

2026中国租住资管论坛

58安居客研究院
58 ANJUKE INSTITUTE

租住市场高质量 发展的时代机遇

58安居客研究院 张波 院长

01/

新阶段，新机遇

“市场+保障”双轨制下，新阶段蕴含新机遇

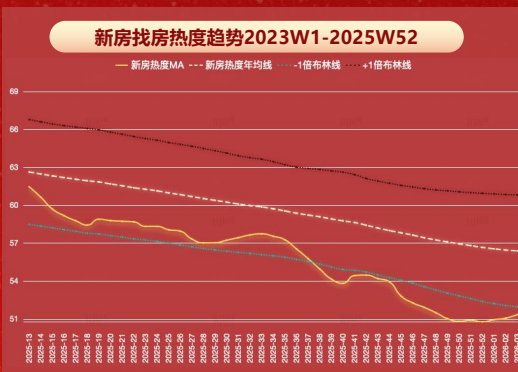
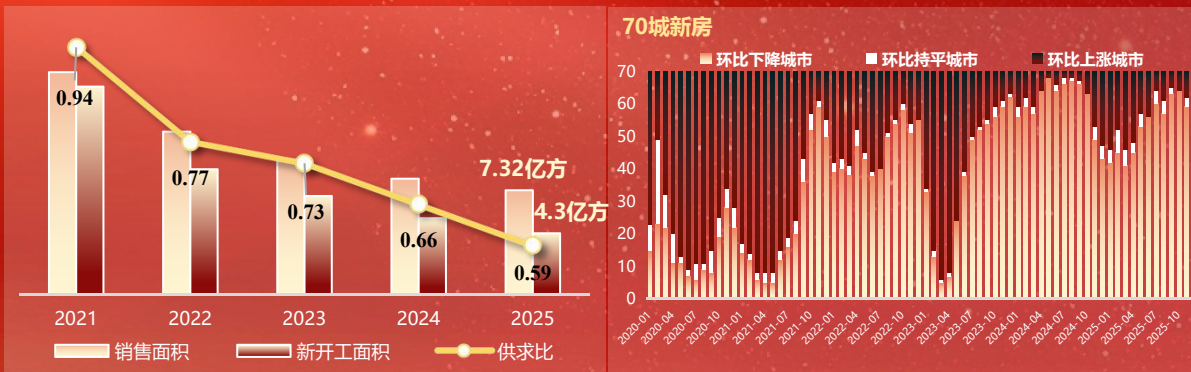


市场现状：新二手调整压力持续，买房需求触底

5年内销售面积下降53%，新开工面积下降71% 12月新房市场呈现“跌势收敛、分化加剧”态势

58安居客领先指数显示新房找房热度近三年阶梯下滑，当前已至历史低点，需求触底

新房

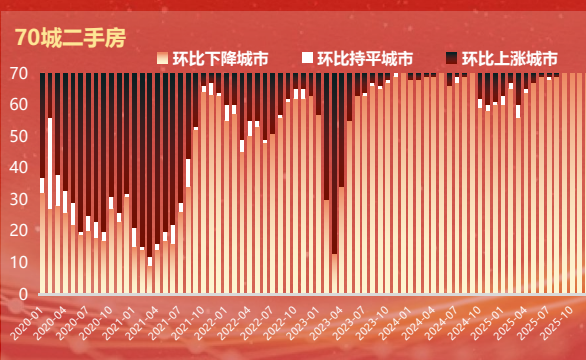
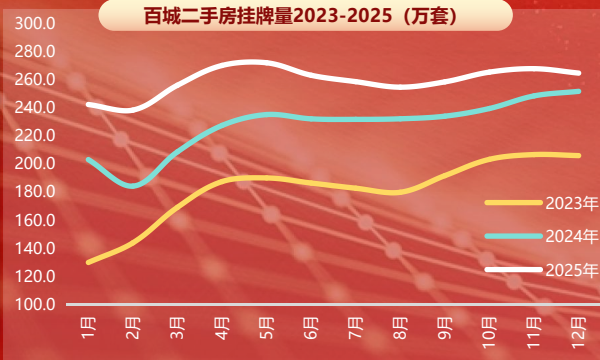


