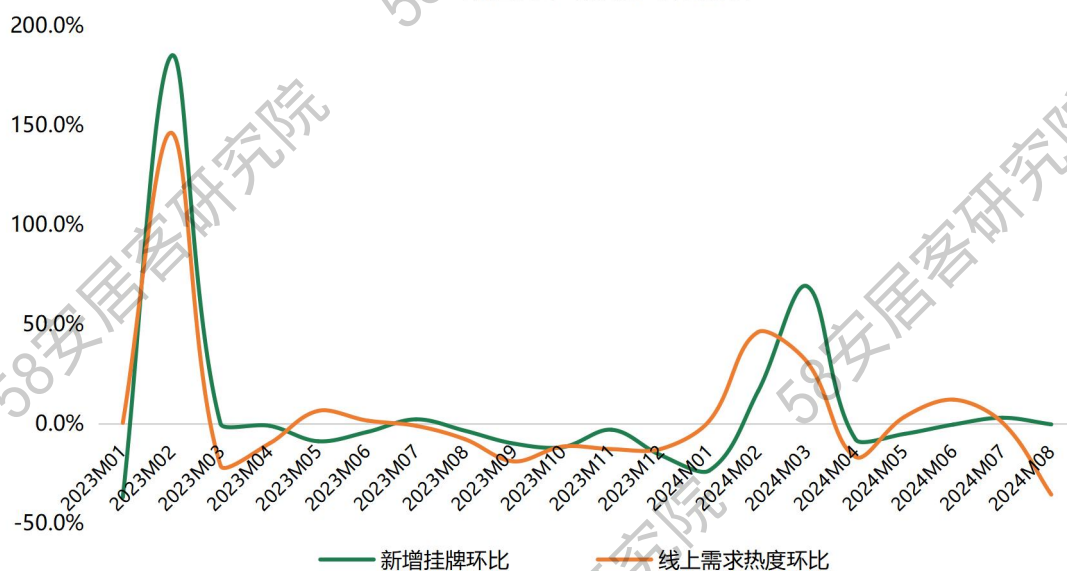
3、全国 40 城租赁市场供需表现情况

8 月，全国 40 城租赁新增挂牌房源量环比下降 0.2%，新增供应基本较上月持平。

根据安居客监测数据显示，本月 25 个城市租赁新增挂牌供应环比上涨，上涨城市数量较上月小幅增加。本月城市之间新增挂牌供应呈现两级分化，整体波动幅度较上月扩大。

一线城市整体新增挂牌供应较上月持平，仅北京新增挂牌环比小幅下跌 1.1%。二线城市中，三亚、沈阳、西安、长春、长沙及大连等城市新增挂牌供应环比小幅上涨，涨幅超过 5%。同时，南京、贵阳、苏州、太原、南昌、武汉、宁波及石家庄等城市新增挂牌供应环比下跌，其中，武汉、宁波及石家庄的新增挂牌跌幅超过 10%。由于租赁市场即将进入供需淡季，部分城市新增供应反应出收缩的状态。

全国40城租赁市场供需环比情况



数据来源：58安居客研究院

8 月，全国 40 城租赁市场整体需求热度环比下跌 35.5%，由于毕业季租赁需求释

放完毕，本月线上需求热度回落显著。根据安居客监测数据显示，本月 35 个城市线上

需求热度环比下跌；仅个别城市需求表现相对较好，如长沙、上海、福州及天津等。

本月，随着毕业租赁旺季步入尾声，全国多数城市需求热度均呈现环比大幅回落。一线城市中，仅上海保持了相对较好的需求热度，而广州、深圳需求热度跌幅相对显著，环比分别下跌 29.5%、45.3%。二线城市中，仅长沙、福州及天津需求热度表现相对较好。受到夏季避暑假期结束及毕业生需求释放完毕的影响，部分前期热度较高的城市本月环比降幅较大，如呼和浩特、乌鲁木齐、哈尔滨、贵阳、成都、宁波及中山等。

