



58 安居客研究院
58 ANJUKE INSTITUTE

全国租赁市场报告

2025 年 7 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, 7 月全国 40 城租赁市场景气度指数为 75.8, 基本较上月持平, 市场整体温度仍保持在温的水平。
- 根据安居客监测数据显示, 7 月重点城市挂牌租金收益率整体表现相对稳定, 6 个城市的挂牌租金收益率同比小幅上升, 这一现象主要是由于城市房价和租金价格的下行, 进而导致挂牌租金收益率被动提升。
- 7 月, 租赁市场正值“毕业季”, 全国 40 城的平均挂牌租金约为 43.9 元/平方米/月, 环比小幅上涨 1.3%。据安居客全国 40 城租赁价格指数显示, 本月有 32 个城市的租赁价格指数环比有所上升, 7 个城市的租赁价格指数环比涨幅超过 1.5%。总体来看, 租赁市场整体价格呈现企稳回升的趋势。
- 7 月, 全国 40 城租赁新增挂牌房源量环比小幅上涨 2.5%。根据安居客监测数据显示, 本月有 24 个城市的租赁新增挂牌供应呈环比上升。其中, 5 个城市租赁新增挂牌供应环比涨幅超过 10%。尽管 7 月正值“毕业季”, 但本月全国 40 个城市的租赁市场线上需求热度环比小幅下降 3.5%。
- 7 月, 全国 40 城的租赁房源挂牌周期较上月延长 0.2 天, 平均挂牌周期约为 40.6 天。城市间的分化趋势持续, 19 个城市的挂牌周期较上月有所缩短; 而另一半城市的挂牌周期则呈现上升趋势。

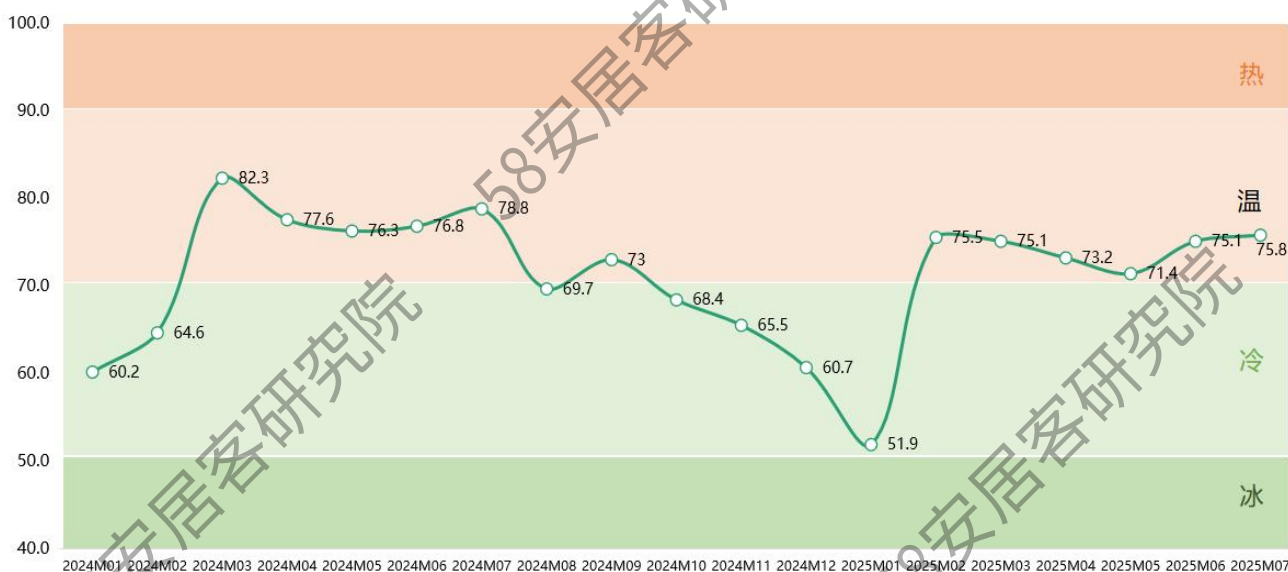
一、全国 40 城租赁市场景气度概况

根据安居客租赁市场景气度指数显示,7月全国40城租赁市场景气度指数为75.8,基本较上月持平,市场整体温度仍保持在温的水平。7月,租赁市场依旧处于夏季毕业租赁需求高峰期,但今年的市场景气度相较于去年同期略显疲弱。总体来看,租赁市场的挂牌价格在经历上半年的逐步走低后,目前已基本触底并趋于稳定。