2023年均挂牌181万→2025年均**259万**，+43%

二手房市场调整压力持续，一线城市跌势略有收敛

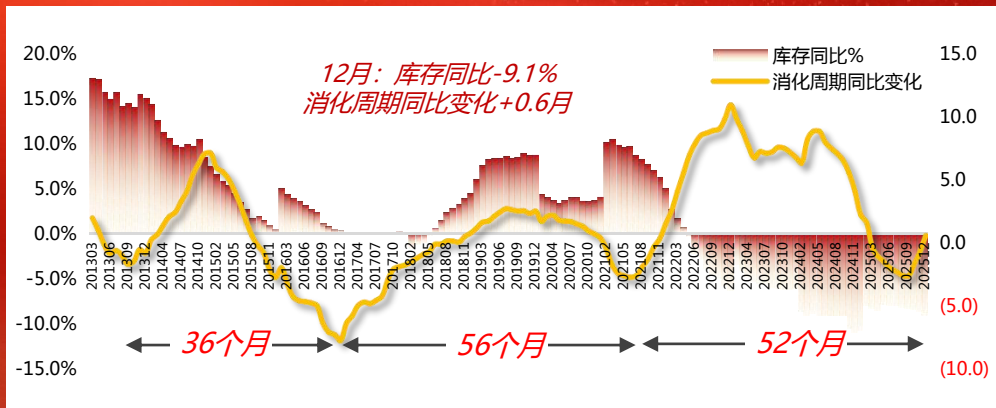
领先指数提示二手房找房热度趋势已呈现筑底企稳的形态。

二手房

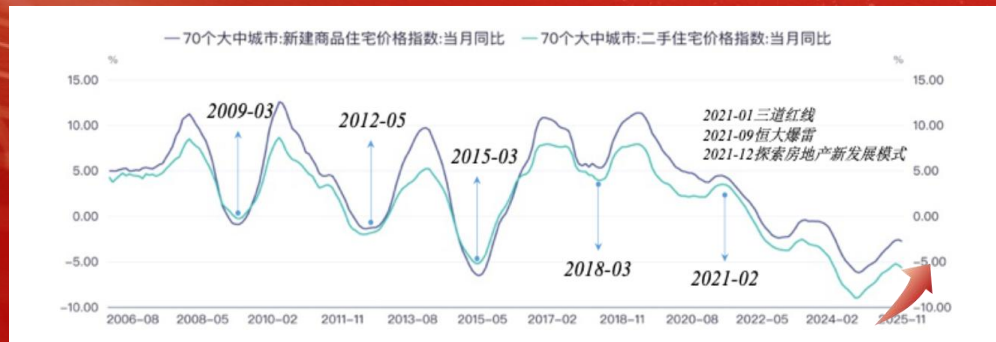


市场周期：库存周期临近拐点，价格周期筑底回升，大中城市价格趋势总体向好

全国新建商品住宅一二级 **库存周期** 出现拐点信号

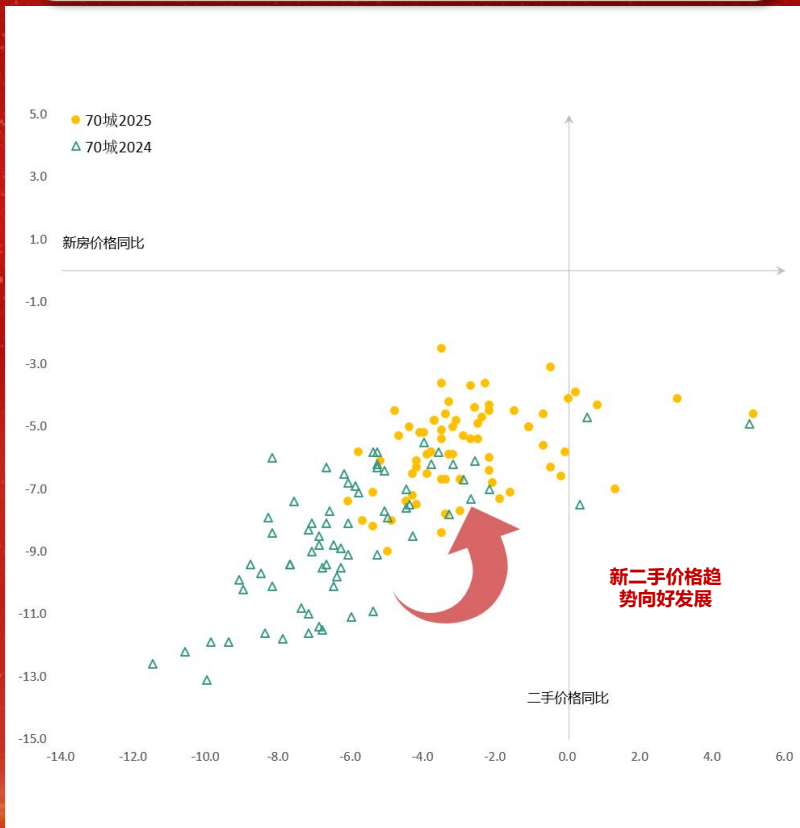


房地产新发展阶段，**价格周期** 是否向3年一轮的模式回归？



数据来源：国家统计局，

70个大中城市新二手房价格同比变化2025vs2024



» 新定调：“稳预期、缩调整、促转型”

- 2026年1月1日《求是》杂志发表《改善和稳定房地产市场预期》文章，以“稳预期、缩调整、促转型”为核心，明确行业定位、政策原则与转型路径，为1月及全年地产政策提供顶层指导。

正视房地产的**金融属性+民生属性**双重定位，承认市场回落对经济、居民财富与金融体系的连锁影响，纠正“行业重要性下降”的认知偏差。

- 1月，地产政策聚焦**降低交易成本、优化金融支持、深化公积金改革、商办去库存**四大方向，以全国性政策为引领、地方政策精准配套。

1月房地产落地政策梳理

核心要点	落地政策	发布主体	政策情况
政策一次性给足，不搞“添油战术”	换房个税退税政策延续	财政部税务总局住建部公告	力度一步到位，覆盖2年周期，避免政策反复，稳定改善型需求预期
取消限制性措施，强化政策协调	商办首付比例调整为不低于30%	央行+金融监管总局联合通知(1月15日)	取消商办50%-60%高首付限制，调整为不低于30%，降低投资门槛，加速商办去库存
满足刚需与改善需求，支持换房	公积金贷款利率下调 (首套5年以上至2.6%)	央行住建部公积金管理中心联合通知	降低刚需/改善月供成本，支持“卖旧买新”，与换房退税政策形成协同
严控增量、盘活存量	专项债收购存量商品房用作保租房	河南省财政厅住建厅专项债实施方案	收购存量房转保租房，既去化库存又补充保障房供给，落实“盘活存量”要求
推动商办去库存与业态转型	商办首付下调+结构性货币政策工具利率下调0.25个百分点	央行货币政策委员会决议(1月15日)	再贷款利率降至1.25%,降低商办开发/并购融资成本，助力商办转长租公寓
完善融资基础制度，扩大REITs范围	“白名单”项目贷款展期最长5年	金融监管总局融资协调机制通知	缓解房企短期偿债压力，为存量项目盘活与REITs发行创造条件（2026.1月起受理，3月前完成首批展期）
深化公积金改革，支持新市民/青年人	公积金“商转公”比例提升、额度上浮(如沈阳1.3倍)	沈阳市公积金管理中心新政(1月10日)	适配新市民、多子女家庭需求，降低购房现金压力，释放特定群体潜力
加强预期管理，监测敏感指标	金融监管总局融资协调机制常态化运行	金融监管总局工作部署(1月15日)	监测房价、投资、法拍房等指标，管控不实信息，稳定市场预期
房企向“开发+持有运营”转型	REITs扩容支持商办存量改造	证监会发改委REITs试点扩容通知 (2026.1月起受理新增申报)	鼓励商办存量改造为长租公寓，推动房企从“高周转”向精运营”转型

