

全国租赁市场报告

2025 年 8 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,8月全国40城的租赁市场景气度指数为72.4。
随着夏季毕业租赁旺季逐渐步入尾声,市场景气度指数较上月略有下降。
- 根据安居客监测数据显示,7月10个重点城市的挂牌租金收益率均呈现同比上升态势。一线城市中,北京的挂牌租金收益率达到2.2%,而广州则达到了2.3%。
- 8月,全国40个城市的平均挂牌租金约为43.3元/平方米/月,环比小幅下降1.3%。
根据安居客全国40城租赁价格指数显示,本月仅有13个城市的租赁价格指数环比小幅上涨。具体而言,21个城市的挂牌租金环比跌幅在2%以内,而仅有3个城市的挂牌租金环比跌幅超过3%。
- 8月,全国40个城市租赁新增挂牌房源量环比小幅下降3%,整体新增挂牌供应呈现小幅收缩态势。8月,受到毕业租赁需求集中释放的影响,全国40个城市的租赁市场线上需求热度环比下降7%,仅有4个城市线上租赁需求热度环比上升。
- 8月,全国40个城市的租赁房源挂牌周期与上月持平,平均挂牌周期约为40.6天。
本月,随着租赁需求热度的降低,但仍有19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，8 月全国 40 城的租赁市场景气度指数为 72.4。随着夏季毕业租赁旺季逐渐步入尾声，市场景气度指数较上月略有下降。本月，随着租赁供需活跃度的小幅减少，市场挂牌租金也呈现环比小幅回落。相较于去年同期，今年毕业季的租赁市场表现较为温和，8 月的市场表现优于同期水平。

在供需方面，8 月新增租赁挂牌房源量较上月小幅下降 3%，新增供应的活跃度有所减弱。同时，受毕业季需求集中释放的影响，本月租赁线上需求热度环比下降 7%。同时，前期市场活跃度较高的一二线城市，本月供需环比回落更为显著。此外，挂牌房源的去化周期保持稳定，在新增供需放缓的情况下，以价换量助力房源加速去化。



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

根据安居客监测的数据显示，7月10个重点城市的挂牌租金收益率均呈现同比上升态势。总体来看，重点城市的挂牌租金收益率整体呈现出小幅增长趋势。具体而言，多数城市因房价下行，导致其挂牌租金收益率被动提升；而另一些城市，如广州、深圳及成都，则因挂牌租金同比回升，进而带动其挂牌租金收益率同比上涨。

一线城市中，7月北京的挂牌租金收益率达到2.2%，而广州则达到了2.3%。其中，北京和上海主要受到房价下行的推动，使得挂牌租金收益率同比小幅上升。相比之下，广州和深圳则是由于挂牌租金的同比回升，带动了挂牌租金收益率的上涨。在二线城市中，挂牌租金收益率的上升主要归因于房价的下行压力。7月，成都和重庆的挂牌租金收益率表现尤为强劲，分别达到了3.2%和3.4%。此外，武汉的挂牌租金收益率也上升至2.7%。



安居客-重点10城挂牌租金收益率表现情况

城市		2024.01-2025.07挂牌租金收益率变动趋势	7月挂牌租金收益率	挂牌租金收益率同比	变化主导因素
一线城市	北京		2.2%	▲ 1.4%	房价下跌
	上海		1.9%	▲ 5.1%	房价下跌
	广州		2.3%	▲ 22.6%	租金上涨
	深圳		1.3%	▲ 18.4%	租金上涨
重点二线城市	成都		3.2%	▲ 15.3%	租金上涨
	重庆		3.4%	▲ 33.7%	房价下跌
	西安		2.2%	▲ 1.4%	房价下跌
	武汉		2.7%	▲ 13.1%	房价下跌
	南京		1.9%	▲ 2.4%	房价下跌
	杭州		1.7%	▲ 4.9%	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商品住房成交价计算得出。

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。
3. 图中三角符号方向**向上表示同比上涨，向下表示同比下跌**；三角符号颜色代表主导影响因素，**红色为租金因素，绿色为房价因素**。

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 8 月 安居客全国 40 城租赁领先指数-价格指数

排序	城市	8 月环比 上月=100	排序	城市	8 月环比 上月=100
1	石家庄	101.5	21	上海	99.5
2	昆明	100.8	22	济南	99.5
3	三亚	100.7	23	大连	99.4
4	郑州	100.7	24	重庆	99.3
5	哈尔滨	100.6	25	长沙	99.3
6	福州	100.5	26	海口	99.2
7	无锡	100.3	27	天津	99.0
8	长春	100.2	28	合肥	99.0
9	太原	100.2	29	青岛	98.8
10	南宁	100.1	30	佛山	98.7
11	沈阳	100.1	31	广州	98.6
12	苏州	100.1	32	中山	98.5
13	成都	100.0	33	北京	98.2
14	乌鲁木齐	99.9	34	兰州	98.2
15	贵阳	99.8	35	武汉	97.6
16	西安	99.7	36	宁波	97.6
17	南京	99.6	37	东莞	97.1
18	南昌	99.6	38	深圳	96.3
19	呼和浩特	99.5	39	厦门	91.2

