



58 安居客研究院
58 ANJUKE INSTITUTE

全国租赁市场报告

2025 年 9 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,9月全国40城的租赁市场景气度指数为70.5。
本月,毕业租赁旺季正式步入尾声,租赁市场景气度指数呈现小幅下降。
- 根据安居客监测数据显示,9月重点城市的挂牌租金收益率整体呈现出小幅上升,其中,7个城市的挂牌租金收益率呈现同比上涨。本月,上海、重庆、武汉及西安等城市的挂牌租金收益率同比上涨更显著。
- 9月,全国40个城市的平均挂牌租金约为42.8元/平方米/月,环比小幅下降1.1%;挂牌价格延续小幅下行趋势。根据安居客全国40城租赁价格指数显示,本月有17个城市的租赁价格指数环比小幅上涨;同时,17个城市的挂牌租金环比跌幅在2%以内,而仅有6个城市的挂牌租金环比跌幅超过3%。
- 9月,全国40个城市租赁新增挂牌房源量环比小幅下降1.5%,整体新增挂牌供应延续小幅收缩态势。同时,城市供应延续分化格局。9月,全国40个城市的租赁市场线上需求热度环比下降13.6%,唯有三亚的线上租赁需求热度逆势上升。
- 9月,全国40个城市的租赁房源挂牌周期较上月缩短2.1天,平均挂牌周期约为38.6天。今年毕业季,整体挂牌租金小幅下降,租金性价比提升,进而带动平均挂牌周期加快。本月,有34个城市的挂牌周期较上月有所缩短。

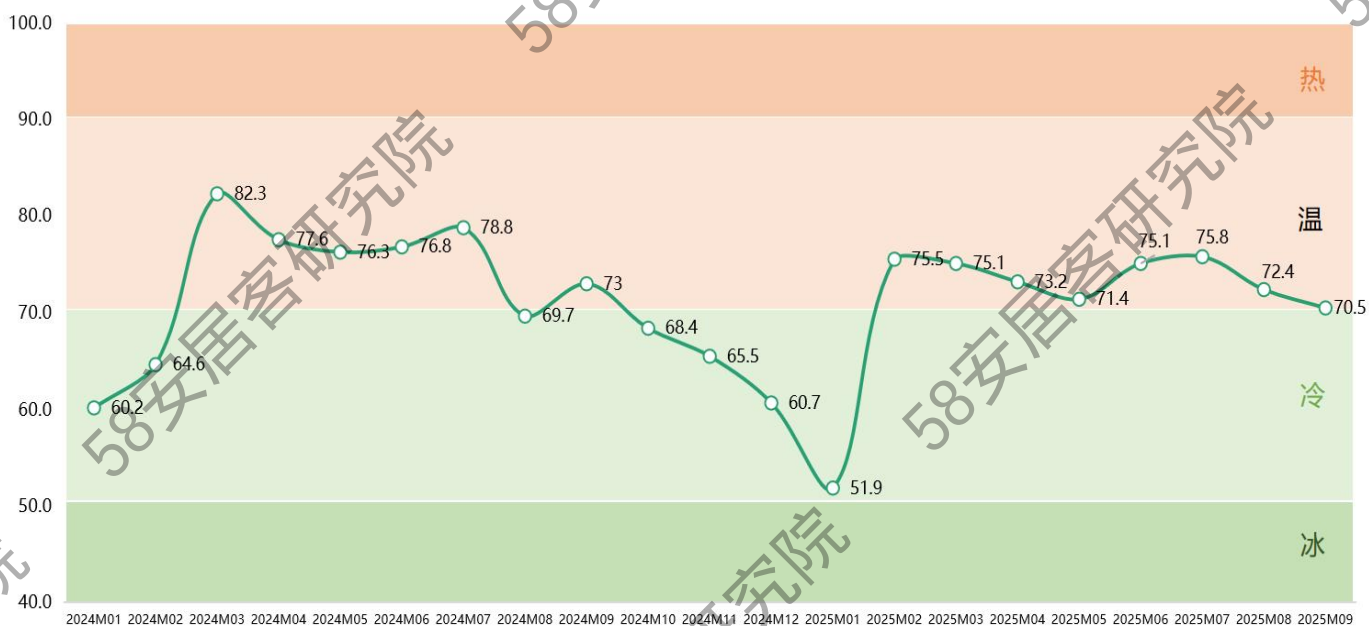
一、全国 40 城租赁市场景气度概况

根据安居客租赁市场景气度指数显示，9 月全国 40 城的租赁市场景气度指数为 70.5。本月，毕业租赁旺季正式步入尾声，租赁市场景气度指数呈现小幅下降。一方面，本月租赁供需延续小幅回落的趋势；另一方面，租赁市场挂牌租金也呈现环比小幅回落态势。受到宏观经济弱复苏的影响，9 月的租赁市场景气度表现弱于同期水平。