新阶段1：保障性住房进入高质量发展阶段

起步阶段

转型阶段

高质量发展阶段

1998-2013年

1998年住房租赁首次纳入国家制度设计，市场化租赁萌芽发展，政策驱动下的**保障体系构建+市场化探索并行期**

2014-2016年

以“房住不炒”为方针，推出“租售并举”概念，开始**培育租赁市场**，确立租赁住房政策体系

2017-2018年

政策逐步推进，触及行业空白领域，如市场条例、用地来源、金融支撑等，**完善住房租赁市场配置政策**

2019-2020年

规范租赁住房市场发展，密集出台相关支持性政策，政府引导作用逐步显现

2021-2022年

以保障性租赁住房为重点，大力发展租赁住房，加强住房保障体系建设

2023-2025年

推进保障性租赁住房建设，**加强金融支持，收储存量配租配售成新风向**

1999

2010

2013

2021

2023

2025

廉租房（城镇低收入，住房困难家庭）

- **1999年**：《城镇廉租房管理办法》，标志着廉租房制度在中国建立。
- **2007年**：《廉租住房保障办法》和《廉租住房保障资金管理办法》出台，制度体系逐渐成型。

公租房（城镇中等偏下收入，住房困难家庭）

- **2010年**：《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》出台，明确公租房的供应对象和建设方式。
- **2014年**：《关于公共租赁住房和廉租住房并轨运行的通知》，廉租房与公租房并轨运行，合称为公共租赁住房。

保障性住房（新市民、青年人等群体）

2021年：《关于加快发展保障性租赁住房的意见》，明确住房保障体系以**公租房、保障性租赁住房和共有产权住房**为主体。
2023年：《关于规划建设保障性住房的指导意见》，保留原有的“可租型”（廉租房、公租房、保租房），发展共有产权房、人才安居房、自住型商品房等“**可售型保障房**”将是下阶段政策的发力重点。

十四五阶段

解决“住”的需求

- 住建部：“十四五”期间，全国建设筹集各类保障性住房、安置房等 **1100多万套（间）**。

十四五期间-部分城市保障性住房完成情况（万套/间）

排序	城市	十四五目标	筹集量	排序	城市	十四五目标	筹集量
1	北京	40	67	16	青岛	21	14.43
2	深圳	60	63.2	17	济南	20.5	13.2
3	广州	60	62.3	18	长沙	15	10
4	上海	47	60	19	天津	10	9.56
5	重庆	40	20	20	成都	8	9.5
6	杭州	33	13.5	21	郑州	13.5	6.7
7	西安	30	21.73	22	佛山	7.5	8.1
8	成都	30	14.4	23	武汉	10	7.4
9	武汉	25	7.2	24	南京	6.5	7.26
10	郑州	23	30	25	南昌	8	7.1105
11	宁波	21.3	21.3	26	珠海	1.5	7.8
12	苏州	20	20	27	乌鲁木齐	6.7	6.82
13	合肥	6.5	20.4	28	石家庄	8	5.23
14	南京	15	15	29	太原	4.5	4.5
15	厦门	21	13.6	30	长春	3	3.76

50%-70%
投入运营

数据来源：政府公开资料整理

十五五阶段

满足“住”的好需求

- 推动房地产高质量发展。
- 优化保障性住房供给，满足城镇工薪群体和各类困难家庭基本住房需求。
- 建设安全舒适绿色智慧的“好房子”，实施房屋品质提升工程和物业服务质量提升行动。
- 建立房屋全生命周期安全管理制度。

1

保租房进入
规模化交付
运营阶段

2

供应端
质与量的提升
需求端
更多政策及多元
需求释放空间

3

“住”的好需求下，
专业运营机构
将迎来机会

首部《住房租赁条例》于2025年9月正式施行，租赁行业发展进入新阶段

对租赁房源的要求

- **安全标准的法定化：**租赁房源应符合建筑、消防、燃气、室内装饰装潢等方面的法律法规的强制性标准。
- **居住空间的法定化：**厨房、卫生间、阳台、过道、地下储藏室、车库等非居住空间不得单独出租用于居住。
- **居住密度的法定化：**规定了租赁住房单间租住人数上限、人均租住面积的下限应当符合设区市级以上政府规定的标准。

房源结构调整

对租赁合同签订管理的要求

- **实名签约与身份核验：**出租人和承租人签订住房租赁合同时应当使用实名。
- **强制备案制度：**出租人应当将住房租赁合同向住房所在地房地产管理部门备案。
- **明确押金返还规则：**双方在住房租赁合同中应明确约定押金的金额、返还时间以及押金扣减规则。
- **禁止暴力腾退：**出租人不得采取暴力、威胁或其他非法方式迫使承租人腾退住房。

长期稳定的租赁需求

对出租主体的新规定

- **强化了对从业主体资质的监管：**住房租赁企业将“住房租赁”明确列入其登记的营业范围。
- **强化了对从业主体资金的监管：**规定了资金监管账户制度，要求租金收付应通过资金监管账户进行。
- **强化了对从业主体行为的监管：**对于发布虚假房源的，最高可处10万元罚款。

专业化转型，机构化率提升

» 新阶段4：行业持续洗牌，危中有机

- 轻资产扩张需匹配现金流，“高收低租”不可持续，**自持 + 保障房**赛道更具抗风险能力。
- 行业从“冲规模”转向“**保运营**”，**精细化管理与现金流安全成核心**，中小机构出清加速。
- 政策与监管将进一步收紧，推动行业回归合规与稳健运营。

萌芽期

2017-2018 行业扩张下风险暴露

受“租售并举”政策刺激，资本涌入催生野蛮生长，爆雷集中在中小创业系，以资金链断裂与租金贷纠纷为标志。

例：GO窝、Color、爱公寓、上海寓见等多家中小公寓爆仓

集中爆发期

2019-2020 至暗时刻，头部机构暴雷

“高进低出 + 长收短付 + 租金贷”模式崩盘，爆雷从小机构蔓延至头部，全国累计爆雷公寓超百家。

例：巢客、友客、乐伽公寓、蛋壳公寓、青客公寓等

风险缓释与结构性出清期

2021-2024 监管收紧，国企系崛起

监管出台租金监管、限制租金贷等政策，行业进入“提质增效”阶段，爆雷集中在尾部创业系与房企系非核心项目，国企系凭资源优势快速扩容。

例：青客公寓破产清算，部分创业系小机构持续出清

头部局部暴雷期

2025 行业洗牌深化，模式回归理性

爆雷集中在创业系头部（如魔方）与房企系存量轻资产 / 城中村改造项目，国企系基本不受影响。

- 2025年租金涨幅放缓，品牌公寓出租率回落，盈利承压。
- 创业系IPO受阻，房企系母公司资金链紧张，轻资产项目融资成本较高。
- 早期高价拿的存量项目、城中村改造项目（如万村计划）运营效率低，长期亏损。