2024年8月-安居客全国40城租赁线上需求热度情况

| 排序 | 城市 | 8月环比 | 排序 | 城市 | 8月环比 |
|----|----|--------|----|------|--------|
| 1 | 长沙 | 52.8% | 21 | 长春 | -39.3% |
| 2 | 上海 | 40.5% | 22 | 石家庄 | -43.4% |
| 3 | 福州 | 12.9% | 23 | 太原 | -43.5% |
| 4 | 天津 | 10.2% | 24 | 广州 | -45.3% |
| 5 | 南昌 | 1.3% | 25 | 无锡 | -47.4% |
| 6 | 厦门 | -3.7% | 26 | 合肥 | -48.6% |
| 7 | 沈阳 | -4.1% | 27 | 郑州 | -54.7% |
| 8 | 南京 | -11.8% | 28 | 大连 | -55.0% |
| 9 | 北京 | -12.1% | 29 | 昆明 | -55.3% |
| 10 | 三亚 | -15.8% | 30 | 温州 | -55.5% |
| 11 | 武汉 | -16.0% | 31 | 宁波 | -56.3% |
| 12 | 杭州 | -21.2% | 32 | 佛山 | -56.7% |
| 13 | 西安 | -27.4% | 33 | 成都 | -57.7% |
| 14 | 深圳 | -29.5% | 34 | 海口 | -61.3% |
| 15 | 兰州 | -29.9% | 35 | 东莞 | -61.6% |
| 16 | 青岛 | -32.9% | 36 | 中山 | -61.6% |
| 17 | 重庆 | -35.3% | 37 | 贵阳 | -69.1% |
| 18 | 南宁 | -35.7% | 38 | 乌鲁木齐 | -76.0% |
| 19 | 苏州 | -36.9% | 39 | 呼和浩特 | -81.4% |
| 20 | 济南 | -38.9% | 40 | 哈尔滨 | -86.4% |

数据来源：58安居客研究院

4、全国 40 城租赁房源挂牌周期情况

8 月，全国 40 城租赁房源挂牌周期较上月基本持平，整体保持在 39.6 天。其中，19 个城市挂牌周期较上月有所缩短。随着夏季需求旺季的结束，多数城市租赁房源挂牌周期拉长，成交放缓。一线城市中，深圳和广州租赁房源去化均有小幅加速，上海和北京租赁房源去化变慢。本月，挂牌周期加速幅度均在 2 天以内，沈阳、长春、南昌及长沙等二线城市去化变快显著。而挂牌周期上升幅度超过 2 天的城市，如北京、石家庄、哈尔滨及温州等。

2024 年 8 月-安居客全国 40 城租赁房源挂牌周期变化

| 排序 | 城市 | 8 月变化(天) | 排序 | 城市 | 8 月变化(天) |
|----|----|----------|----|------|----------|
| 1 | 沈阳 | -1.9 | 21 | 合肥 | 0.1 |
| 2 | 长春 | -1.9 | 22 | 昆明 | 0.2 |
| 3 | 南昌 | -1.7 | 23 | 兰州 | 0.3 |
| 4 | 长沙 | -1.7 | 24 | 福州 | 0.4 |
| 5 | 大连 | -1.5 | 25 | 中山 | 0.5 |
| 6 | 东莞 | -1.3 | 26 | 天津 | 0.6 |
| 7 | 西安 | -1.1 | 27 | 呼和浩特 | 0.7 |
| 8 | 苏州 | -1.1 | 28 | 上海 | 0.8 |
| 9 | 三亚 | -1.1 | 29 | 太原 | 0.9 |
| 10 | 深圳 | -1.0 | 30 | 厦门 | 0.9 |
| 11 | 南宁 | -1.0 | 31 | 无锡 | 0.9 |
| 12 | 武汉 | -0.7 | 32 | 贵阳 | 1.0 |
| 13 | 郑州 | -0.6 | 33 | 乌鲁木齐 | 1.1 |
| 14 | 杭州 | -0.6 | 34 | 南京 | 1.2 |
| 15 | 青岛 | -0.6 | 35 | 宁波 | 1.8 |
| 16 | 佛山 | -0.5 | 36 | 重庆 | 1.8 |
| 17 | 成都 | -0.4 | 37 | 北京 | 2.1 |
| 18 | 广州 | -0.2 | 38 | 石家庄 | 2.7 |
| 19 | 济南 | -0.1 | 39 | 哈尔滨 | 3.3 |
| 20 | 海口 | 0.0 | 40 | 温州 | 10.9 |