市场供需方面,7月新增租赁挂牌房源量较上月小幅增长2.5%,房东积极把握去化窗口期。然而,整体需求热度表现较为平淡,租赁线上需求热度环比小幅下降3.5%;同时,核心一二线城市的需求热度也呈现环比回落趋势。从挂牌房源的去化周期来看,去化速度较二季度略有提升。



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

根据安居客监测的数据显示，7月重点城市中有6个城市的挂牌租金收益率同比小幅上升，这一现象主要是由于城市房价和租金价格的下行，进而导致挂牌租金收益率被动提升。

总体而言，重点城市的挂牌租金收益率表现相对平稳。在一线城市中，北京、广州和深圳的挂牌租金收益率呈现小幅逐步回升的态势，而上海则因挂牌租金小幅下降，导致收益率略有下滑。在二线城市方面，除杭州和南京外，整体挂牌租金收益率表现较为强劲。特别是本月，成都和重庆的挂牌租金收益率均维持在2.6%以上。横向比较来看，杭州和南京的挂牌租赁价格相对较弱，对挂牌租金收益率的支撑力度不足。



安居客-重点10城挂牌租金收益率表现情况

城市	2024.01-2025.06挂牌租金收益率变动趋势	6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	2.08%	▼ -0.9%	租金下跌
	上海	1.76%	▼ -2.4%	租金下跌
	广州	2.04%	▲ 7.3%	房价下跌
	深圳	1.18%	▲ 3.0%	房价下跌
重点二线城市	成都	2.96%	▲ 3.7%	租金上涨
	重庆	2.61%	▲ 1.9%	房价下跌
	西安	2.27%	▲ 1.8%	房价下跌
	武汉	2.45%	▲ 1.2%	租金下跌
	南京	1.75%	▼ -5.2%	租金下跌
	杭州	1.62%	▼ -0.8%	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 7 月 安居客全国 40 城租赁领先指数-价格指数

排序	城市	7 月环比 上月=100	排序	城市	7 月环比 上月=100
1	天津	103.2	21	大连	100.5
2	厦门	103.1	22	佛山	100.5
3	武汉	102.8	23	无锡	100.5
4	哈尔滨	102.4	24	南昌	100.4
5	贵阳	102.3	25	福州	100.4
6	乌鲁木齐	102.2	26	上海	100.4
7	深圳	101.8	27	北京	100.4
8	苏州	101.3	28	太原	100.4
9	兰州	101.2	29	南京	100.4
10	长春	101.2	30	成都	100.4
11	杭州	101.1	31	长沙	100.3
12	广州	101.0	32	西安	100.1
13	呼和浩特	101.0	33	昆明	99.9
14	东莞	101.0	34	宁波	99.8
15	沈阳	101.0	35	海口	99.7
16	石家庄	101.0	36	合肥	99.5
17	中山	100.8	37	郑州	99.3
18	南宁	100.8	38	重庆	99.1
19	济南	100.7	39	青岛	99.1
20	温州	100.6	40	三亚	99.0

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。

7月，租赁市场正值“毕业季”，全国40城的平均挂牌租金约为43.9元/平方米/月，环比小幅上涨1.3%。据安居客全国40城租赁价格指数显示，本月有32个城市的租赁价格指数环比有所上升。此外，7个城市的租赁价格指数环比涨幅超过1.5%。与此同时，各城市挂牌租金的环比跌幅均控制在1%以内。总体来看，租赁市场整体价格呈现企稳回升的趋势。

本月，一线城市的挂牌租金普遍呈现环比小幅上涨趋势，其中，深圳和广州的租赁挂牌价格分别环比上涨1.8%和1%。二线城市挂牌租金环比表现相对较好，天津、厦门、武汉、哈尔滨及贵阳的挂牌租金环比涨幅均超过2%。此外，苏州、兰州、长春及杭州等热点二线城市的挂牌租金环比涨幅也均突破1%。

