



58 安居客研究院  
58 ANJUKE INSTITUTE

# 全国租赁市场报告

2025 年 1 月



ANJUKE

## 目 录

摘要: .....	3
一、全国 40 城租赁市场景气度概况 .....	4
二、重点城市租赁市场收益率表现 .....	5
三、全国 40 城租赁市场供需情况 .....	6
1、全国 40 城租赁市场挂牌价格表现 .....	6
2025 年 1 月-安居客全国 40 城租赁价格指数 .....	6
2、全国 40 城租赁市场供需表现 .....	7
3、全国 40 城租赁房源挂牌周期变化 .....	9

## 摘要:

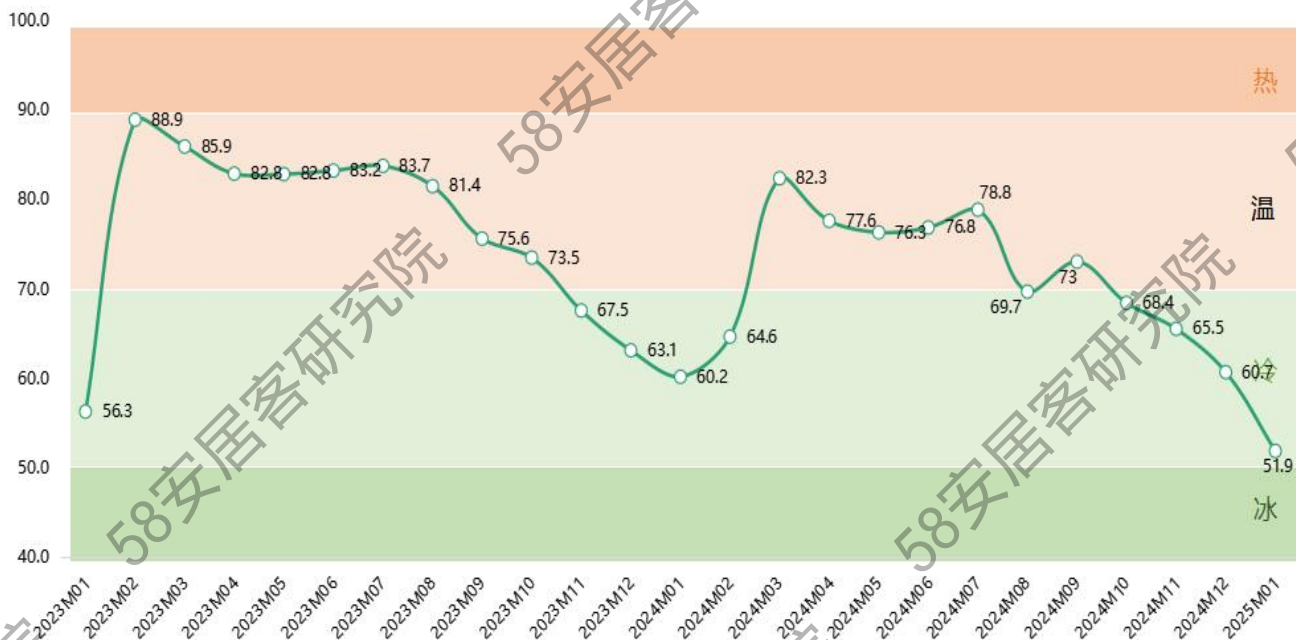
- 根据安居客租赁市场景气度指数显示,1月全国40城租赁市场景气度指数降至51.9,市场表现持续较弱,本月整体租赁供需表现弱于去年同期。
- 根据安居客监测数据显示,北京、上海及深圳12月挂牌租金收益率均小幅回落。广州由于挂牌租金小幅上升,挂牌租金收益率再次接近2%。武汉、西安、成都及重庆等城市挂牌租金收益率表现相对较好,仍处于2.2%-3%的区间。
- 1月,全国40城的平均挂牌租金约44.6元/平方米/月,较上月环比小幅下跌1.2%。全国40城中,有12个城市的租赁价格指数环比出现小幅上升,上海和海口的挂牌租金环比涨幅超过1%。
- 1月,随着租赁需求的减弱,全国40城租赁新增挂牌房源量环比减少43%,市场新增供应持续呈现收缩态势,环比降幅超过30%的城市数量达到32个。需求方面,全国40城租赁市场线上需求热度环比下降24%,较上月环比降幅扩大。
- 1月,全国40城租赁房源挂牌周期上升至51.9天,较上月显著增加6.9天。由于今年1月临近春节,年末淡季叠加假期效应导致租赁去化周期延长。

