

全国租赁市场报告

2026年2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，2月全国重点40城的市场景气度指数呈小幅回升态势，本月景气度指数回升至68.5，市场热度较1月显著提升。
- 根据安居客监测数据，2月重点10城的挂牌租金收益率整体呈环比上升态势，仅深圳本月环比下跌。北京的挂牌租金收益率环比上涨8.28%，本月达到2.34%；上海和广州的租金收益率分别维持在2.15%和2.2%。
- 2月，全国40个重点城市的平均挂牌租金为42元/平方米/月，较上月环比小幅下降1.6%。本月租金环比上涨的城市数量增加至26个；租金下跌城市的跌幅普遍较小，大多处于1%-2%区间。整体而言，本月租赁挂牌价格的表现优于上月。
- 2月，全国40个重点城市租赁新增挂牌房源量环比小幅下降6.8%。本月有14个城市租赁新增挂牌供应量环比呈上涨趋势，7个城市新增挂牌量环比跌幅超过15%。
- 需求方面，2月全国40个重点城市的租赁市场线上需求热度环比上涨7.7%。今年春节假期受各地出游热带动，各城市租赁线上需求热度普遍回暖。本月，有15个城市的需求热度环比涨幅超过10%，仅5个城市的线上租赁需求热度环比下降。
- 2月，全国40个重点城市租赁房源的平均挂牌周期延长至54.3天，较上月增加7.5天。由于2月正值春节假期，租房活跃度较低，导致整体挂牌周期拉长。

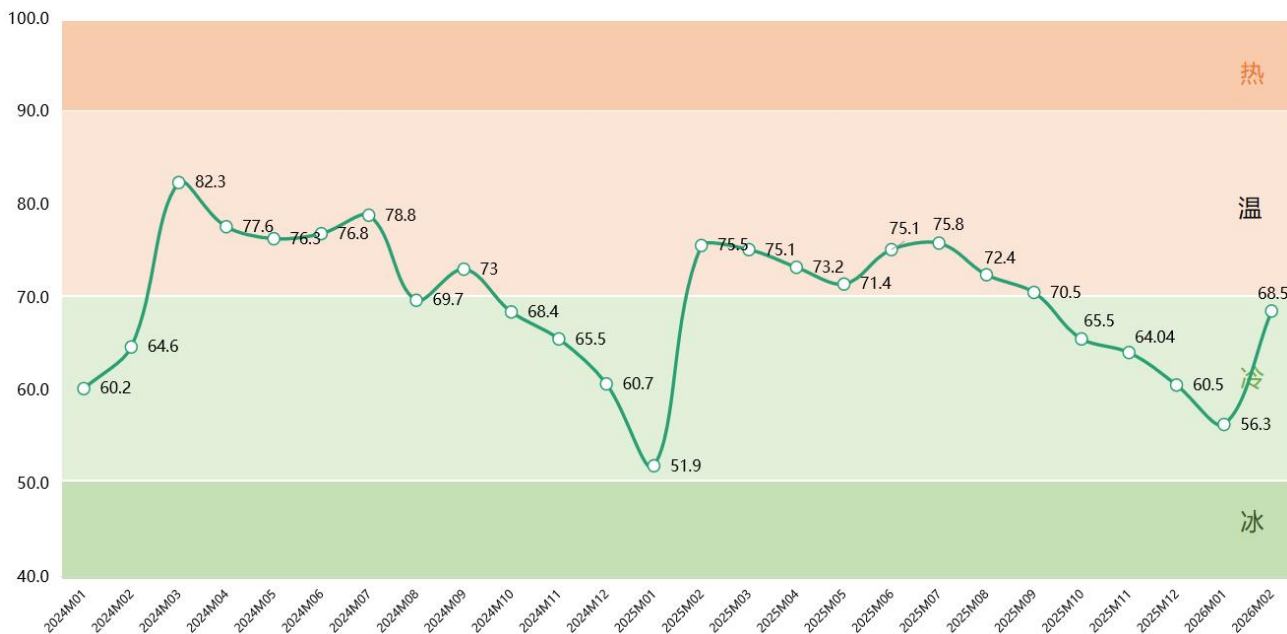
一、全国 40 城租赁市场景气度概况

根据安居客租赁市场景气度指数，2月全国重点40城的市场景气度指数呈小幅回升态势，本月景气度指数回升至68.5，市场热度较1月显著提升。2月正值春节假期，租客返乡使得供需两端活跃度下降，但今年春节假期出游热潮带动短期租赁需求上升，叠加部分年后换租需求提前在线上找房，共同推动2月整体线上需求回升。不过整体来看，今年春节时间较往年偏晚，节后租赁需求的大幅回升在时间上有所延后，导致本月市场景气度表现弱于往年同期。

