

全国租赁市场报告

2026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，1月全国40城的市场景气度指数持续呈现小幅下行态势，本月景气度指数降至56.3，市场整体活跃度降低。
- 根据安居客监测数据，1月重点10城中有半数城市的挂牌租金收益率环比上升，一线城市的挂牌租金收益率环比普遍上涨，仅北京维持持平状态；重点二线城市的挂牌租金收益率多数出现下跌，仅西安、南京呈上涨态势。
- 1月，全国40个城市的平均挂牌租金为42.64元/平方米/月，较上月环比略微下降0.4%。本月有19个城市的租赁价格指数环比出现小幅上扬，市场价格表现优于上月。与此同时，武汉、济南等城市跌幅相对明显。
- 1月，全国40个城市的租赁新增挂牌房源量环比大幅下滑20.4%，线上新增供应量呈显著下降态势，16个城市的新增挂牌量环比跌幅超20%。市场需求热度较上月略微回落，全国40个城市的租赁市场线上需求热度环比下降4.6%。
- 1月，全国40个城市的租赁房源平均挂牌周期维持在46.8天，较上月延长4.8天。有13个城市的挂牌周期增加幅度均超过5天。

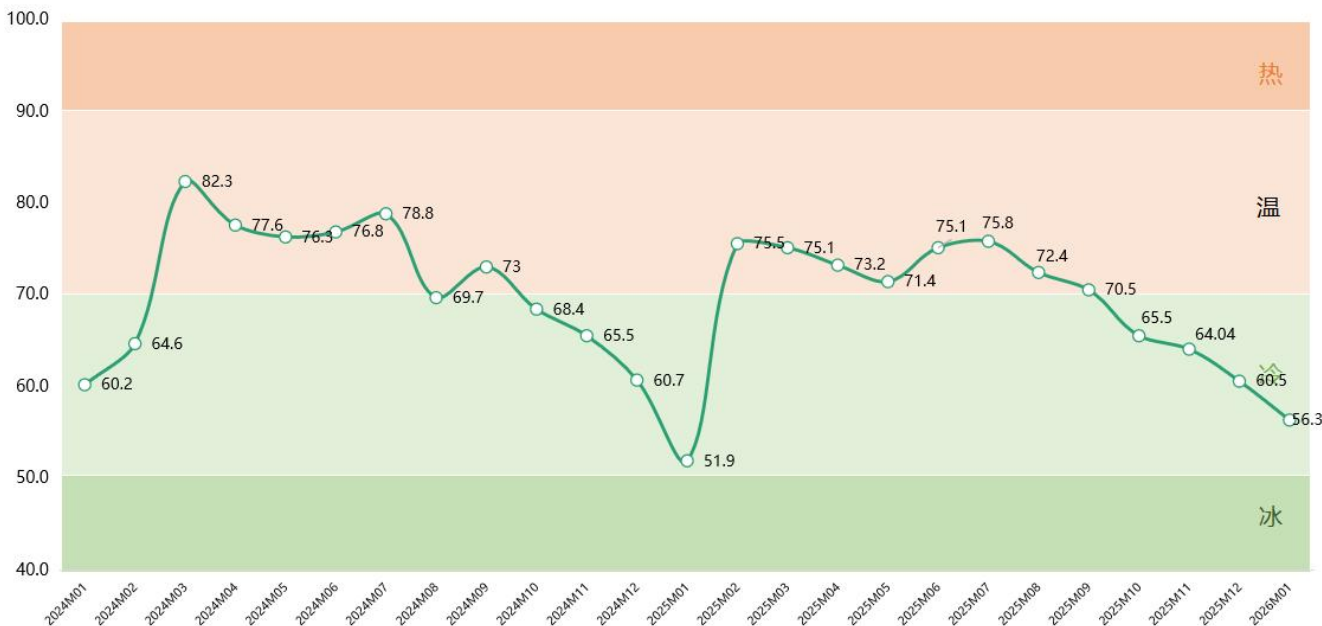
一、全国 40 城租赁市场景气度概况

根据安居客租赁市场景气度指数，1月全国40城的市场景气度指数持续呈现小幅下行态势，本月景气度指数降至56.3，市场整体活跃度降低。本月市场表现符合租赁市场的季节性规律——1月属于传统淡季，临近春节租客返乡、换租需求暂缓，直接导致供需两端同步收缩，进而拉低市场景气度。