## 一、全国 40 城租赁市场景气度概况

根据安居客租赁市场景气度指数显示，1 月全国 40 城租赁市场景气度指数降至 51.9，市场表现持续较弱。受到宏观经济弱复苏的影响，叠加今年春节假期较早，导致本月整体租赁供需表现弱于去年同期。

本月，租赁供需关系持续收缩态势，年末淡季下新增挂牌量较上月显著减少 43%。线上租赁访问的热度也较上月下降 24%。与此同时，全国 40 城的挂牌租金环比持续小幅下降 1.2%。整体来看，租赁市场的活跃度显著减弱。在供需活跃度下降的情况下，房东通过降价来换取成交量的市场策略效果并不理想，本月房源的挂牌周期延长至 51.9 天，年末假期效应下房源去化压力上升。总体而言，预计伴随春节后求职招聘活跃度的提升，租赁市场景气度有望回升。

安居客租赁市场景气度指数



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。

## 二、重点城市租赁市场收益率表现

根据安居客监测数据显示, 12月重点城市的挂牌租金收益率整体表现平稳。由于北京、上海及深圳12月房价企稳呈小幅回升, 叠加年末挂牌租金表现较弱, 导致挂牌租金收益率均小幅回落。而广州由于挂牌租金小幅上升, 挂牌租金收益率再次接近2%。

二线城市中, 杭州、南京的挂牌租金仍呈现小幅下跌, 导致挂牌租金收益率走势相对偏弱。同时, 武汉、西安、成都及重庆等二线城市由于房价及挂牌租金较上月均保持平稳, 挂牌租金收益率表现相对较好, 仍处于2.2%-3%的区间。

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%
2024M08	2.05%	1.82%	1.14%	1.93%	1.71%	1.88%	2.40%	2.21%	2.91%	2.52%
2024M09	2.06%	1.84%	1.10%	2.00%	1.69%	1.81%	2.38%	2.23%	2.98%	2.63%
2024M10	2.16%	1.91%	1.09%	1.90%	1.60%	1.74%	2.35%	2.20%	3.01%	2.58%
2024M11	2.09%	1.85%	1.08%	1.88%	1.61%	1.73%	2.28%	2.18%	2.92%	2.55%
2024M12	1.97%	1.82%	1.08%	1.94%	1.55%	1.69%	2.27%	2.17%	2.91%	2.54%

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。

### 三、全国 40 城租赁市场供需情况

#### 1、全国 40 城租赁市场挂牌价格表现

2025 年 1 月-安居客全国 40 城租赁价格指数

排序	城市	1 月环比 上月=100	排序	城市	1 月环比 上月=100
1	上海	101.5	21	长春	99.5
2	海口	101.3	22	兰州	99.5
3	石家庄	101.3	23	济南	99.5
4	南昌	101.0	24	重庆	99.4
5	沈阳	101.0	25	成都	99.3
6	郑州	100.7	26	大连	99.3
7	武汉	100.5	27	乌鲁木齐	99.3
8	太原	100.5	28	青岛	99.1
9	西安	100.5	29	福州	99.0
10	深圳	100.3	30	温州	98.9
11	北京	100.3	31	宁波	98.8
12	东莞	100.3	32	长沙	98.5
13	中山	99.9	33	广州	98.4
14	合肥	99.8	34	厦门	98.2
15	三亚	99.8	35	贵阳	98.2
16	无锡	99.7	36	昆明	98.1
17	呼和浩特	99.6	37	南宁	97.8
18	哈尔滨	99.6	38	苏州	97.6
19	佛山	99.6	39	南京	97.5
20	天津	99.5	40	杭州	97.2