» 新机遇1：理清历史欠债，未来补足缺口催生巨大市场规模

政策性租房

供给

政策性租房累计供应近**2400万套** (中银证券估算)
保障房十四五新增近**1100万套**

品牌长租公寓

品牌公寓在管**300w+**套 (间)

个人挂牌房源

线上平台年挂牌**1000w+**套 (间)

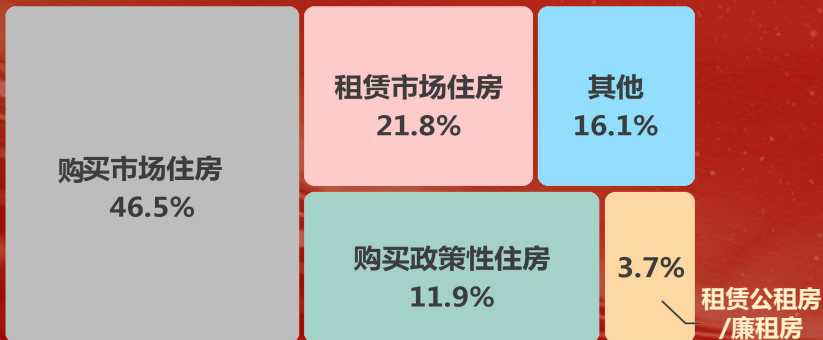
需求

城市家庭1.9亿户，其中租房户数约5000万，占比25.6%
政策性租房约**700万**，占比3.7%

一线城市长租公寓出租率 **>85%**

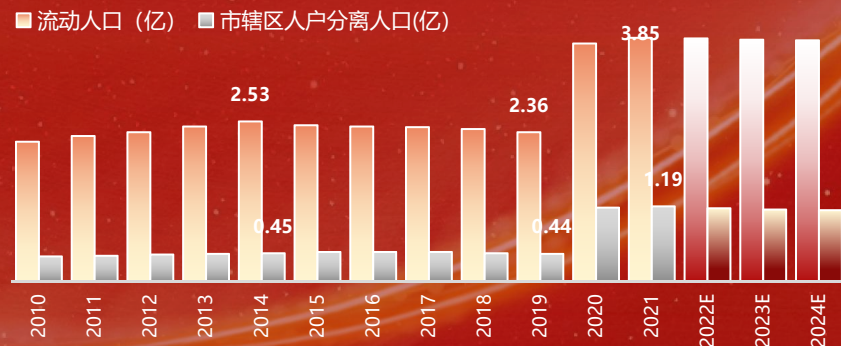
找房用户数量约**2000w**，其中近30天租房意向“高”/“中”占比**60%**
(数据)