备注：租赁房源挂牌周期变化值越小，表示市场去化速度快

数据来源：58 安居客研究院

三、重点 10 城租赁市场供需表现情况

1、8 月重点 10 城挂牌租金收益率情况

根据安居客监测数据显示，2023 年至今年 7 月，重点 10 城的挂牌租金收益率位于 1%~3% 区间波动。一线城市中，北京的挂牌租金收益率基本在 2% 以上波动，上海和广州的挂牌租金收益率区间较为接近。深圳挂牌租金收益率相对较低，整体位于 1%~1.5% 区间。

6 个重点二线城市中，杭州和南京的挂牌租金收益率基本在 2% 以下，而武汉、西安、成都及重庆挂牌租金收益率基本在 2%~3% 区间。尤其，成都和重庆的挂牌租金收益率相对较高。一线城市由于房价水平较高，导致租金收益率低于重点二线城市。近两年受到房价下跌影响，部分城市挂牌租金收益率呈现小幅上升的趋势。尤其，2024 年以来，上海、广州、南京、武汉、西安及成都的挂牌租金收益率表现相对较好。

安居客-重点 10 城挂牌租金收益率情况

| 时间 | 一线城市挂牌租金收益率 | | | | 重点二线城市挂牌租金收益率 | | | | | |
|---------|-------------|-------|-------|-------|---------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | 北京 | 上海 | 深圳 | 广州 | 杭州 | 南京 | 武汉 | 西安 | 成都 | 重庆 |
| 2023M01 | 2.12% | 1.71% | 1.44% | 1.77% | 1.80% | 1.64% | 2.17% | 2.04% | 2.74% | 2.81% |
| 2023M02 | 2.16% | 1.63% | 1.36% | 1.86% | 1.93% | 1.73% | 2.31% | 1.99% | 2.85% | 2.48% |
| 2023M03 | 2.04% | 1.58% | 1.36% | 1.85% | 1.91% | 1.71% | 2.31% | 2.02% | 2.82% | 2.57% |
| 2023M04 | 2.03% | 1.50% | 1.33% | 1.74% | 1.92% | 1.78% | 2.46% | 1.96% | 2.73% | 2.47% |
| 2023M05 | 2.09% | 1.49% | 1.41% | 1.71% | 1.84% | 1.78% | 2.35% | 1.96% | 2.70% | 2.40% |
| 2023M06 | 2.05% | 1.54% | 1.38% | 1.75% | 1.96% | 1.81% | 2.41% | 2.06% | 2.78% | 2.37% |
| 2023M07 | 2.13% | 1.59% | 1.32% | 1.82% | 1.98% | 1.85% | 2.56% | 2.13% | 2.99% | 2.49% |
| 2023M08 | 2.07% | 1.62% | 1.31% | 1.58% | 1.82% | 1.72% | 2.45% | 2.20% | 3.04% | 2.48% |
| 2023M09 | 2.02% | 1.64% | 1.44% | 1.65% | 1.89% | 1.73% | 2.46% | 2.19% | 2.99% | 2.52% |
| 2023M10 | 2.08% | 1.60% | 1.44% | 1.74% | 1.83% | 1.72% | 2.38% | 2.17% | 3.00% | 2.55% |
| 2023M11 | 2.00% | 1.67% | 1.33% | 1.78% | 1.72% | 1.72% | 2.25% | 2.16% | 3.01% | 2.51% |
| 2023M12 | 2.03% | 1.64% | 1.35% | 1.72% | 1.79% | 1.72% | 2.34% | 2.15% | 2.99% | 2.48% |
| 2024M01 | 2.21% | 1.77% | 1.34% | 1.82% | 1.87% | 1.73% | 2.25% | 2.16% | 3.11% | 2.47% |
| 2024M02 | 2.16% | 1.79% | 1.16% | 1.70% | 1.76% | 1.80% | 2.33% | 2.25% | 3.16% | 2.52% |
| 2024M03 | 2.16% | 1.79% | 1.20% | 1.89% | 1.76% | 1.80% | 2.55% | 2.23% | 3.26% | 2.56% |
| 2024M04 | 2.13% | 1.76% | 1.15% | 1.77% | 1.69% | 1.76% | 2.47% | 2.21% | 3.13% | 2.53% |
| 2024M05 | 2.14% | 1.74% | 1.16% | 1.82% | 1.68% | 1.85% | 2.51% | 2.21% | 3.09% | 2.56% |
| 2024M06 | 2.09% | 1.80% | 1.15% | 1.90% | 1.63% | 1.85% | 2.42% | 2.23% | 2.86% | 2.56% |
| 2024M07 | 2.14% | 1.81% | 1.06% | 1.87% | 1.66% | 1.87% | 2.39% | 2.22% | 2.75% | 2.51% |