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。

根据安居客全国 40 城租赁价格指数显示, 今年 1 月份, 全国 40 城的平均挂牌租

金约 44.6 元/平方米/月，较上月环比小幅下跌 1.2%。全国 40 城中，有 12 个城市的租赁价格指数环比出现小幅上升，相较于上月，上涨的城市数量有所增加。尤其，上海和海口的挂牌租金环比涨幅超过 1%，价格走势相对较强。与此同时，26 个城市的挂牌租金环比下降幅度均在 2% 以内，仅杭州和南京的环比跌幅超过 2%。总体而言，市场表现保持相对稳定。

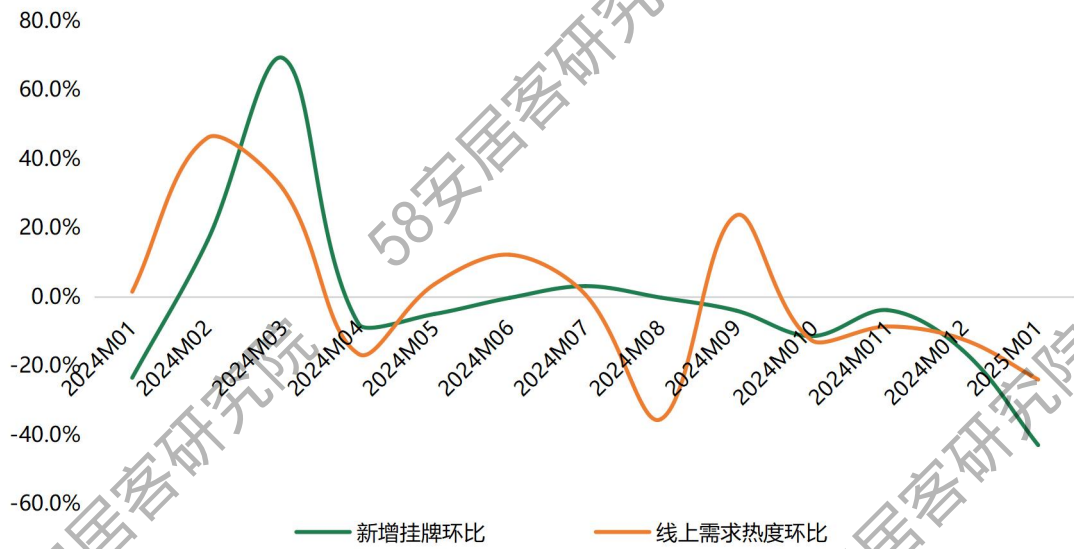
一线城市中，经过去年四季度的调整，本月上海和深圳的挂牌租金出现了环比增长，而北京和广州的挂牌价格则环比略有下降。在二线城市中，海口、太原、西安、沈阳、南昌及武汉等城市的租金价格指数也呈现出环比小幅上升。然而，去年表现出较强价格走势的热点二线城市，例如成都、福州、长沙等，在下半年需求减弱的影响下，挂牌租金价格有所下降。总体而言，由于经济复苏乏力，租赁市场的供需关系下滑导致价格趋势呈现疲软态势。

## 2、全国 40 城租赁市场供需表现

1 月，随着租赁需求的减弱，全国 40 城租赁新增挂牌房源量环比减少 43%，市场新增供应持续呈现收缩态势。根据安居客监测数据显示，本月所有城市的租赁新增挂牌供应均出现环比下降；环比降幅超过 30% 的城市数量达到 32 个。其中，一线城市的新增挂牌供应量环比降幅均超过 40%。而二线城市中，部分城市的新增挂牌供应降幅相对较低，如济南、大连、南昌和石家庄等城市。