七普数据居民住房来源结构



数据来源：2020第七次人口普查10%长表数据

全国流动人口趋势2010-2024E



数据来源：iFind，国家统计局，2022年以后数据系估算

人口结构升级驱动需求提升，长期预计释放2000万改善居住需求

阶层结构不断完善

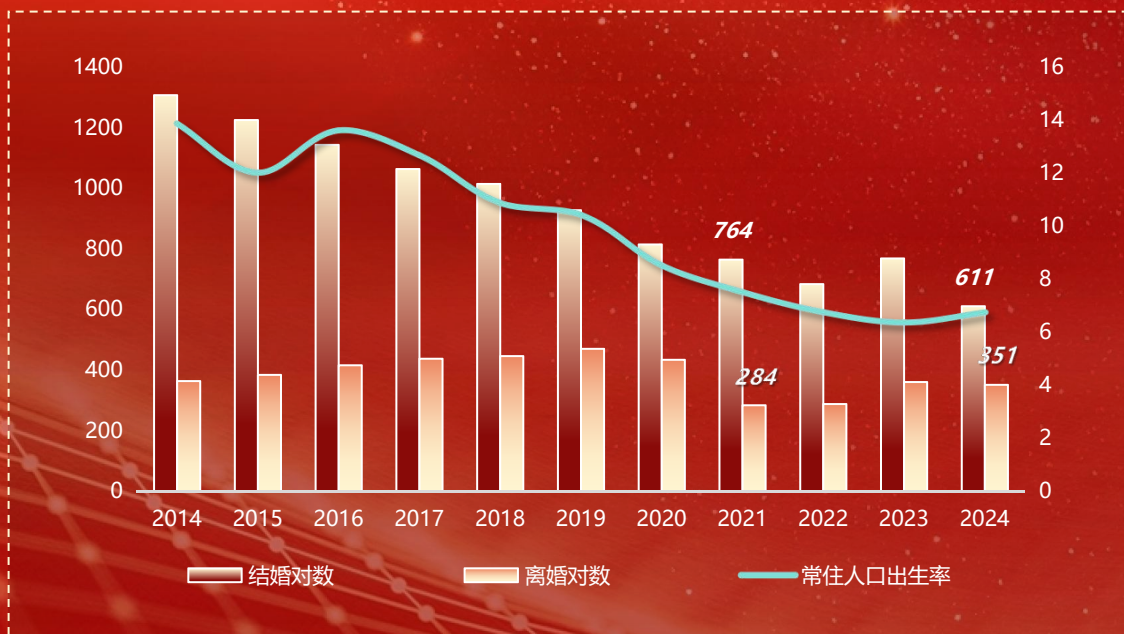


学历层次提档升级



» 新机遇3：家庭小型化，需求结构调整

家庭小型化：单身人士增加，无孩家庭增加，居住需求由租房向买房的转化动能减弱



2024 vs 2021

结婚对数 **-20%**

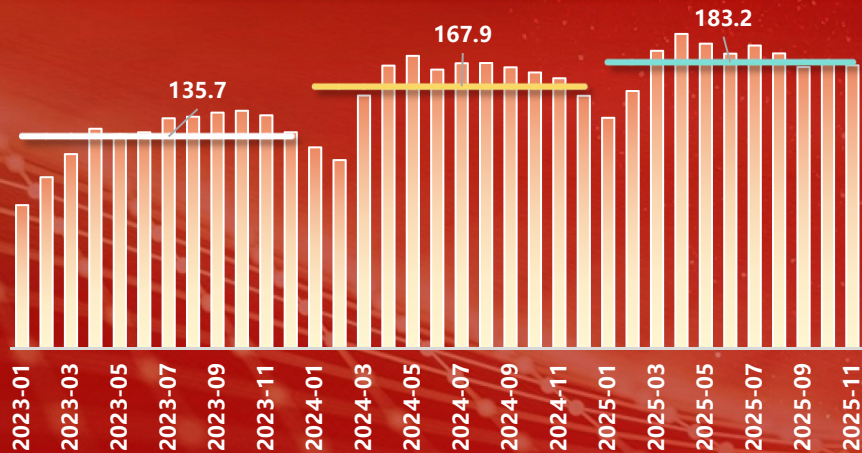
离婚对数增加 **+24%**

出生率降低 **-0.8%**

» 新机遇4：买房需求低迷，租房需求补位

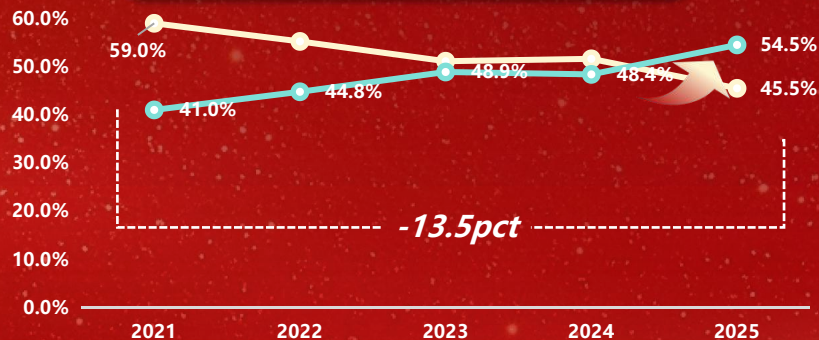
- 线上平台买房需求占比逐年下滑。
- 2025年月均百城挂牌套数达到183.2万套，与2023年相比增长了35%
- 线上平台租房需求的占比达到54.5%（58）和33.6%（AJK），与2021年相比分别提升了13.5pct和14.6pct。

百城租房市场挂牌套数2023-2025

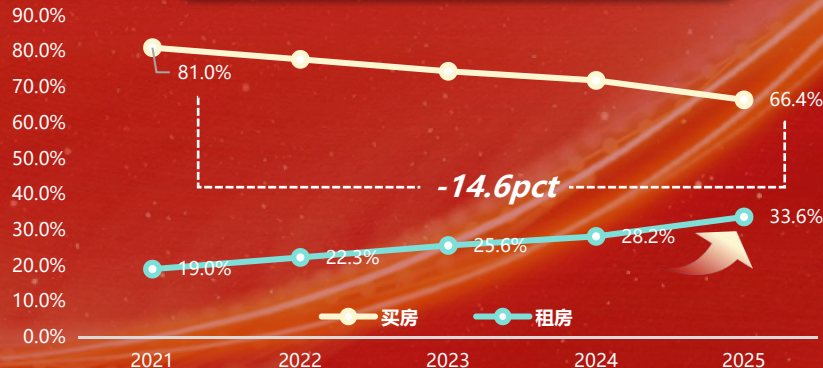


数据来源：

58平台找房需求占比2021-2025



AJK平台找房需求占比2021-2025



02/

分化中的机会

挖掘城市分化、市场供需结构分化中的机会



租赁价格1：2025年租金波动幅度下降

二手房房源向租房市场转化，叠加保租房入市，推高市场供给

- 2025年，重点城市平均挂牌租金较2024年下跌9.6%，对比2024年跌幅（12.4%）有所收窄。
- 2025年，重点城市的月度挂牌租金波动幅度较小，12月平均挂牌租金翘尾上涨，今年整体挂牌租金有止跌企稳的迹象。

2023年-2025年 重点城市挂牌租金趋势变化



数据来源：

挂牌租金 (元/平方米/月)

环比

租赁价格2：城市分化局部机会，西部城市表现更强

- 2025年，3个城市租赁价格指数同比上涨，24个城市跌幅在3%以内。
- 西部城市受供需扰动影响更小，乌鲁木齐、贵阳、呼和浩特等受租赁供需扰动因素影响较小的城市，其挂牌租金表现相对突出。
- 上海、深圳、成都、重庆等城市下半年部分城市已显现止跌回升迹象。成都租金同比跌幅仅2.2%。

2025年安居客全国40城租赁价格指数

排序	城市	同比			
		2024年平均租金=100	2024年平均租金=100		
1	乌鲁木齐	104.1	21	大连	96.3
2	贵阳	100.3	22	合肥	96.0
3	呼和浩特	100.0	23	济南	95.9
4	东莞	99.6	24	杭州	95.5
5	郑州	99.4	25	西安	94.8
6	佛山	99.3	26	长春	94.7
7	石家庄	98.5	27	海口	94.6
8	哈尔滨	98.4	28	北京	94.4
9	深圳	98.1	29	青岛	94.4
10	成都	97.8	30	南昌	94.4
11	重庆	97.5	31	长沙	94.2
12	中山	97.4	32	南京	94.0
13	天津	97.4	33	广州	93.8
14	南宁	97.1	34	宁波	93.6
15	无锡	97.1	35	福州	93.1
16	昆明	97.1	36	太原	92.5
17	沈阳	97.0	37	武汉	92.1
18	苏州	96.5	38	厦门	91.3
19	兰州	96.4	39	三亚	90.3
20	上海	96.4	40	温州	90.2