备注：安居客挂牌租金收益率通过 58 同城网站及安居客网站自有监测挂牌租金数据对比商品住房成交价计算得出。

数据样本：数据基于市场公开信息、58 同城网站及安居客网站自有监测数据、历史沉淀大数据等。

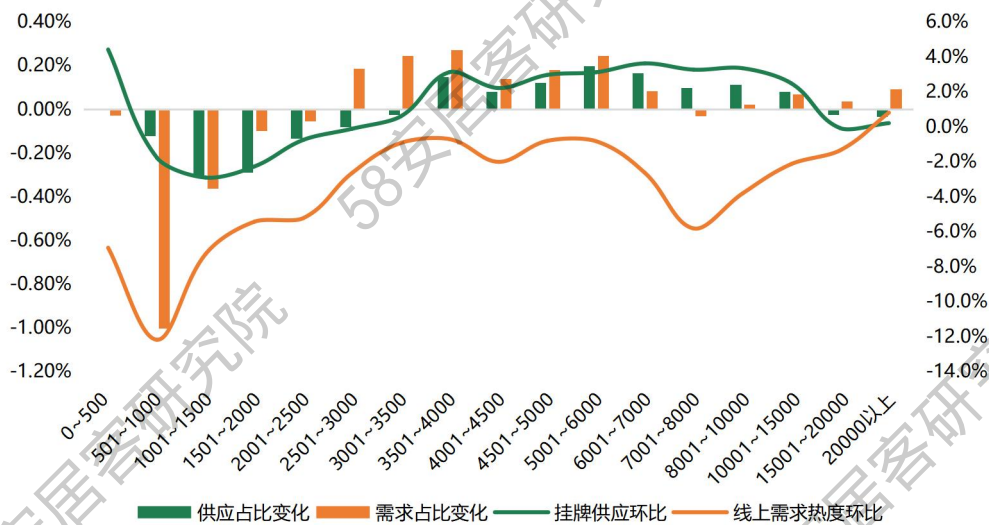
2、8月重点10城租赁价格供需情况

(1) 一线城市：中低价格租赁供需占比持续下降

8月，一线城市中低价格房源供需占比仍呈现持续小幅下降的态势，同时，供需环比也呈现下降。本月，2500元/月/套中低价格房源供应占比小幅下降0.8%，对应需求占比下降1.5%。但3501-7000元/月/套价格的房源供需占比均小幅上升，供应占比上升0.7%，对应需求占比上升0.9%。

结合市场各价位供需环比变化来看，本月501-2500元/月/套房源供需环比均显著下降。供应环比降幅在2%-3%，需求环比降幅均超过5%，其中，501-1000元/月/套房源需求环比下降12.2%。同时，3001-15000元/月/套房源供应环比上涨，幅超在3%-4%。随着夏季毕业租赁旺季的结束，中低价格的供需占比持续下降。