20	杭州	99.5	40	温州	90.6
----	----	------	----	----	------

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。

8 月, 全国 40 个城市的平均挂牌租金约为 43.3 元/平方米/月, 环比小幅下降 1.3%。

根据安居客全国 40 城租赁价格指数显示, 本月份仅有 13 个城市的租赁价格指数环比小幅上涨。大多数城市的挂牌租金在毕业租赁需求集中释放后呈现小幅回落, 但整体来看, 挂牌租金的环比跌幅相对较小。具体而言, 21 个城市的挂牌租金环比跌幅在 2% 以内, 而仅有 3 个城市的挂牌租金环比跌幅超过 3%。

本月, 一线城市挂牌租金普遍呈现环比小幅下跌趋势。具体而言, 北京和深圳的租赁挂牌价格分别环比下降 1.8% 和 2.7%。随着毕业租赁旺季的结束, 多数热点二线城市的挂牌租金也出现环比小幅回落, 如杭州、西安、南京、重庆、长沙及合肥等城市的挂牌租金环比跌幅均不超过 1%。

总体来看, 进入下半年, 在夏季毕业需求集中释放的推动下, 租赁市场挂牌租金呈现企稳回升态势。然而, 受前期需求集中释放的影响, 本月多数城市的挂牌价格呈现小幅回落, 价格波动幅度相对温和。

2、全国 40 城租赁领先指数-挂牌与需求热度表现

8 月, 全国 40 个城市租赁新增挂牌房源量环比小幅下降 3%, 整体新增挂牌供应呈现小幅收缩态势。据安居客监测数据显示, 本月份仅有 14 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 5%。此外, 有 4 个城市新增挂牌环比跌幅超过 10%。

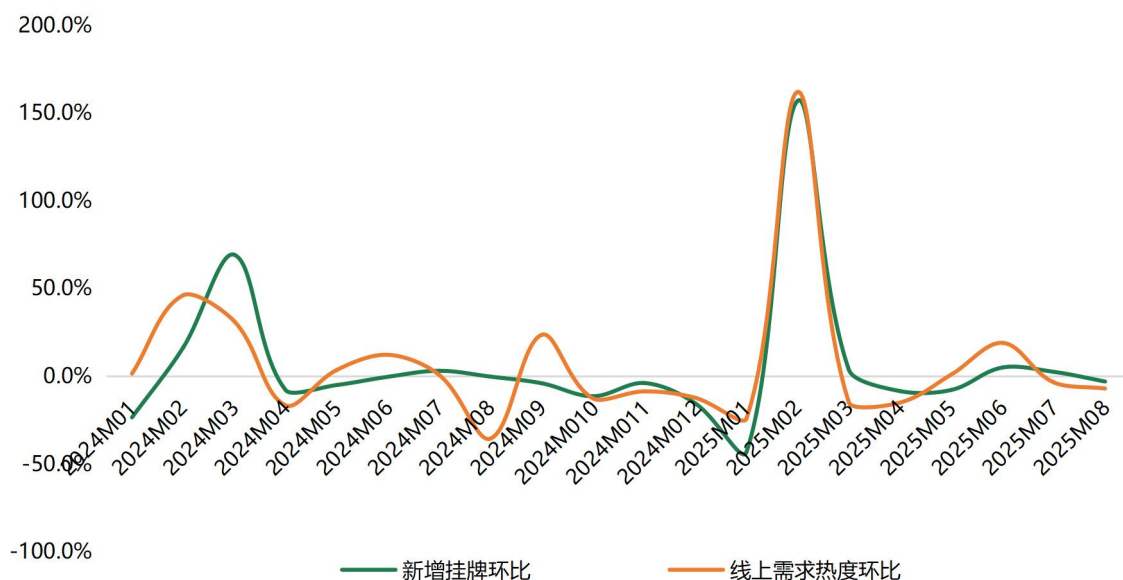
在一线城市中, 上海和深圳本月新增挂牌供应量环比分别下降 8% 和 13%, 而北京和广州的下降幅度相对较小。二线城市方面, 长沙、三亚、呼和浩特及乌鲁木齐等城市的新增挂牌供应量环比表现较为亮眼, 但多数热点城市新增供应环比均有所下降, 如南

京、无锡、福州、合肥及西安等城市的新增挂牌量环比跌幅均超过 5%。

8 月，受到毕业租赁需求集中释放的影响，全国 40 个城市的租赁市场线上需求热度环比下降 7%，仅有 4 个城市线上租赁需求热度环比上升。除了三亚因旅游旺季热度持续外，整体租赁需求热度呈现转弱趋势。一线城市整体线上租赁需求热度均环比下降，其中深圳和广州的需求热度分别环比下降 7%和 10%。