本月，综合整体情况而言，挂牌租金价格的表现优于上月，线上租赁需求活跃度略有下降，降幅为4.6%。然而，新增租赁挂牌量环比大幅减少20.4%。究其原因，临近春节假期，房东主动挂牌的意愿降低，致使新增挂牌量随需求一同收缩。同时，本月挂牌房源的去化周期明显延长。尽管市场景气度步入低迷区间，但与去年同期进行横向对比仍具备优势，这表明当前租赁市场的基本面相较于去年同期有所改善，并未出现持续性的低迷下滑态势。



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 58 安居客监测数据显示，1 月，重点 10 城中有半数城市的挂牌租金收益率环比上升，其中包括上海、深圳、广州、西安及南京。受挂牌租金转弱的影响，部分城市的挂牌租金收益率出现小幅回落。

本月，一线城市的挂牌租金收益率环比普遍上涨，仅北京维持持平状态；受租金上涨的推动，本月上海和广州的租金收益率分别提升至 2.15%、2.11%，环比涨幅达 3.55%、3.49%。重点二线城市的挂牌租金收益率多数出现下跌，仅西安、南京呈上涨态势。本月，重庆的挂牌租金收益率达到 3.19%，但因租金下跌，环比下降 2.42%。西安是重点二线城市中唯一因房价下跌而促使收益率环比大幅上涨的城市，本月收益率达到 2.55%。



安居客-重点 10 城挂牌租金收益率表现情况

城市	2024.01-2026.01挂牌租金收益率变动趋势	2026年1月 平均挂牌租金收益率	环比	变化主导因素	
一线城市	北京		2.16%	0.00%	房价下跌
	上海		2.15%	3.55%	租金上涨
	广州		2.11%	3.49%	租金上涨
	深圳		1.47%	3.84%	租金上涨
重点二线城市	成都		2.61%	-3.00%	租金下跌
	重庆		3.19%	-2.42%	租金下跌
	西安		2.55%	5.66%	房价下跌
	武汉		2.82%	-2.36%	租金下跌
	南京		2.02%	1.00%	房价下跌
	杭州		1.69%	-0.94%	租金下跌

备注：1. 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二手房挂牌价计算得出。

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。

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



2026 年 1 月 安居客全国 40 城租赁领先指数-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	三亚	104.5	21	大连	99.9
2	温州	103.4	22	昆明	99.8
3	深圳	102.2	23	石家庄	99.7
4	厦门	101.6	24	成都	99.7
5	广州	101.5	25	宁波	99.6
6	呼和浩特	101.4	26	佛山	99.5
7	天津	101.4	27	西安	99.4
8	太原	101.4	28	苏州	99.4
9	沈阳	101.0	29	贵阳	99.3
10	北京	100.8	30	重庆	99.1
11	上海	100.6	31	合肥	99.0
12	东莞	100.6	32	长沙	99.0
13	海口	100.6	33	青岛	98.9
14	南昌	100.5	34	郑州	98.8
15	乌鲁木齐	100.5	35	福州	98.8
16	长春	100.4	36	杭州	98.4
17	兰州	100.3	37	南宁	98.4
18	哈尔滨	100.3	38	南京	98.4
19	中山	100.0	39	济南	98.2
20	无锡	99.9	40	武汉	96.9

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。

1月，全国40个城市的平均挂牌租金为42.64元/平方米/月，较上月环比略微下降0.4%。据58安居客全国40城租赁价格指数显示，本月有19个城市的租赁价格指数环比出现小幅上扬，市场价格表现优于上月。与此同时，租金下跌城市的跌幅整体大于上涨城市的涨幅。有20个城市的挂牌租金环比跌幅控制在2%以内，武汉、济南等城市跌幅相对明显。

从城市层面来看，租金表现分化显著。本月，一线城市表现较为强劲，挂牌租金均呈现环比小幅上涨态势。深圳和广州本月的挂牌租金环比持续小幅回升，分别上涨2.2%、1.5%。结合四季度挂牌租金表现来看，一线城市租金有止跌回升的迹象。