需求方面，全国 40 城租赁市场线上需求热度环比下降 24%，较上月环比降幅扩大。其中，环比跌幅超过 20% 的城市达到 32 个。本月，一线城市整体线上需求热度环比跌幅均超过 20%。由于岁末年初正值租赁需求淡季，热点一二线城市线上需求热度环比跌幅相对更显著，而青岛、温州、石家庄、沈阳及福州等需求相对稳定的城市热度环比跌幅相对更小。

全国40城租赁市场供需环比情况



2025年1月-安居客全国40城租赁线上需求热度变化

排序	城市	1月环比	排序	城市	1月环比
1	青岛	-13%	21	广州	-24%
2	温州	-16%	22	中山	-24%
3	石家庄	-17%	23	佛山	-24%
4	沈阳	-17%	24	深圳	-25%
5	福州	-18%	25	苏州	-25%
6	大连	-18%	26	南京	-25%
7	天津	-19%	27	北京	-26%
8	长沙	-19%	28	南宁	-26%
9	南昌	-20%	29	长春	-26%
10	乌鲁木齐	-20%	30	成都	-26%
11	济南	-21%	31	上海	-28%
12	宁波	-21%	32	东莞	-29%
13	西安	-21%	33	哈尔滨	-29%
14	合肥	-22%	34	昆明	-30%
15	重庆	-22%	35	兰州	-30%
16	太原	-22%	36	贵阳	-30%
17	武汉	-22%	37	三亚	-32%
18	郑州	-23%	38	海口	-32%
19	厦门	-23%	39	呼和浩特	-34%
20	杭州	-23%	40	无锡	-38%

数据来源: 58安居客研究院

### 3、全国 40 城租赁房源挂牌周期变化情况

1 月，全国 40 城租赁房源挂牌周期上升至 51.9 天，较上月显著增加 6.9 天。由于今年 1 月临近春节，年末淡季叠加假期效应导致租赁去化周期延长。本月，仅石家庄租赁挂牌周期延长天数小于 3 天。全国 40 城中，仅 6 个城市挂牌周期较上月增加幅度小于 5 天，包括深圳、中山、福州、佛山及昆明等，多数城市房源去化难度加大。

一线城市中，上海、北京和广州的挂牌周期增加时长均大于 6 天。其中，广州挂牌周期上升至 63.7 天，而本月上海挂牌周期也上升至 57.8 天。二线城市中，兰州、西安、昆明及石家庄等城市挂牌周期均在 40 天以内。整体来看，中西部核心城市的房源挂牌周期相对更短。由于中西部城市整体租赁价格相对更低，因此，在需求波动相对较小的情况下，房源出租压力相对更小。

2025 年 1 月-安居客全国 40 城租赁房源挂牌周期变化

排序	城市	环比变化(天)	排序	城市	环比变化(天)
1	石家庄	2.5	21	无锡	6.8
2	深圳	4.1	22	宁波	6.8
3	中山	4.4	23	海口	6.9
4	福州	4.4	24	南昌	6.9
5	佛山	4.5	25	东莞	7.0
6	昆明	4.6	26	青岛	7.0
7	兰州	5.2	27	苏州	7.1
8	重庆	5.5	28	上海	7.1
9	南宁	5.7	29	武汉	7.1
10	济南	5.8	30	长春	7.7
11	厦门	5.8	31	大连	8.1
12	长沙	6.1	32	杭州	8.3
13	合肥	6.1	33	成都	8.5
14	太原	6.3	34	温州	8.8

15	广州	6.3	35	北京	8.8
16	西安	6.4	36	呼和浩特	8.9
17	南京	6.4	37	哈尔滨	8.9
18	天津	6.4	38	沈阳	9.4
19	乌鲁木齐	6.7	39	贵阳	10.0
20	郑州	6.8	40	三亚	11.0

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

## 报告说明

### 1、数据来源：

(1) 58安居客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法》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，报告中所述的资料、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