8月一线城市租赁价格供需变化情况



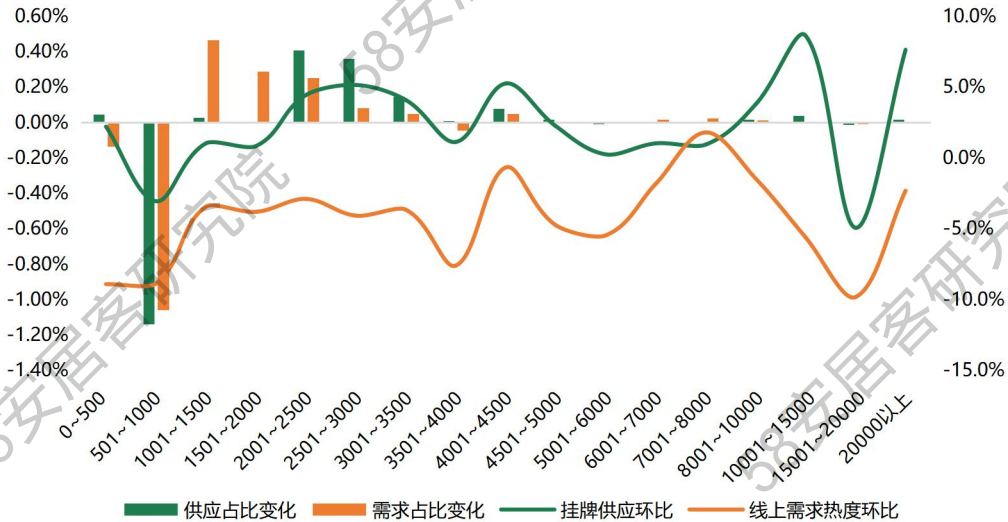
注：一线城市含北上广深，数据来源：58安居客研究院

(2) 重点二线城市：低价格租赁供需占比下降

8月，重点二线城市租赁市场与一线城市同样呈现出中低价格供需占比下降的态势。其中，501-1000元/月/套房源供需占比分别下降1.14%、1.1%，价格区间下移。1001-2500元/月/套房源供需占比上升，尤其需求占比上升1%。结合市场各价位供需

环比变化来看，供应环比仍呈现小幅上涨。尤其，2001-5000元/月/套房源供应环比上涨显著。需求方面，1000元/月/套以下房源需求环比降幅较大，达到8.9%。

8月重点二线城市租赁价格供需变化情况



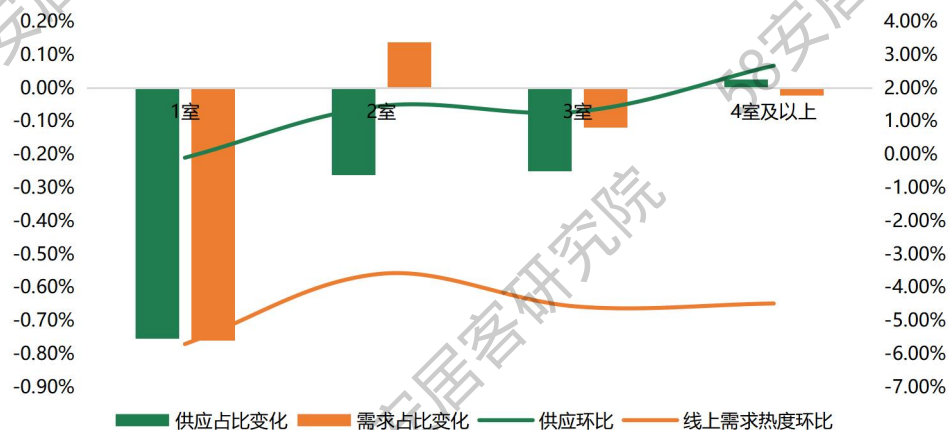
注：重点二线城市含杭州、南京、武汉、成都、重庆、西安，数据来源：58安居客研究院

3、8月重点10城租赁户型供需情况

(1) 一线城市：一室供需占比继续下降

8月，一线城市租赁户型供需结构中，一室户型供需占比继续下降，分别小幅下降0.75%、0.8%。需求方面，两室需求占比上升0.14%。户型供需格局整体相对稳定。本月各户型供需环比变化情况中，趋势与上月一致，两室以上户型供应环比均小幅上涨。但受到一线整体需求转弱的影响，各类户型需求环比均显著下降。