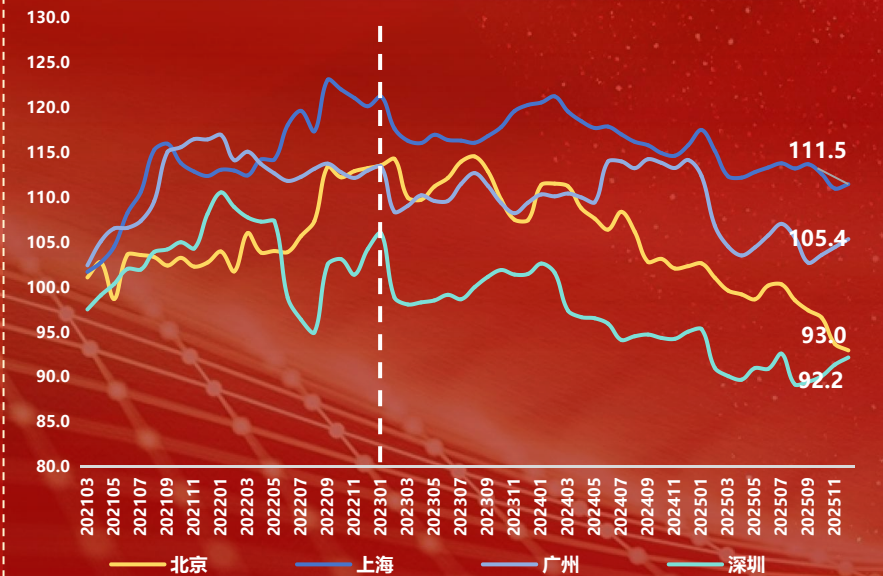
备注：1.城市范围：全国租赁重点40城；各城市的市辖区，不包括县。2.数据样本：数据基于市场公开信息、58同城网站及安居客网站自有监测数据、历史沉淀大数据等。

数据来源：

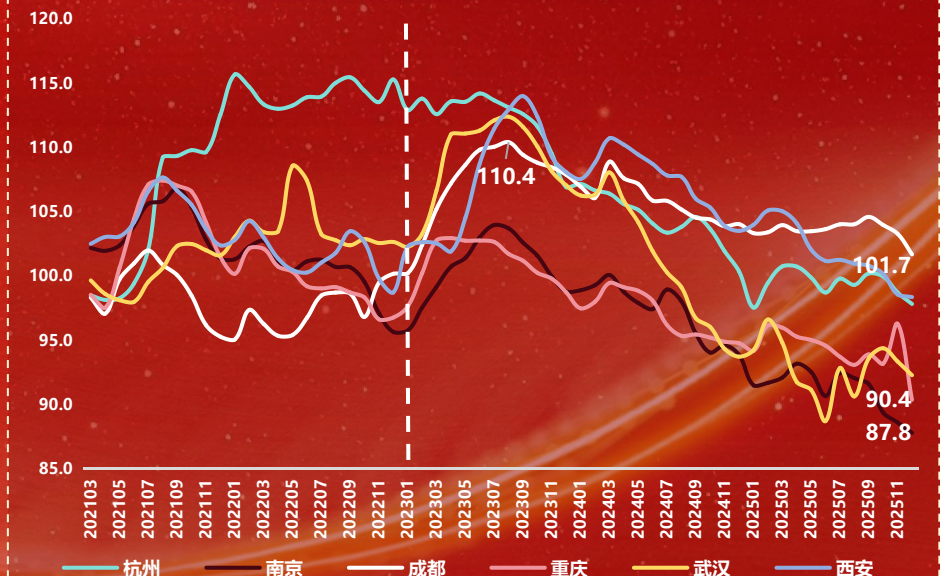
租赁价格3：2025年，上海、成都挂牌租金走势相对更稳

- 截至2025年12月，上海挂牌租金水平较2021年疫情前仍高出**11.5%**，且今年各月波动相对较小；
- 广州和深圳的挂牌租金则在下半年显现出止跌回升的迹象。
- 2025年，核心二线城市挂牌租金回落幅度显著；但成都12月租金水平较2021年疫情前仍**高出1.7%**，**距高点回落仅8.7%**。
- 2025年，成都挂牌租金**同比跌幅仅2.2%**，跌幅较小。
- 2018-2024年成都人口净流入166万**，支撑租金表现较强。

2021.3-2025.12 一线城市挂牌租金指数趋势变化



2021.3-2025.12 重点二线城市挂牌租金指数趋势变化



数据来源：

备注：以上各能级城市挂牌租金为指数化趋势，选择到2021年初为对比基期

租赁供需1：供给呈现小幅增长，而需求收缩程度有限

- 2025年，租赁市场线上挂牌供应量同比**上升4.2%**；线上租赁需求热度同比小幅**下降3.7%**，较去年跌幅显著收窄。
- 重庆、南京、杭州、福州及天津等人口基数较大的新一线城市，需求热度较去年上升，表现优于一线城市。

2025年安居客全国40城租赁房源线上挂牌量变化

排序	城市	同比	排序	城市	同比
1	合肥	29.3%	21	东莞	5.8%
2	天津	24.2%	22	青岛	5.3%
3	乌鲁木齐	21.4%	23	兰州	4.6%
4	呼和浩特	20.8%	24	石家庄	3.2%
5	成都	17.0%	25	杭州	2.7%
6	郑州	16.6%	26	苏州	1.9%
7	哈尔滨	16.6%	27	贵阳	1.8%
8	济南	15.8%	28	武汉	1.6%
9	南昌	13.1%	29	重庆	1.1%
10	西安	11.6%	30	长春	-0.9%
11	太原	11.0%	31	无锡	-1.0%
12	宁波	10.4%	32	大连	-1.7%
13	中山	10.3%	33	北京	-2.2%
14	沈阳	9.8%	34	海口	-4.9%
15	广州	9.6%	35	上海	-6.3%
16	佛山	9.3%	36	福州	-6.8%
17	长沙	8.7%	37	南宁	-9.0%
18	深圳	8.3%	38	温州	-12.8%
19	南京	8.0%	39	厦门	-14.3%
20	昆明	7.1%	40	三亚	-18.9%

2025年安居客全国40城租赁线上需求热度变化

排序	城市	同比	排序	城市	同比
1	重庆	16.5%	21	大连	-3.8%
2	南京	15.4%	22	广州	-3.9%
3	福州	6.9%	23	宁波	-3.9%
4	东莞	6.6%	24	济南	-3.9%
5	杭州	6.3%	25	长沙	-4.2%
6	天津	5.4%	26	贵阳	-5.0%
7	郑州	3.4%	27	青岛	-5.1%
8	呼和浩特	2.8%	28	南宁	-5.3%
9	苏州	2.6%	29	北京	-5.6%
10	佛山	0.7%	30	长春	-6.6%
11	哈尔滨	0.7%	31	海口	-6.9%
12	昆明	0.2%	32	沈阳	-7.8%
13	乌鲁木齐	0.0%	33	石家庄	-9.2%
14	南昌	-0.1%	34	太原	-9.3%
15	兰州	-1.2%	35	武汉	-11.6%
16	深圳	-1.2%	36	厦门	-13.2%
17	上海	-2.1%	37	西安	-14.2%
18	合肥	-3.2%	38	成都	-16.5%
19	温州	-3.2%	39	中山	-36.1%
20	三亚	-3.6%	40	无锡	-40.1%