同时，三亚、温州、深圳、厦门、广州等南方沿海城市租金涨幅领先，这可能与春节前后旅游旺季的需求带动有关。但是，仍有部分核心二线城市租金面临压力，武汉、济南、杭州、南京等城市租金跌幅居前。

2、全国40城租赁领先指数-挂牌与需求热度表现

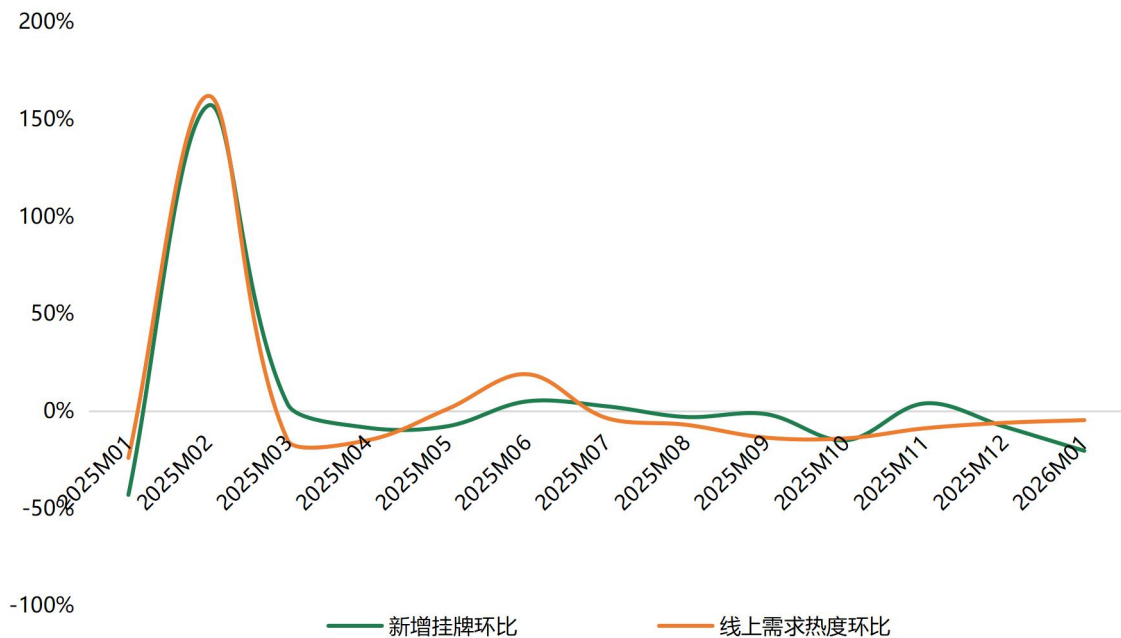
1月，全国40个城市的租赁新增挂牌房源量环比大幅下滑20.4%，线上新增供应量呈显著下降态势。据58安居客监测数据显示，本月仅有3个城市的租赁新增挂牌供应环比呈上涨趋势，16个城市的新增挂牌量环比跌幅超20%。

一线城市受城市人口结构及季节性因素影响，本月北京、上海和深圳的新增挂牌供应量环比大幅缩减，分别环比下降24.4%、20.4%、19.6%；而广州本月的新增挂牌供应环比增长4.8%。二线城市中，南昌、贵阳及中山等城市的新增供应环比表现相对稳定。受年末需求降低影响，多数城市的挂牌供应呈现收缩态势。

需求方面，1月市场需求热度较上月略微回落，全国40个城市的租赁市场线上需求热度环比下降4.6%。本月，仍有9个城市的线上租赁需求热度呈环比上升态势，表现优于上月。

在一线城市中，北京的需求热度环比基本保持持平，而广州和深圳的需求热度环比降幅明显，分别下降了8.3%、9.3%。与此同时，有9个城市的需求热度环比降幅超过10%。临近年末，三亚、海口、哈尔滨及长春等旅游城市的需求热度峰值已过，环比降幅相对较为显著。

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



2026年1月安居客全国40城租赁领先指数-新增挂牌供应

排序	城市	1月环比	排序	城市	1月环比
1	南昌	6.7%	21	哈尔滨	-19.5%
2	广州	4.8%	22	深圳	-19.6%
3	贵阳	0.7%	23	南京	-19.8%
4	中山	-3.2%	24	昆明	-19.9%
5	青岛	-6.2%	25	上海	-20.4%