在租赁需求活跃度较高的二线城市中，杭州、中山、合肥、西安、长沙、武汉、无锡及南京等城市的租赁需求热度环比回落幅度均在 5%以内。与此同时，呼和浩特、南宁、东莞、青岛、沈阳、长春及哈尔滨等城市的需求热度回落幅度超过 10%。

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 8 月 安居客全国 40 城租赁领先指数-新增挂牌供应

排序	城市	8 月环比	排序	城市	8 月环比
1	长沙	21%	21	海口	-2%
2	三亚	11%	22	青岛	-2%
3	呼和浩特	9%	23	石家庄	-3%
4	乌鲁木齐	8%	24	佛山	-3%

5	温州	6%	25	苏州	-3%
6	杭州	6%	26	哈尔滨	-4%
7	重庆	4%	27	北京	-4%
8	沈阳	3%	28	厦门	-4%
9	宁波	3%	29	济南	-4%
10	郑州	3%	30	贵阳	-5%
11	中山	1%	31	南京	-6%
12	太原	1%	32	无锡	-6%
13	东莞	0%	33	福州	-6%
14	昆明	0%	34	合肥	-6%
15	大连	-1%	35	西安	-7%
16	成都	-1%	36	上海	-8%
17	兰州	-1%	37	南昌	-11%
18	广州	-1%	38	深圳	-13%
19	天津	-1%	39	武汉	-13%
20	南宁	-1%	40	长春	-17%

数据来源：58安居客研究院



2025年8月 安居客全国40城租赁领先指数-线上需求热度

排序	城市	8月环比	排序	城市	8月环比
1	三亚	19%	21	天津	-6%
2	福州	4%	22	佛山	-7%
3	海口	1%	23	重庆	-7%
4	无锡	1%	24	深圳	-7%
5	郑州	-2%	25	成都	-7%
6	温州	-2%	26	昆明	-8%
7	南京	-3%	27	兰州	-8%
8	苏州	-3%	28	贵阳	-9%
9	武汉	-3%	29	乌鲁木齐	-9%

10	宁波	-3%	30	厦门	-9%
11	上海	-3%	31	太原	-9%
12	南昌	-3%	32	呼和浩特	-10%
13	长沙	-3%	33	广州	-10%
14	西安	-4%	34	南宁	-11%
15	石家庄	-5%	35	东莞	-11%
16	合肥	-5%	36	青岛	-11%
17	北京	-5%	37	沈阳	-13%
18	中山	-5%	38	大连	-13%
19	杭州	-5%	39	长春	-15%
20	济南	-6%	40	哈尔滨	-17%

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

8 月，全国 40 个城市的租赁房源挂牌周期与上月持平，平均挂牌周期约为 40.6 天。本月，随着租赁需求热度的降低，部分城市的去化压力有所增加，但仍有 19 个城市的挂牌周期较上月有所缩短。

整体来看，由于夏季毕业旺季期间租赁供需集中释放，进入 8 月后市场供需活跃度有所下降。在一线城市中，上海和广州本月的挂牌周期继续小幅缩短，在以价换量的策略下，租赁速度有所加快。与此同时，深圳的挂牌周期增加了 2.1 天，平均挂牌周期约为 43.2 天。

在二线城市中，哈尔滨、长沙、三亚、青岛、南宁及太原等城市的挂牌周期降幅均超过 1 天。与此同时，合肥、长春、苏州、无锡、济南及南京等城市的挂牌周期升幅亦均超过 1 天。由此可见，各城市之间的房源出租压力依然存在明显分化。



2025 年 8 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	哈尔滨	-3.2	21	天津	0.1
2	长沙	-1.7	22	成都	0.1
3	三亚	-1.6	23	北京	0.2
4	青岛	-1.6	24	温州	0.2
5	南宁	-1.4	25	重庆	0.3
6	太原	-1.4	26	贵阳	0.3
7	佛山	-0.8	27	南昌	0.4
8	杭州	-0.8	28	兰州	0.4
9	广州	-0.8	29	西安	0.6
10	呼和浩特	-0.7	30	乌鲁木齐	0.8
11	东莞	-0.7	31	大连	0.8
12	海口	-0.7	32	合肥	1.1
13	中山	-0.5	33	长春	1.2
14	昆明	-0.5	34	苏州	1.2
15	沈阳	-0.4	35	无锡	1.2
16	上海	-0.4	36	宁波	1.4
17	厦门	-0.1	37	济南	1.4
18	武汉	-0.1	38	石家庄	1.9
19	福州	-0.1	39	南京	1.9
20	郑州	0.0	40	深圳	2.1

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