备注：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。

数据来源：

租赁供需2：一线需求层次丰富，二线需求集中度高

- 一线城市：3000元以下房源均存在供应缺口，5000元以上价格区间明显供大于求；重点二线城市1000-2000元区间房源供不应求。
- 一线城市：租赁各价格段的供需分布相对分散，需求层次丰富；对于各价格段的租赁产品，均能有对应的市场需求空间。
- 重点二线城市：各价格段的供需分布相对集中；中低价格租赁产品可能面临红海竞争，而中高价产品市场空间有限。

2025年一线城市租赁价格供需分布及变化情况

价格区间	供应分布	需求分布	供给变化	需求变化
0~500	0.2%	1.2%	0.0%	0.1%
501~1000	4.9%	13.6%	0.7%	1.2%
1001~1500	8.4%	14.1%	0.7%	0.7%
1501~2000	8.9%	12.3%	0.0%	0.0%
2001~2500	7.7%	9.2%	-0.1%	0.0%
2501~3000	7.4%	8.8%	-0.2%	-0.2%
3001~3500	6.5%	6.3%	0.0%	-0.1%
3501~4000	7.8%	6.6%	0.5%	0.0%
4001~4500	7.3%	5.0%	0.3%	-0.1%
4501~5000	6.6%	4.4%	0.2%	-0.2%
5001~6000	9.5%	5.7%	-0.1%	-0.4%
6001~7000	6.1%	3.5%	-0.2%	-0.3%
7001~8000	4.0%	2.2%	-0.1%	-0.2%
8001~10000	4.3%	2.2%	-0.3%	-0.2%
10001~15000	4.8%	2.3%	-0.4%	-0.2%
15001~20000	2.1%	1.0%	-0.3%	-0.1%
20000以上	3.6%	1.5%	-0.9%	-0.2%

备注：城市包括北京、上海、广州、深圳

2025年重点二线城市租赁价格供需分布及变化情况

价格区间	供应分布	需求分布	供给变化	需求变化
0~500	5.8%	4.7%	2.5%	1.5%
501~1000	28.1%	26.9%	-0.7%	-0.3%
1001~1500	17.8%	25.9%	1.2%	1.6%
1501~2000	16.5%	18.5%	0.1%	-0.7%
2001~2500	10.9%	9.3%	-0.7%	-0.9%
2501~3000	7.5%	5.8%	-0.9%	-0.6%
3001~3500	4.0%	2.6%	-0.6%	-0.3%
3501~4000	2.6%	1.7%	-0.4%	-0.2%
4001~4500	1.6%	1.0%	-0.2%	0.0%
4501~5000	1.1%	0.8%	-0.1%	0.0%
5001~6000	1.3%	0.9%	-0.1%	0.0%
6001~7000	0.8%	0.5%	-0.1%	0.0%
7001~8000	0.5%	0.3%	0.0%	0.0%
8001~10000	0.5%	0.4%	0.0%	0.0%
10001~15000	0.6%	0.4%	0.0%	0.0%
15001~20000	0.3%	0.2%	0.0%	0.0%
20000以上	0.3%	0.2%	0.0%	0.0%

备注：城市包括杭州、南京、成都、重庆、西安、武汉

以成都为例：供需价格段集中度高，但小户型存在需求补位机会

- 价格分布：租赁价格供需的集中度较高，**501-2000元/月/套**的房源供需占比达到**71.6%、76.8%**。这一价格区间的市场竞争压力较大。
对比去年同期，500元/月/套、1501-2000元/月/套房源的供需占比上升显著。尤其，**需求热度占比上涨1.1%、1.4%**。
- 户型结构：3房供应占比过半，**1房和2房的需求占比显著高于供给占比**，存在供需补位的机会。
今年，3房供给仍在持续增加，市场竞争压力较大。**2房的需求热度占比较去年增加1.5%**。

2025年 成都租赁价格供需分布及变化情况

价格段	供给占比	需求占比	供给占比变化	需求占比变化
0~500	5.7%	5.4%	1.4%	1.1%
501~1000	43.0%	31.6%	-1.1%	-3.6%
1001~1500	14.6%	26.4%	1.2%	-0.4%
1501~2000	14.0%	18.8%	1.2%	1.4%
2001~2500	8.6%	8.6%	-0.4%	0.4%
2501~3000	5.2%	4.4%	-1.1%	0.4%
3001~4000	3.9%	2.5%	-0.9%	0.3%
4001~6000	2.6%	1.3%	-0.3%	0.3%
6001~8000	1.1%	0.4%	0.0%	0.0%
8001~10000	0.4%	0.2%	0.0%	0.1%
10001~15000	0.5%	0.2%	0.0%	0.0%
15001~20000	0.3%	0.1%	0.0%	0.0%
20000以上	0.2%	0.1%	0.0%	0.0%

2025年 成都租赁户型供需分布及变化情况

户型段	供给占比	需求占比	供给占比变化	需求占比变化
1室	22.2%	33.8%	0.8%	0.8%
2室	17.3%	27.0%	0.0%	1.5%
3室	50.5%	33.0%	1.3%	0.3%
4室	8.7%	5.3%	-1.7%	-1.3%
5室及以上	1.2%	0.9%	-0.5%	-0.6%