此外，结合今年春节期间市场需求表现来看，全国40城整体租赁线上需求热度较节前上升42%，40城租赁热度均呈正向增长，8个城市热度涨幅超过50%。预计3月租赁市场将进入“小阳春”旺季复苏通道，需求端的集中释放将推动市场热度抬升。



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 58 安居客监测数据显示, 2 月重点 10 城的挂牌租金收益率整体呈环比上升态势, 仅深圳本月环比下跌。2 月正值春节假期前后, 商品房市场与租赁市场均处于供需清淡阶段, 受年末二手房挂牌价格下行影响, 重点城市的挂牌租金收益率出现一定程度上涨。

一线城市中, 北京的挂牌租金收益率环比上涨 8.28%, 本月达到 2.34%; 上海和广州的租金收益率分别维持在 2.15% 和 2.20%。重点二线城市的挂牌租金收益率均呈现不同程度的上涨, 其中杭州和南京的环比涨幅均超过 6%。本月, 西安和杭州的挂牌租金收益率均达到近两年的新高; 此外, 重庆的收益率接近 3.4%, 武汉的收益率接近 2.9%。



安居客-重点 10 城挂牌租金收益率表现情况

| 城市 | | 2024.01-2026.02挂牌租金收益率变动趋势 | 2026年2月 平均挂牌租金收益率 | 环比 | 变化主导因素 |
|--------|----|----------------------------|----------------------|--------|--------|
| 一线城市 | 北京 | | 2.34% | 8.28% | 房价下跌 |
| | 上海 | | 2.15% | 0.01% | 无 |
| | 广州 | | 2.20% | 4.38% | 房价下跌 |
| | 深圳 | | 1.39% | -5.36% | 租金下跌 |
| 重点二线城市 | 成都 | | 2.69% | 3.32% | 房价下跌 |
| | 重庆 | | 3.36% | 5.25% | 房价下跌 |
| | 西安 | | 2.70% | 5.99% | 房价下跌 |
| | 武汉 | | 2.89% | 2.37% | 房价下跌 |
| | 南京 | | 2.15% | 6.26% | 房价下跌 |
| | 杭州 | | 1.87% | 10.64% | 房价下跌 |

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 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 | 乌鲁木齐 | 103.6 | 21 | 上海 | 100.4 |
| 2 | 长春 | 103.3 | 22 | 大连 | 100.4 |
| 3 | 三亚 | 102.6 | 23 | 重庆 | 100.2 |
| 4 | 兰州 | 101.6 | 24 | 无锡 | 100.1 |
| 5 | 呼和浩特 | 101.4 | 25 | 西安 | 100.1 |
| 6 | 天津 | 101.4 | 26 | 深圳 | 100.1 |
| 7 | 太原 | 101.4 | 27 | 南宁 | 99.9 |
| 8 | 南昌 | 101.2 | 28 | 南京 | 99.8 |
| 9 | 北京 | 101.2 | 29 | 哈尔滨 | 99.7 |
| 10 | 石家庄 | 101.1 | 30 | 郑州 | 99.6 |
| 11 | 东莞 | 101.1 | 31 | 沈阳 | 99.6 |
| 12 | 佛山 | 100.9 | 32 | 苏州 | 99.5 |
| 13 | 中山 | 100.8 | 33 | 福州 | 99.3 |
| 14 | 厦门 | 100.8 | 34 | 昆明 | 99.1 |
| 15 | 海口 | 100.8 | 35 | 青岛 | 99.1 |
| 16 | 温州 | 100.8 | 36 | 成都 | 99.0 |
| 17 | 合肥 | 100.7 | 37 | 贵阳 | 98.9 |
| 18 | 宁波 | 100.5 | 38 | 杭州 | 98.1 |
| 19 | 济南 | 100.5 | 39 | 广州 | 98.1 |
| 20 | 长沙 | 100.4 | 40 | 武汉 | 96.5 |

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。

2月，全国40个重点城市的平均挂牌租金为42元/平方米/月，较上月环比小幅下降1.6%。根据58安居客全国40城租赁价格指数显示，本月租金环比上涨的城市数量增加至26个；与此同时，租金下跌城市的跌幅普遍较小，大多处于1%-2%区间。整体而言，本月租赁挂牌价格的表现优于上月。

从城市维度来看，一线城市挂牌价格延续小幅回暖态势，北京、上海、深圳租金环比小幅回升，广州虽有下跌，但一线城市整体租金已显现止跌回升的迹象。二线城市中，三亚、厦门、温州、海口等南方沿海城市租金涨幅领先，可能与春节前后旅游旺季的需求带动有关，短期租赁需求的集中释放对租金形成了支撑。但是，部分核心二线城市租金仍面临压力，武汉、广州、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