结合市场供需分析，9 月随着毕业需求的逐步释放完毕，新增租赁挂牌房源量较上月小幅下滑 1.5%，同时租赁线上需求热度环比减少 13.6%。由于各城市供需结构存在差异，挂牌租金表现呈现分化态势，但整体来看，租金上涨的城市数量仍少于下跌的城市。在租金性价比持续提升的情况下，挂牌房源的去化周期保持小幅下降趋势。此外，受二手房市场表现疲软的影响，存在部分房源和需求向租赁市场转移的情况。因此，在部分城市或区域市场中，可以通过以价换量的策略，实现房源去化加快。



安居客租赁市场景气度指数



备注：

- 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。
- 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

根据安居客监测的数据显示,9月重点城市的挂牌租金收益率整体呈现出小幅上升,其中,7个城市的挂牌租金收益率呈现同比上涨。本月,上海、重庆、武汉及西安等城市的挂牌租金收益率同比上涨更显著;主要的主导因素为二手房挂牌价格的下行,导致其挂牌租金收益率被动提升。

进入三季度以来,由于二手房市场价格回暖乏力,导致挂牌租金收益率呈现小幅回升态势。然而,重点城市间的挂牌租金表现存在一定差异,这也对挂牌租金收益率产生了一定影响。本月,随着租赁旺季的结束,北京、广州和成都的挂牌租金价格出现回落,挂牌租金收益率相应下降。与此同时,在二线城市中,重庆、武汉及西安的二手房挂牌价面临下行压力,推动挂牌租金收益率持续小幅上升。9月,重庆和武汉的挂牌租金收益率分别达到了3.26%和2.92%。此外,西安的挂牌租金收益率也接近2.5%。



安居客-重点10城挂牌租金收益率表现情况

城市		2024.01-2025.09挂牌租金收益率变动趋势	9月挂牌租金收益率	变化主导因素
一线城市	北京		2.11%	租金下跌
	上海		2.04%	房价下跌
	广州		1.93%	租金下跌
	深圳		1.23%	租金上涨
重点二线城市	成都		2.82%	租金下跌
	重庆		3.26%	房价下跌
	西安		2.48%	房价下跌
	武汉		2.92%	房价下跌
	南京		2.07%	租金上涨
	杭州		1.72%	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



2025 年 9 月 安居客全国 40 城租赁领先指数-价格指数

排序	城市	9 月环比 上月=100	排序	城市	9 月环比 上月=100
1	三亚	108.8	21	长春	99.8
2	昆明	103.5	22	大连	99.6
3	武汉	103.3	23	兰州	99.5
4	石家庄	102.4	24	南京	99.5
5	贵阳	102.0	25	济南	99.5
6	南昌	101.9	26	呼和浩特	99.3
7	郑州	101.9	27	无锡	99.2
8	福州	101.7	28	北京	98.9
9	杭州	100.9	29	哈尔滨	98.8
10	重庆	100.8	30	天津	98.8
11	长沙	100.6	31	太原	98.7
12	苏州	100.5	32	宁波	98.6
13	成都	100.5	33	南宁	98.3
14	上海	100.4	34	海口	98.0
15	佛山	100.4	35	东莞	97.9
16	深圳	100.3	36	中山	97.6
17	沈阳	100.2	37	乌鲁木齐	97.0
18	青岛	99.9	38	厦门	96.7
19	西安	99.8	39	广州	95.3
20	合肥	99.8	40	温州	93.3

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。

三季度, 受毕业租赁旺季的推动, 核心一二线城市的挂牌租金普遍保持稳定, 并呈现出回升的迹象。但是, 随着本月毕业租赁需求的逐步释放完毕, 多数城市的挂牌租金也出现了环比小幅下降的现象。

9 月, 全国 40 个城市的平均挂牌租金约为 42.8 元/平方米/月, 环比小幅下降 1.1%;

挂牌价格延续小幅下行趋势。根据安居客全国 40 城租赁价格指数显示, 本月有 17 个城市的租赁价格指数环比小幅上涨。过半数城市的挂牌租金出现小幅回落, 但整体环比跌幅相对较小。具体而言, 17 个城市的挂牌租金环比跌幅在 2% 以内, 而仅有 6 个城市的挂牌租金环比跌幅超过 3%。