6	温州	-6.2%	26	福州	-20.6%
7	石家庄	-6.3%	27	长春	-21.1%
8	佛山	-6.5%	28	呼和浩特	-21.8%
9	兰州	-7.3%	29	海口	-22.6%
10	厦门	-7.8%	30	长沙	-23.9%
11	大连	-12.8%	31	宁波	-24.1%
12	南宁	-14.9%	32	济南	-24.4%
13	苏州	-15.3%	33	北京	-24.4%
14	合肥	-15.9%	34	太原	-25.4%
15	东莞	-16.6%	35	西安	-29.2%
16	无锡	-17.9%	36	成都	-29.3%
17	杭州	-18.5%	37	天津	-29.8%
18	重庆	-18.5%	38	沈阳	-33.5%
19	郑州	-19.0%	39	三亚	-33.5%
20	乌鲁木齐	-19.1%	40	武汉	-34.0%

数据来源：58安居客研究院



2026年1月 安居客全国40城租赁领先指数-线上需求热度

排序	城市	1月环比	排序	城市	1月环比
1	太原	6.8%	21	武汉	-4.8%
2	石家庄	5.4%	22	重庆	-5.1%
3	青岛	5.1%	23	长沙	-5.3%
4	西安	4.6%	24	南宁	-6.5%
5	天津	2.7%	25	上海	-6.5%
6	郑州	2.2%	26	福州	-8.3%
7	温州	1.6%	27	广州	-8.3%
8	乌鲁木齐	0.7%	28	厦门	-8.5%
9	济南	0.5%	29	佛山	-8.9%
10	合肥	-0.2%	30	深圳	-9.3%
11	北京	-0.5%	31	中山	-9.6%

12	兰州	-1.0%	32	昆明	-10.3%
13	大连	-2.0%	33	贵阳	-10.6%
14	无锡	-2.4%	34	东莞	-11.1%
15	宁波	-2.8%	35	南昌	-11.2%
16	杭州	-3.0%	36	海口	-11.5%
17	苏州	-3.8%	37	长春	-11.8%
18	沈阳	-3.9%	38	哈尔滨	-13.5%
19	成都	-4.4%	39	呼和浩特	-14.0%
20	南京	-4.6%	40	三亚	-19.8%

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

1月，全国40个城市的租赁房源平均挂牌周期维持在46.8天，较上月延长4.8天。临近岁末年初，租赁市场需求热度减退，租房活跃度降低，致使整体挂牌房源的出租压力增大，挂牌周期整体延长。

本月，全国40个城市的租赁房源挂牌周期均有不同程度的延长。一线城市中，上海和北京的挂牌周期较上月分别增加4.5天和4.1天，城市租赁挂牌周期分别升至51.4天和45.8天。部分中西部城市挂牌周期变化较小，增加幅度未超过3天，如兰州、中山、石家庄、南宁及昆明。然而，多数城市在年末仍面临较大的房源出租压力，有13个城市的挂牌周期增加幅度均超过5天，包括合肥、郑州、武汉、天津、长沙、呼和浩特及三亚等。



2026年1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	中山	1.9	21	太原	4.6
2	兰州	2.1	22	杭州	4.7
3	广州	2.2	23	贵阳	4.8

4	石家庄	2.4	24	青岛	4.8
5	南宁	2.6	25	福州	4.8
6	昆明	2.7	26	佛山	4.9
7	西安	3.1	27	南昌	4.9
8	苏州	3.3	28	合肥	5.1
9	深圳	3.3	29	郑州	5.2
10	厦门	3.4	30	长春	5.4
11	乌鲁木齐	3.6	31	大连	5.8
12	南京	3.7	32	武汉	5.9
13	重庆	3.8	33	天津	5.9
14	无锡	4.0	34	哈尔滨	6.7
15	海口	4.1	35	沈阳	7.0
16	北京	4.1	36	宁波	7.2
17	成都	4.2	37	长沙	7.2
18	济南	4.4	38	呼和浩特	8.0
19	上海	4.5	39	三亚	10.2
20	东莞	4.5	40	温州	12.3

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

📍 | 上海市浦东新区“城市网邻58”昌飞路186号A1栋