

全国租赁市场报告

2025 年 2 月



58 安居客研究院
58 ANJUKE INSTITUTE

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 城租赁领先指数-价格指数表现	6
2、全国 40 城租赁领先指数-挂牌与需求热度表现	7
3、全国 40 城租赁领先指数-挂牌周期表现	10

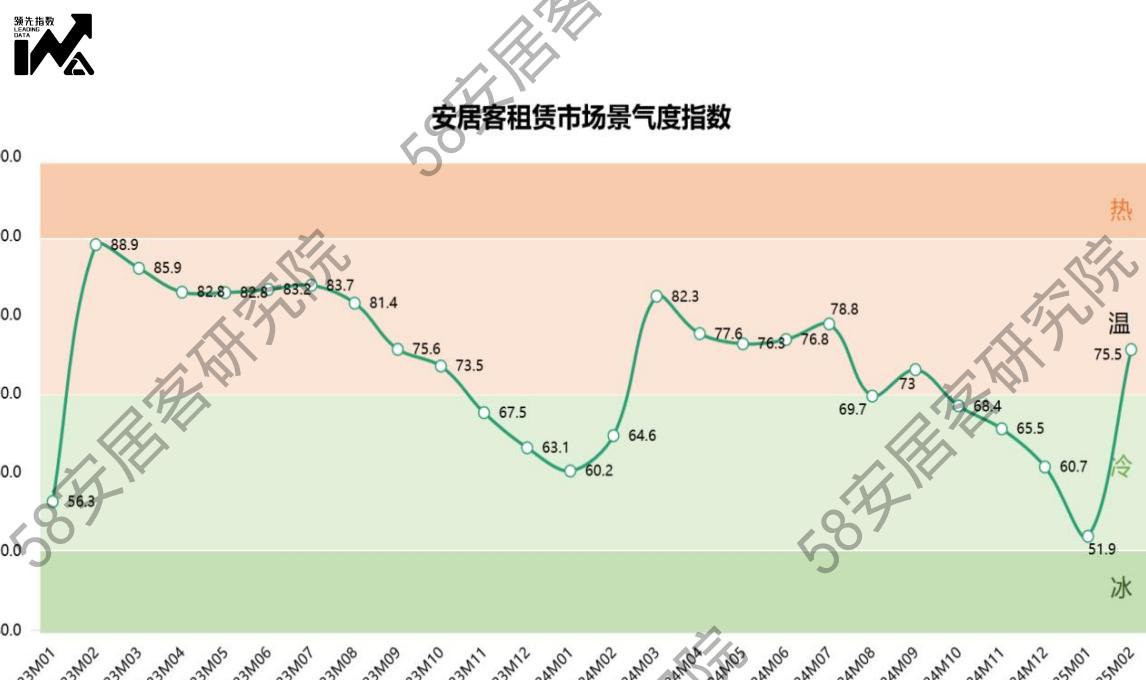
摘要：

- 根据安居客租赁市场景气度指数显示，2月租赁市场“小阳春”开启，全国40城租赁市场景气度指数上升至75.5。
- 根据安居客监测数据显示，1月重点城市的挂牌租金收益率整体稳中有升。其中，北京挂牌租金收益率再次回到2.04%。成都挂牌租金收益率再次接近3%，表现较为强势。
- 2月，全国40城的平均挂牌租金约43.9元/平方米/月，较上月继续环比小幅下跌1.6%；但城市间分化差异较大，部分城市挂牌租金价格有回暖迹象。二线城市整体挂牌价格表现强于一线城市。中西部省会城市的租赁价格表现相对较强。
- 2月，伴随租赁需求的回暖，全国40城租赁新增挂牌房源量环比大幅回升157%；同时，整体租赁挂牌房源总量环比上升22%，市场供应重新回到上升态势。需求方面，本月正式开始租赁“小阳春”行情，全国40城租赁市场线上需求热度环比上涨162%。
- 2月，全国40城租赁房源挂牌周期较上月减少3.9天，挂牌周期下降至48天，需求回暖下租赁去化加速。全国40城中，有37个城市挂牌周期时长较上月下降。

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，2月租赁市场“小阳春”开启，全国40城租赁市场景气度指数上升至75.5。本月，受到租赁市场供需显著回升的影响，市场景气度大幅回暖。