整体来看，一方面，上半年租赁市场挂牌价格经历了逐步下滑，目前已基本触底企稳。另一方面，正值“毕业季”这一窗口期，房东挂牌预期较为乐观，这也推动了市场挂牌价格的回升。

2、全国40城租赁领先指数-挂牌与需求热度表现

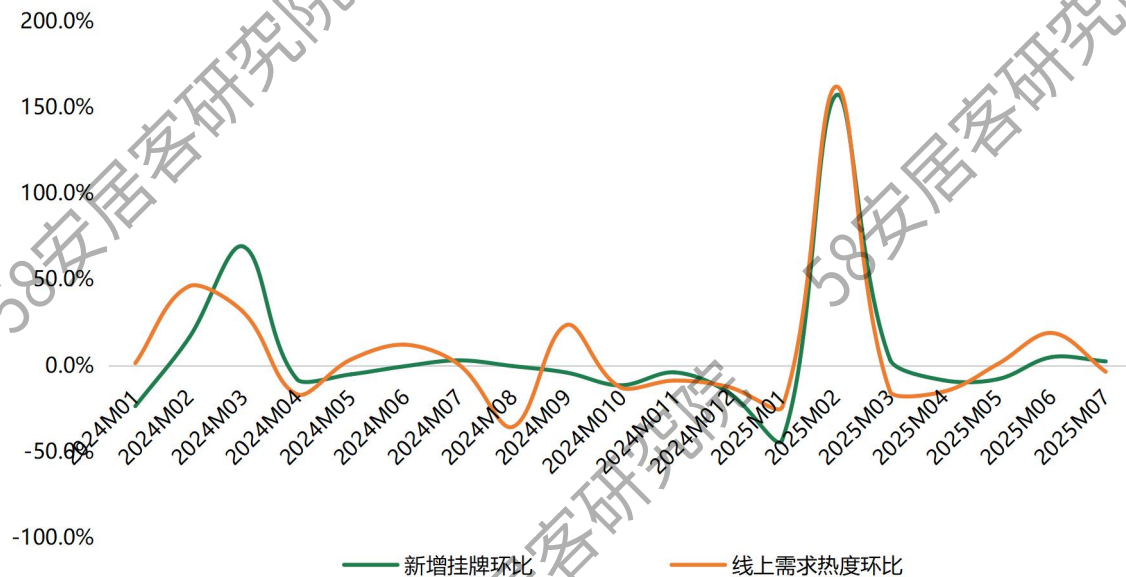
7月，全国40城租赁新增挂牌房源量环比小幅上涨2.5%。根据安居客监测数据显示，本月有24个城市的租赁新增挂牌供应呈环比上升。其中，5个城市租赁新增挂牌供应环比涨幅超过10%。此外，有4个城市新增挂牌环比跌幅大于10%。

一线城市中，上海和广州本月新增挂牌供应量环比分别上涨8.9%、14.1%。北京和深圳新增挂牌供应量环比小幅下降。二线城市中，武汉、厦门、无锡及三亚等城市的新增挂牌供应量环比表现较强，而热点中西部核心城市新增供应环比变化不大，如重庆、成都、西安及兰州等新增挂牌量相对稳定。

相较于供应情况，线上租赁需求显得较为平淡。尽管7月正值“毕业季”，但本月全国40个城市的租赁市场线上需求热度环比小幅下降3.5%。一线城市整体线上租赁

需求表现乏力，北京、上海及广州的需求热度均环比略有下降。与此同时，西安、成都、南京、杭州、长沙及郑州等毕业生活跃度较高的二线城市，本月的租赁需求热度也出现了小幅回落。然而，西部及东北部分城市的租赁需求表现相对稳定，如乌鲁木齐、呼和浩特、太原、大连、兰州、长春及哈尔滨等地。

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7月 安居客全国40城租赁领先指数-新增挂牌供应

排序	城市	7月环比	排序	城市	7月环比
1	武汉	30.5%	21	济南	0.8%
2	厦门	15.8%	22	西安	0.2%
3	广州	14.1%	23	杭州	0.2%
4	无锡	11.1%	24	沈阳	0.2%
5	三亚	10.7%	25	郑州	-0.1%
6	福州	9.6%	26	深圳	-0.3%
7	青岛	9.4%	27	乌鲁木齐	-0.7%
8	上海	8.9%	28	昆明	-0.7%
9	佛山	8.1%	29	宁波	-0.9%