2月，全国40个重点城市租赁新增挂牌房源量环比小幅下降6.8%。由于2月正值春节假期，房东主动挂牌意愿降低，新增房源供应出现阶段性减少。据58安居客监测数据显示，本月有14个城市的租赁新增挂牌供应量环比呈上涨趋势，7个城市的新增挂牌量环比跌幅超过15%。

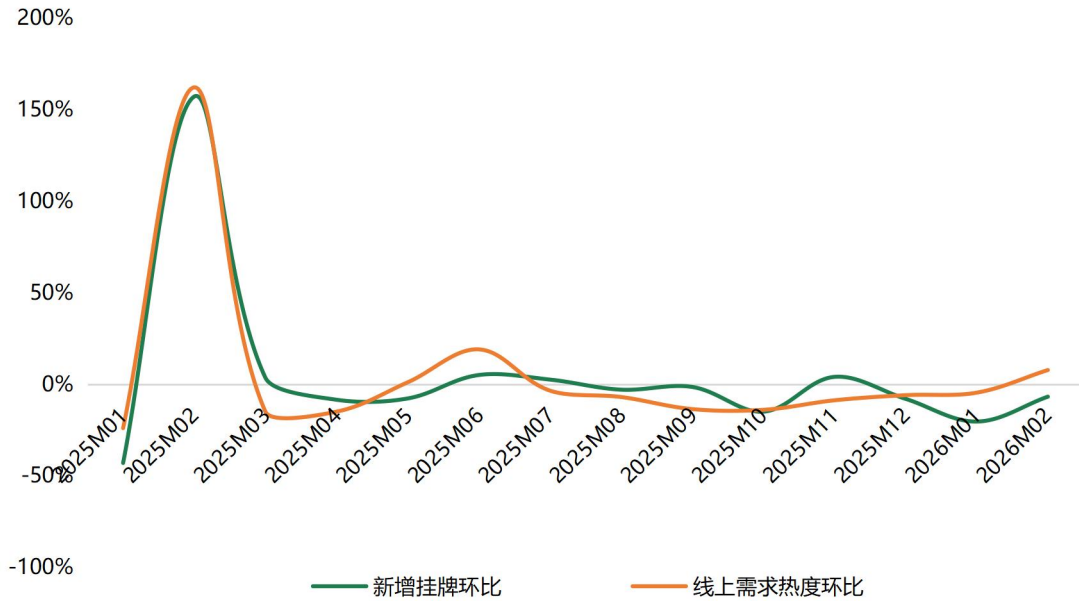
受春节假期因素影响，**本月上海和深圳的新增挂牌供应量环比大幅缩减，分别下降19.7%和27.7%。**一线城市中，广州本月的新增挂牌供应环比增加3%。二线城市中，大连、石家庄、贵阳及哈尔滨等城市的新增供应环比大幅增加；而南宁、三亚及海口等旅游热点城市则因假期需求前置，本月的新增供应环比大幅减少。

需求方面，2月全国40个重点城市的租赁市场线上需求热度环比上涨7.7%。今年春节假期受各地出游热带动，各城市租赁线上需求热度普遍回暖。本月，有15个城市的需求热度环比涨幅超过10%，仅5个城市的线上租赁需求热度环比下降。

一线城市中，广州和深圳的需求热度环比小幅回升，分别上涨8.2%、5.2%；北京

则环比下降 4.2%。二线城市中，哈尔滨、长沙、石家庄、沈阳及南昌等城市本月的需求热度环比涨幅均超过 15%，涨幅相对显著。

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 | 大连 | 54.0% | 21 | 呼和浩特 | -4.0% |
| 2 | 石家庄 | 21.2% | 22 | 北京 | -4.9% |
| 3 | 贵阳 | 18.0% | 23 | 无锡 | -5.0% |
| 4 | 哈尔滨 | 13.6% | 24 | 成都 | -5.9% |
| 5 | 沈阳 | 10.8% | 25 | 乌鲁木齐 | -6.9% |
| 6 | 厦门 | 9.7% | 26 | 天津 | -7.6% |
| 7 | 广州 | 3.0% | 27 | 合肥 | -7.7% |
| 8 | 太原 | 3.0% | 28 | 重庆 | -9.3% |
| 9 | 郑州 | 2.6% | 29 | 昆明 | -9.4% |
| 10 | 南昌 | 2.3% | 30 | 长春 | -12.4% |
| 11 | 福州 | 2.1% | 31 | 宁波 | -12.6% |
| 12 | 佛山 | 1.7% | 32 | 南京 | -13.2% |

| | | | | | |
|----|----|-------|----|----|--------|
| 13 | 长沙 | 1.4% | 33 | 兰州 | -14.7% |
| 14 | 苏州 | 1.2% | 34 | 温州 | -17.0% |
| 15 | 中山 | -0.9% | 35 | 上海 | -19.7% |
| 16 | 西安 | -1.4% | 36 | 武汉 | -27.0% |
| 17 | 杭州 | -1.8% | 37 | 深圳 | -27.7% |
| 18 | 东莞 | -3.3% | 38 | 南宁 | -28.0% |
| 19 | 济南 | -3.4% | 39 | 三亚 | -31.5% |
| 20 | 青岛 | -3.6% | 40 | 海口 | -34.1% |