本月, 在一线城市中, 上海和深圳的租赁挂牌价格表现较为稳定, 分别环比上涨 0.4% 和 0.3%, 而北京和广州则分别环比下降 1.1% 和 4.7%。在二线城市中, 武汉、石家庄、贵阳、南昌、郑州及福州等城市的挂牌租金环比涨幅均超过 1.5%。尽管本月多数城市的挂牌价格出现小幅回落, 但整体波动仍相对温和。

2、全国 40 城租赁领先指数-挂牌与需求热度表现

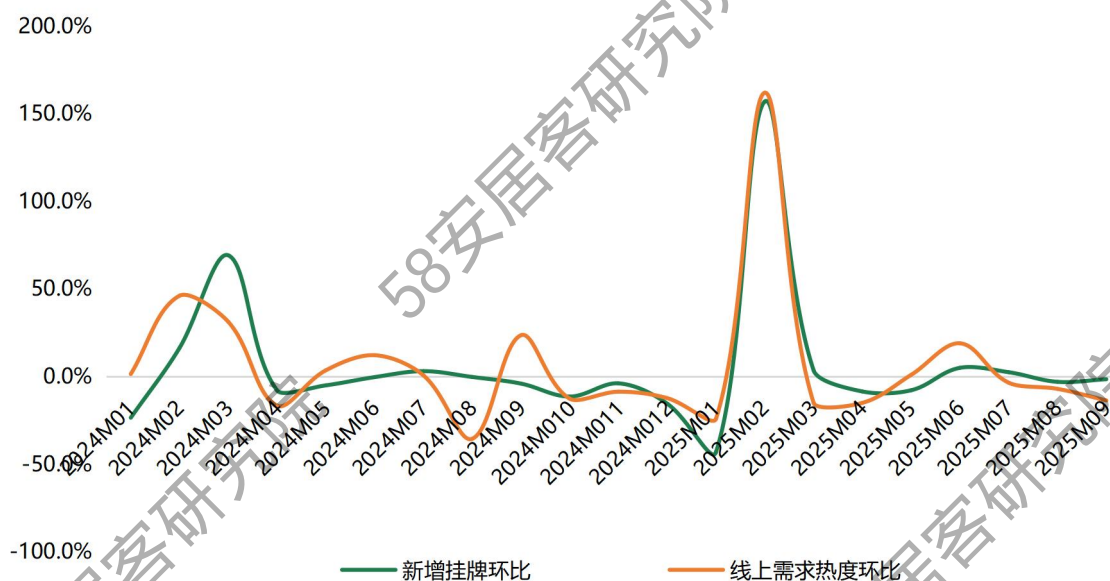
9 月, 全国 40 个城市租赁新增挂牌房源量环比小幅下降 1.5%, 整体新增挂牌供应延续小幅收缩态势。同时, 城市供应延续分化格局。根据安居客监测数据显示, 本月有 23 个城市的租赁新增挂牌供应环比上升, 其中 6 个城市租赁新增挂牌供应环比涨幅超过 10%。此外, 有 4 个城市新增挂牌环比跌幅超过 10%。

本月, 一线城市整体新增供应显著收缩, 上海、深圳和广州的新增挂牌供应量环比分别下降 15.5%、11.9% 和 13.3%, 而北京的供应下降幅度相对较小。整体来看, 二线城市新增挂牌供应表现优于一线城市, 以小幅增长为主。二线城市中, 三亚、太原、

南昌、海口及石家庄等城市的新增挂牌供应量环比显著上涨。此外，合肥、南京、武汉、长沙、成都及乌鲁木齐等城市的新增挂牌量环比涨幅均超过 4%。然而，新增挂牌供应的上升也在一定程度上加剧了出租压力，对城市挂牌租金产生一定影响。

9 月，全国 40 个城市的租赁市场线上需求热度环比下降 13.6%，唯有三亚的线上租赁需求热度逆势上升。其中，仅有 6 个城市的线上租赁需求热度环比降幅控制在 10% 以内。本月，随着毕业季租赁需求的释放完毕，整体线上需求热度环比显著下滑。在一线城市中，北京、广州和深圳的需求热度环比降幅均超过 10%，分别环比下降 10.4%、17%和 16.8%。热点二线城市同样普遍遭遇热度下滑，贵阳、哈尔滨、太原及呼和浩特等城市的需求热度回落幅度更是超过 20%。

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



2025 年 9 月 安居客全国 40 城租赁领先指数-新增挂牌供应

排序	城市	9 月环比	排序	城市	9 月环比
1	三亚	42.0%	21	中山	2.0%
2	太原	21.3%	22	杭州	1.7%
3	南昌	15.3%	23	兰州	0.0%