由于春节假期后，外出务工及求职活跃度回暖，2月租赁市场供需情况呈现显著回升。一方面，租赁挂牌供应明显放量，尤其新增租赁挂牌房源量环比上升157%。与此同时，整体租赁线上需求热度也环比上涨162%，市场呈现供需双升的态势。但是，另一方面，整体挂牌租金价格并未水涨船高，2月全国40城的挂牌租金环比持续小幅下降1.6%，反应出多数房东仍保持以价换量的心态，以促进房源快速出租。本月房源的挂牌周期下降至48天，房源去化速度显著加快。总体而言，春节租赁市场“小阳春”的回归，租赁市场景气度有望延续至二季度。



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，1月重点城市的挂牌租金收益率整体稳中有升。1月，由于一线城市挂牌租金呈现小幅回升，带动整体挂牌租金收益率小幅上涨。其中，北京挂牌租金收益率再次回到2.04%。

二线城市中，杭州二手房价格表现平稳，但年末挂牌租金呈现小幅下跌，导致挂牌租金收益率基本较上月持平。同时，武汉、成都及南京等城市挂牌租金收益率较上月小幅上升，得益于挂牌租金价格表现相对较强，较上月小幅回升。其中，1月成都挂牌租金收益率再次接近3%，表现较为强势。整体来看，1月重点10城中有5个城市挂牌租金收益率超过2%，挂牌租金收益率稳中向上。



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%
2025M01	2.04%	1.84%	1.11%	1.89%	1.55%	1.71%	2.44%	2.16%	2.95%	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。

三、全国 40 城租赁市场供需情况

1、全国 40 城租赁领先指数-价格指数表现



2025 年 2 月 安居客全国 40 城租赁领先指数-价格指数

排序	城市	2 月环比 上月=100	排序	城市	2 月环比 上月=100
1	石家庄	103.4	21	温州	100.9
2	贵阳	103.3	22	福州	100.8
3	兰州	103.0	23	太原	100.8
4	长春	102.6	24	天津	100.8
5	武汉	102.5	25	宁波	100.7
6	乌鲁木齐	102.5	26	郑州	100.4
7	大连	102.3	27	东莞	100.4
8	重庆	102.1	28	南京	100.2
9	杭州	102.0	29	成都	100.1
10	哈尔滨	101.9	30	佛山	100.0
11	济南	101.9	31	无锡	100.0
12	昆明	101.7	32	海口	99.9
13	合肥	101.5	33	南昌	99.0
14	苏州	101.4	34	长沙	98.7
15	沈阳	101.3	35	厦门	98.7
16	中山	101.3	36	北京	98.4
17	青岛	101.2	37	上海	98.0
18	西安	101.1	38	深圳	97.5
19	南宁	101.1	39	广州	97.1
20	呼和浩特	101.0	40	三亚	96.6

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，**2 月全国 40 城的平均挂牌租金约 43.9 元/平方米/月，较上月继续环比小幅下跌 1.6%**；但城市间分化差异较大，部分城市挂牌租金价格有回暖迹象。全国 40 城中，本月有 29 个城市的租赁价格指数环比小幅上升，市场价格表现强于上月，上涨城市数量有所增加。与此同时，9 个城市的挂牌租金环比涨幅超过 2%，9 个城市环比小幅下跌。

步入 2 月，租赁市场挂牌价格出现局部回暖。二线城市整体挂牌价格表现强于一线城市。其中，石家庄、贵阳、兰州、长春、武汉及乌鲁木齐等城市本月租赁价格指数环比涨幅超过 2.5%。值得注意的一点，重庆和杭州本月租赁价格指数环比涨幅超过 2%，价格出现回暖迹象。一线城市挂牌租金本月表现相对较弱，各城市均呈现小幅下跌。其中，广州和深圳挂牌租金环比跌幅超过 2%。**整体来看，中西部省会城市的租赁价格表现相对较强。**

2、全国 40 城租赁领先指数-挂牌与需求热度表现

春节后，伴随租赁需求的回暖，全国 40 城租赁新增挂牌房源量环比大幅回升 157%；同时，整体租赁挂牌房源总量环比回升 22%，市场供应重新回到上升态势。根据安居客监测数据显示，本月 40 城的租赁新增挂牌供应均呈现环比上升。其中，环比涨幅超过 200%的城市数量达到 7 个，仅 6 个城市环比涨幅低于 100%。一线城市中，深圳的新增挂牌供应量环比涨幅最高，本月环比上涨 180%。二线城市中，武汉、西安、太原、苏州、杭州及贵阳等城市的新增挂牌供应量环比涨幅均超过 200%。

需求方面，本月正式开始租赁“小阳春”行情，全国 40 城租赁市场线上需求热度环比上涨 162%。本月 40 城的租赁线上需求热度均呈现环比上涨。一线城市中，广州的租赁线上需求热度环比涨幅最高，达到 179%；同时，深圳本月需求热度环比上涨 163%，租赁市场热度回暖。二线城市中，东莞、宁波、中山、太原、苏州、杭州及长