8月一线城市租赁户型供需变化情况

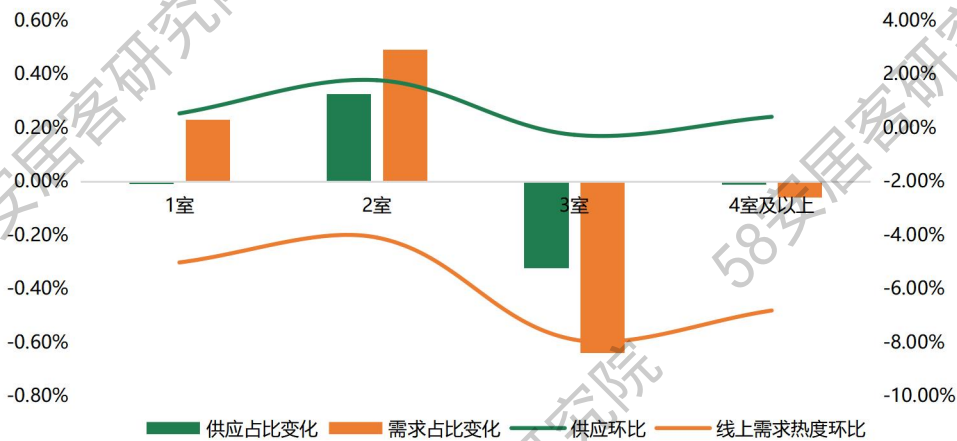


注：一线城市含北上广深，数据来源：58安居客研究院

(2) 重点二线城市：两室供需占比上升

8月，重点二线城市的两室供需占比分别上升0.3%、0.5%；三室供需占比均小幅下降0.3%、0.6%。结合各户型供需环比变化来看，两室户型供应环比均小幅上升1.8%；各类户型需求环比均下降，尤其三室及以上大户型降幅更大。

8月重点二线城市租赁户型供需变化情况



注：重点二线城市含杭州、南京、武汉、成都、重庆、西安，数据来源：58安居客研究院

报告说明

1、数据来源:

(1)58安居客房产研究院报告数据基于市场公开信息、58同城网站及安居客网站自有监测数据、历史沉淀大数据等;

(2)具体数据指标参考各页标注;

(3)重点40城是特指58安居客研究院选取的40个样本城市,包含一二三线城市:北京,上海、广州、深圳、重庆、郑州、长沙、长春、西安、武汉、无锡、乌鲁木齐、温州、天津、太原、苏州、石家庄、沈阳、厦门、三亚、青岛、宁波、南宁、南京、南昌、兰州、昆明、济南、呼和浩特、合肥、杭州、海口、哈尔滨、贵阳、福州、大连、成都、佛山、东莞、中山

2、版权声明:

58安居客房产研究院(以下简称“本机构”)是上海瑞家信息技术有限公司及北京五八信息技术有限公司等关联公司(以下简称“本公司”)旗下的内部组织,凡属本机构的权责,上海瑞家信息技术有限公司和北京五八信息技术有限公司其中任一公司均可单独负责或共同负责。本报告中所有的文字、图片、表格均受有关商标和著作权的法律保护,部分文字和数据采集于公开信息,所有权归属于本公司。本机构有权随时对报告内容予以补充、更正或修订。未经本公司书面许可,任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、抄袭和改编,否则本公司有权进行维权保护自身权益。如引用、转载,需注明出处为58安居客房产研究院,且引用、转载不得悖于本报告原意或引起消费者误解。未经授权使用本报告的相关商业行为都将违反《中华人民共和国著作权》和其他法律法规以及有关国际公约的规定。

3、免责条款:

本报告内容由58安居客房产研究院整理制作,文中观点系本机构结合相关信息数据和行业经验所述,力求公正、客观的为用户和市场提供更多信息参考。因受数据获取资源的局限性以及信息数据时效性的限制,报告所述的资料、观点及推测仅反映本报告初次公开发布时的意见,任何机构或个人援引或基于上述数据所采取的任何行为所造成的法律后果以及引发的争议皆由行为人自行承担。本公司对此不承担任何担保或保证责任。

报告中的任何表述,均应从严格经济学意义上理解,并不含有任何道德、政治偏见或其他偏见,用户也不应该从这些角度加以解读,本公司对任何基于这些偏见角度理解所可能引起的后果不承担任何责任,并保留采取行动保护自身权益的一切权利。

ANJUKE



58 安居客研究院院长：张波
58 安居客研究院高级分析师：包梅



| baomei@58.com



| 18301804809



| 上海浦东新区平家桥路 100 弄 6 号晶耀前滩商务广场 T7 幢 18-21 层



58 安居客研究院
58 ANJUKE INSTITUTE