4	海口	14.4%	24	郑州	-0.4%
5	石家庄	12.1%	25	哈尔滨	-0.5%
6	大连	11.5%	26	福州	-0.6%
7	武汉	9.9%	27	贵阳	-1.0%
8	温州	9.6%	28	天津	-2.0%
9	合肥	7.7%	29	苏州	-2.0%
10	南京	7.4%	30	青岛	-2.1%
11	长沙	5.4%	31	东莞	-2.3%
12	成都	4.9%	32	厦门	-3.8%
13	乌鲁木齐	4.7%	33	无锡	-4.3%
14	沈阳	4.5%	34	北京	-4.6%
15	呼和浩特	4.3%	35	佛山	-7.3%
16	济南	3.7%	36	西安	-9.6%
17	宁波	3.5%	37	昆明	-11.0%
18	南宁	2.8%	38	深圳	-11.9%
19	长春	2.6%	39	广州	-13.3%
20	重庆	2.2%	40	上海	-15.5%

数据来源：58安居客研究院



2025年9月 安居客全国40城租赁领先指数-线上需求热度

排序	城市	9月环比	排序	城市	9月环比
1	三亚	11.6%	21	佛山	-14.0%
2	郑州	-4.4%	22	天津	-14.1%
3	上海	-5.9%	23	南京	-14.1%
4	南昌	-6.4%	24	福州	-14.4%
5	杭州	-9.0%	25	南宁	-14.7%
6	重庆	-9.3%	26	中山	-15.1%
7	武汉	-9.5%	27	乌鲁木齐	-15.1%
8	长沙	-10.3%	28	长春	-16.1%

9	北京	-10.4%	29	厦门	-16.5%
10	温州	-10.8%	30	深圳	-16.8%
11	成都	-11.1%	31	广州	-17.0%
12	石家庄	-12.5%	32	沈阳	-17.7%
13	苏州	-12.7%	33	西安	-18.1%
14	无锡	-13.0%	34	大连	-18.4%
15	海口	-13.5%	35	昆明	-19.3%
16	合肥	-13.6%	36	兰州	-19.9%
17	宁波	-13.7%	37	贵阳	-20.2%
18	济南	-13.7%	38	哈尔滨	-20.3%
19	东莞	-13.8%	39	太原	-23.2%
20	青岛	-13.9%	40	呼和浩特	-24.6%

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

9月，全国40个城市的租赁房源挂牌周期较上月缩短2.1天，平均挂牌周期约为38.6天。随着毕业租赁旺季的落幕，供需热度双双回落。今年毕业季，整体挂牌租金小幅下降，租金性价比提升，进而带动平均挂牌周期加快。本月，共有34个城市的挂牌周期较上月有所缩短。

在一线城市中，广州的挂牌周期大幅缩短，主要原因是挂牌租金显著下降，以价换量的策略使得租赁速度加快。与此同时，北京和上海的挂牌周期变化不大，其中北京挂牌时长仅减少0.8天，而上海则小幅增加0.6天。

在二线城市中，武汉、南京、长沙、大连、成都及哈尔滨等城市的挂牌周期降幅均超过3天，租赁去化提速显著。与此同时，西安、呼和浩特、福州、上海及厦门等城市的挂牌周期呈现小幅上升。各城市之间房源的出租压力仍存在一定分化，这主要与挂牌租金及新增供应的变化密切相关。



2025年9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	广州	-8.7	21	深圳	-2.1
2	哈尔滨	-6.6	22	济南	-2.0
3	东莞	-5.9	23	合肥	-2.0
4	成都	-5.2	24	南昌	-1.8
5	三亚	-4.9	25	郑州	-1.7
6	昆明	-4.4	26	无锡	-1.6
7	大连	-3.5	27	兰州	-1.5
8	佛山	-3.4	28	宁波	-1.4
9	石家庄	-3.3	29	苏州	-1.2
10	长沙	-3.3	30	北京	-0.8
11	南京	-3.2	31	海口	-0.8
12	武汉	-3.0	32	沈阳	-0.6
13	太原	-2.5	33	天津	-0.4
14	杭州	-2.4	34	长春	-0.4
15	乌鲁木齐	-2.4	35	西安	0.1
16	贵阳	-2.3	36	呼和浩特	0.4
17	青岛	-2.3	37	福州	0.6
18	重庆	-2.3	38	上海	0.6
19	中山	-2.2	39	厦门	0.9
20	南宁	-2.2	40	温州	3.1

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



58 安居客研究院
58 ANJUKE INSTITUTE