10	东莞	5.1%	30	北京	-1.0%
11	天津	4.7%	31	大连	-1.4%
12	中山	4.3%	32	太原	-2.3%
13	南昌	3.7%	33	长春	-2.7%
14	长沙	3.1%	34	南京	-3.4%
15	苏州	3.0%	35	兰州	-3.6%
16	重庆	2.4%	36	哈尔滨	-7.9%
17	海口	2.0%	37	呼和浩特	-10.1%
18	合肥	1.8%	38	贵阳	-11.0%
19	南宁	1.5%	39	石家庄	-11.8%
20	成都	0.8%	40	温州	-12.5%

数据来源：58安居客研究院



2025年7月 安居客全国40城租赁领先指数-线上需求热度

排序	城市	7月环比	排序	城市	7月环比
1	乌鲁木齐	10.4%	21	北京	-2.3%
2	呼和浩特	7.6%	22	温州	-3.7%
3	太原	6.6%	23	广州	-3.8%
4	大连	4.7%	24	三亚	-4.9%
5	兰州	4.1%	25	西安	-5.1%
6	长春	4.0%	26	长沙	-5.4%
7	哈尔滨	3.5%	27	福州	-5.5%
8	沈阳	3.3%	28	成都	-6.1%
9	南宁	3.2%	29	上海	-6.9%
10	中山	2.7%	30	石家庄	-7.0%
11	东莞	1.4%	31	郑州	-7.0%
12	济南	0.8%	32	宁波	-7.1%
13	贵阳	0.7%	33	苏州	-7.6%
14	天津	0.7%	34	南昌	-8.2%

15	深圳	0.1%	35	杭州	-8.4%
16	海口	-0.1%	36	南京	-9.5%
17	厦门	-0.7%	37	无锡	-11.3%
18	青岛	-1.2%	38	重庆	-12.3%
19	佛山	-2.2%	39	合肥	-13.2%
20	昆明	-2.2%	40	武汉	-13.2%

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

7 月，全国 40 城的租赁房源挂牌周期较上月延长 0.2 天，平均挂牌周期约为 40.6 天。城市间的分化趋势持续，其中 19 个城市的挂牌周期较上月有所缩短；而另一半城市的挂牌周期则呈现上升趋势。

进入 7 月，核心一二线城市仍处于“毕业季”。整体来看，市场租赁挂牌房源量环比有所增加，但由于各城市租赁需求热度的差异，挂牌房源的出租难度呈现不同情况。一线城市中，上海、广州和深圳本月的挂牌周期均小幅缩短，租赁速度有所加快，不过上海和广州的平均挂牌周期仍维持在 52 天左右。相比之下，北京的挂牌周期增加了 0.6 天，平均挂牌周期约为 42.1 天。

二线城市方面，无锡、乌鲁木齐、厦门及佛山等城市的挂牌周期下降幅度均超过 2 天；特别是乌鲁木齐和厦门，其平均挂牌周期均在 40 天以内，房源去化速度相对较快。此外，本月成都和哈尔滨的平均挂牌周期增加较为显著。



2025 年 7 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	无锡	-4.4	21	西安	0.2
2	乌鲁木齐	-3.0	22	大连	0.4
3	厦门	-2.6	23	宁波	0.4

4	佛山	-2.1	24	长沙	0.4
5	长春	-1.9	25	青岛	0.5
6	重庆	-1.5	26	郑州	0.6
7	武汉	-1.4	27	杭州	0.6
8	福州	-1.3	28	北京	0.6
9	贵阳	-1.2	29	沈阳	0.7
10	广州	-1.2	30	温州	0.8
11	上海	-1.1	31	苏州	0.9
12	南京	-0.8	32	太原	1.0
13	深圳	-0.8	33	南昌	1.2
14	合肥	-0.7	34	三亚	1.3
15	南宁	-0.6	35	兰州	1.3
16	海口	-0.5	36	东莞	1.5
17	呼和浩特	-0.5	37	济南	1.6
18	昆明	-0.4	38	石家庄	1.6
19	天津	-0.4	39	成都	1.7
20	中山	0.1	40	哈尔滨	4.9

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