数据来源：58安居客研究院



2026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 | 哈尔滨 | 23.7% | 21 | 广州 | 8.2% |
| 2 | 长沙 | 19.7% | 22 | 无锡 | 7.6% |
| 3 | 石家庄 | 19.3% | 23 | 厦门 | 7.2% |
| 4 | 沈阳 | 18.0% | 24 | 西安 | 6.9% |
| 5 | 南昌 | 17.9% | 25 | 贵阳 | 6.7% |
| 6 | 武汉 | 17.0% | 26 | 济南 | 6.3% |
| 7 | 郑州 | 16.3% | 27 | 成都 | 6.2% |
| 8 | 青岛 | 15.0% | 28 | 兰州 | 5.6% |
| 9 | 大连 | 14.8% | 29 | 深圳 | 5.2% |
| 10 | 长春 | 13.0% | 30 | 东莞 | 5.1% |
| 11 | 合肥 | 12.8% | 31 | 中山 | 4.8% |
| 12 | 杭州 | 12.4% | 32 | 温州 | 4.0% |
| 13 | 宁波 | 12.2% | 33 | 佛山 | 2.8% |
| 14 | 呼和浩特 | 10.5% | 34 | 南宁 | 0.8% |
| 15 | 南京 | 10.1% | 35 | 上海 | 0.1% |
| 16 | 重庆 | 9.7% | 36 | 昆明 | -2.2% |
| 17 | 福州 | 9.6% | 37 | 乌鲁木齐 | -3.5% |
| 18 | 太原 | 9.4% | 38 | 北京 | -4.2% |

| | | | | | |
|----|----|------|----|----|--------|
| 19 | 天津 | 9.0% | 39 | 海口 | -7.1% |
| 20 | 苏州 | 8.6% | 40 | 三亚 | -21.4% |

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个重点城市租赁房源的平均挂牌周期延长至54.3天，较上月增加7.5天。由于2月正值春节假期，租房活跃度较低，导致整体挂牌周期拉长。

本月，受假期因素影响，全国40个城市的租赁房源挂牌周期均出现一定程度的延长。一线城市中，北京和上海的挂牌周期较上月分别增加10天和8.6天，城市租赁挂牌周期分别升至55.8天和60天。小部分城市挂牌周期变化较小，增加幅度未超过5天，如南昌、石家庄、无锡及宁波。同时，有6个城市的挂牌周期增加幅度均超过10天，可见春节假期对租赁挂牌周期及市场活动节奏的影响较为显著。



2026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 | 南昌 | 3.5 | 21 | 厦门 | 7.2 |
| 2 | 石家庄 | 3.7 | 22 | 东莞 | 7.3 |
| 3 | 无锡 | 4.6 | 23 | 贵阳 | 7.4 |
| 4 | 宁波 | 4.8 | 24 | 南宁 | 7.9 |
| 5 | 青岛 | 5.1 | 25 | 深圳 | 8.0 |
| 6 | 西安 | 5.2 | 26 | 哈尔滨 | 8.5 |
| 7 | 郑州 | 5.4 | 27 | 上海 | 8.6 |
| 8 | 中山 | 5.5 | 28 | 成都 | 8.6 |
| 9 | 长沙 | 5.6 | 29 | 乌鲁木齐 | 8.7 |
| 10 | 佛山 | 6.0 | 30 | 南京 | 9.0 |
| 11 | 重庆 | 6.4 | 31 | 杭州 | 9.0 |
| 12 | 福州 | 6.5 | 32 | 太原 | 9.1 |

| | | | | | |
|----|----|-----|----|------|------|
| 13 | 苏州 | 6.6 | 33 | 三亚 | 9.8 |
| 14 | 兰州 | 6.7 | 34 | 北京 | 10.0 |
| 15 | 广州 | 6.7 | 35 | 济南 | 10.5 |
| 16 | 天津 | 6.7 | 36 | 海口 | 10.6 |
| 17 | 大连 | 6.8 | 37 | 呼和浩特 | 10.6 |
| 18 | 合肥 | 6.8 | 38 | 武汉 | 10.8 |
| 19 | 沈阳 | 6.9 | 39 | 长春 | 11.4 |
| 20 | 昆明 | 7.0 | 40 | 温州 | 12.1 |

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