数据来源：

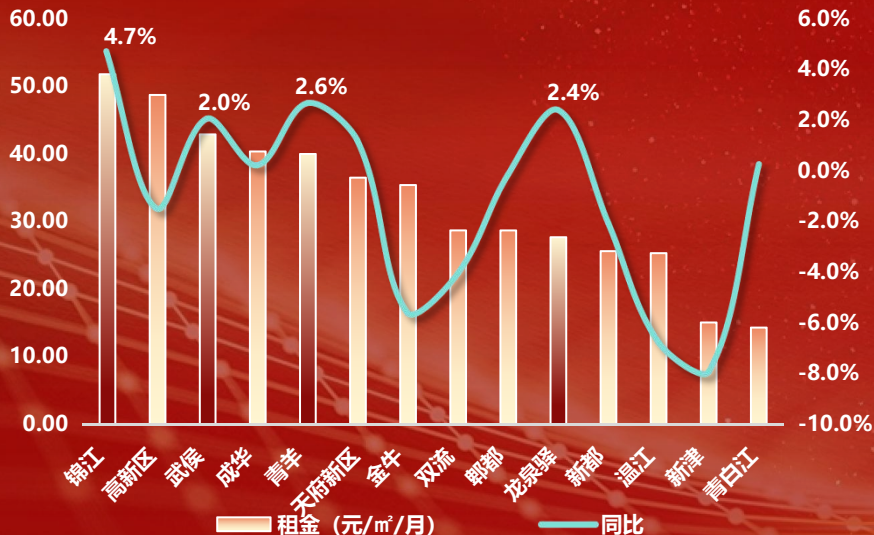
租赁供需4：区域分化中的结构性机会

以成都为例：人口分散，租赁需求分散，区域机会多

核心区是租金价值高地

7个区挂牌租金同比上涨，核心区域的挂牌租金表现较强，锦江、武侯、青羊及龙泉驿等区挂牌租金较2024年上涨超过2%。

2025年成都各区域挂牌租金及变化情况



人口分布分散，多区域租赁需求活跃

核心区成华、武侯、双流及金牛需求热度占比均在8%以上。

双流、新都及龙泉驿等人口基数较大区域，需求占比显著高于供应占比。

成都各区域人口及租赁供需分布情况



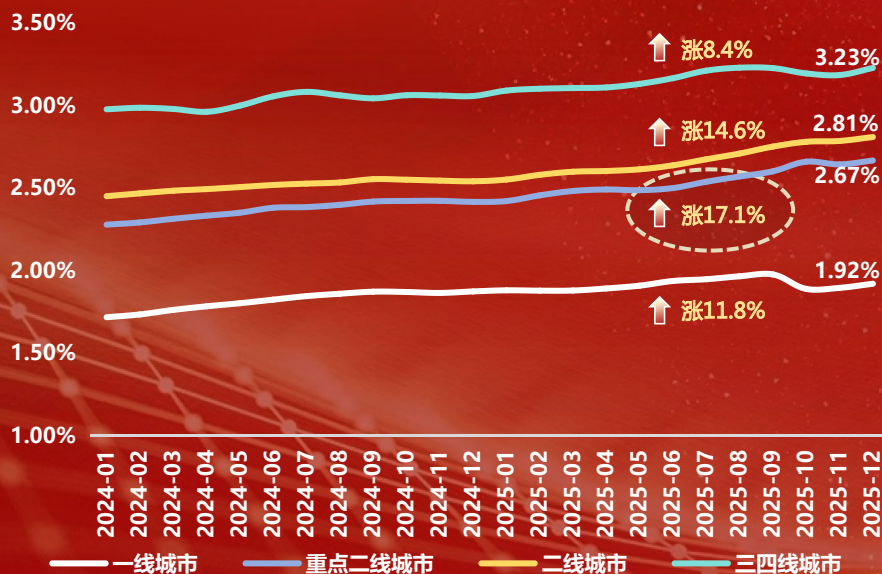
数据来源：

租金收益率1：租金收益率持续上升，投资属性显现

2024年至今，二手房价格下行趋势下，各能级城市挂牌租金收益率均被动上行；2025年，一线城市租金收益率较2024年初上涨11.8%；重点二线城市租金收益率较2024年初涨幅最高，上涨17.1%。

2025年，各能级城市租金收益率均突破10年期国债收益率；未来，伴随商办首付比例下降，贷款利率下降，租赁类产品的投资属性显现。

2024年-2025年 各能级城市挂牌租金收益率情况



10年期国债收益率走势



租金收益率2：2025年，成都、重庆、武汉收益率高于2.7%

2024.1-2025.12 重点10城挂牌租金收益率变化情况

城市		2024.01-2025.12挂牌租金收益率变动趋势	2025年平均挂牌租金收益率	同比 (25年均值/24年均值)
一线城市	北京		2.15%	-1.47%
	上海		1.98%	6.04%
	广州		1.88%	9.27%
	深圳		1.27%	7.12%
重点二线城市	成都		2.87%	1.97%
	重庆		3.17%	11.44%
	西安		2.41%	1.53%
	武汉		2.73%	9.34%
	南京		2.02%	2.27%
	杭州		1.72%	-0.77%

- 由于今年各城市房价和挂牌租金的走势分化，导致月度城市挂牌租金收益率走势存在一定差异，但整体仍保持小幅上升的趋势。
- 北京2025年平均挂牌租金收益率相对稳定，整体维持在2%以上。
- 受二手商品住宅成交价格回落带动，深圳和广州的挂牌租金收益率呈小幅上升态势，其中，12月广州的挂牌租金收益率达到2.3%。
- 成都、重庆和武汉2025年挂牌租金收益率上行趋势显著，处于2.7%~3.2%区间。
- 12月，受二手房价格疲软影响，成都、重庆和武汉的挂牌租金收益率均超过3%。

租金收益率3：成都部分区域收益率已高于3%

以成都为例：区域供需分化，部分区域租金收益率高于3%，且同比涨幅显著

- 2024年-2025年，由于二手房价格下行，整体挂牌租金收益率被动上涨，而核心区域则由挂牌租金推动主动上涨。
- 2025年，成华、锦江、郫都及新都的挂牌租金收益率在3%以上。同时，9个区的挂牌租金收益率较去年同比上涨，锦江同比上涨10.2%，龙泉驿同比上涨7.2%，武侯和新都同比均上涨6.1%。核心区挂牌租金收益率的上涨动力源于挂牌租金的上涨。

2024-2025年 成都挂牌租金收益率趋势变化



2025年成都各区域平均挂牌租金收益率情况



谢谢观看



关注公众号,回复关键词
“租赁”获取本次报告



58安居客研究院
58 ANJUKE INSTITUTE