沙等城市线上需求热度环比涨幅均超过 180%。整体来看，二线城市的租赁需求热度回升情况好于一线城市。



2025年2月 安居客全国40城租赁领先指数-新增挂牌供应

排序	城市	2月环比	排序	城市	2月环比
1	武汉	261%	21	广州	152%
2	西安	238%	22	东莞	149%
3	太原	234%	23	长沙	149%
4	苏州	217%	24	乌鲁木齐	140%
5	杭州	217%	25	上海	140%
6	贵阳	214%	26	厦门	136%
7	济南	207%	27	中山	135%
8	无锡	189%	28	大连	129%
9	石家庄	181%	29	南宁	124%
10	深圳	180%	30	南昌	118%
11	南京	178%	31	青岛	113%
12	天津	172%	32	合肥	113%

13	呼和浩特	170%	33	宁波	107%
14	沈阳	170%	34	福州	103%
15	昆明	165%	35	温州	96%
16	成都	165%	36	重庆	92%
17	佛山	163%	37	海口	90%
18	郑州	158%	38	兰州	89%
19	北京	157%	39	长春	87%
20	哈尔滨	152%	40	三亚	73%

数据来源：58安居客研究院



2025年2月安居客全国40城租赁领先指数-线上需求热度

排序	城市	2月环比	排序	城市	2月环比
1	东莞	215%	21	兰州	165%
2	宁波	192%	22	深圳	163%
3	中山	192%	23	南京	162%
4	太原	191%	24	呼和浩特	162%
5	苏州	191%	25	青岛	157%
6	杭州	191%	26	哈尔滨	156%
7	长沙	188%	27	福州	154%
8	郑州	186%	28	昆明	152%
9	无锡	186%	29	厦门	147%
10	天津	182%	30	长春	146%
11	贵阳	181%	31	上海	144%
12	佛山	179%	32	温州	143%
13	广州	179%	33	重庆	140%
14	合肥	175%	34	沈阳	140%
15	成都	174%	35	海口	138%
16	石家庄	173%	36	北京	136%
17	南昌	172%	37	大连	136%

18	武汉	172%	38	南宁	122%
19	济南	166%	39	乌鲁木齐	99%
20	西安	165%	40	三亚	87%

数据来源：58 安居客研究院

3、全国 40 城租赁领先指数-挂牌周期表现

2 月，全国 40 城租赁房源挂牌周期较上月减少 3.9 天，挂牌周期下降至 48 天，需求回暖下租赁去化加速。全国 40 城中，有 37 个城市挂牌周期时长较上月下降。其中，济南、无锡、宁波及郑州等城市去化加速显著，下降幅度超过 6 天。

一线城市本月租赁房源去化加速并不显著。上海、北京和深圳的挂牌周期降幅较小，均在 2 天以内，而广州的挂牌周期则基本较上月持平。二线城市在租赁需求大幅回升的带动下，多数城市挂牌周期显著下降，如武汉、青岛、西安、太原、杭州及石家庄等城市，房源挂牌周期都下降到 30 天至 45 天的范围内。整体来看，在“小阳春”需求回暖的影响下，本月中西部核心城市的房源挂牌周期下降幅度更显著。



2025 年 2 月 安居客全国 40 城租赁领先指数-房源挂牌周期

排序	城市	环比变化(天)	排序	城市	环比变化(天)
1	济南	-8.7	21	温州	-3.9
2	无锡	-7.6	22	呼和浩特	-3.9
3	宁波	-7.2	23	石家庄	-3.8
4	天津	-6.1	24	厦门	-3.7
5	郑州	-6.0	25	成都	-3.4
6	武汉	-5.8	26	南昌	-3.2
7	青岛	-5.8	27	中山	-3.0
8	西安	-5.7	28	乌鲁木齐	-3.0
9	大连	-5.5	29	重庆	-2.8

10	南京	-5.4	30	昆明	-2.7
11	哈尔滨	-5.2	31	长春	-2.2
12	沈阳	-5.2	32	深圳	-1.9
13	合肥	-4.7	33	北京	-1.5
14	长沙	-4.6	34	上海	-1.1
15	太原	-4.4	35	南宁	-0.7
16	佛山	-4.4	36	福州	-0.6
17	东莞	-4.3	37	兰州	-0.4
18	贵阳	-4.3	38	广州	0.3
19	苏州	-4.1	39	海口	1.1
20	杭州	-4.0	40	三亚	4.9

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

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》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