



58 安居客研究院
58 ANJUKE INSTITUTE

2025 年上半年 全国租赁市场报告



ANJUKE

目录

一、租赁市场景气度表现平稳，二线城市需求热度更强	3
1、上半年，租赁市场景气度表现平稳	3
2、全国 40 城挂牌价格表现弱于同期，西部城市价格表现较强	4
3、整体供需较去年同期持平，二线城市需求热度表现更佳	5
二、重点 10 城租赁市场韧性较强，二线城市表现更稳	7
1、热点二线城市挂牌租金收益率维持 2.2%-3%	7
2、上半年，重点 10 城租赁供需向中低价格转移	9
3、二线城市挂牌周期同比表现较好	9
4、区域挂牌价格表现受城市整体影响分化	11

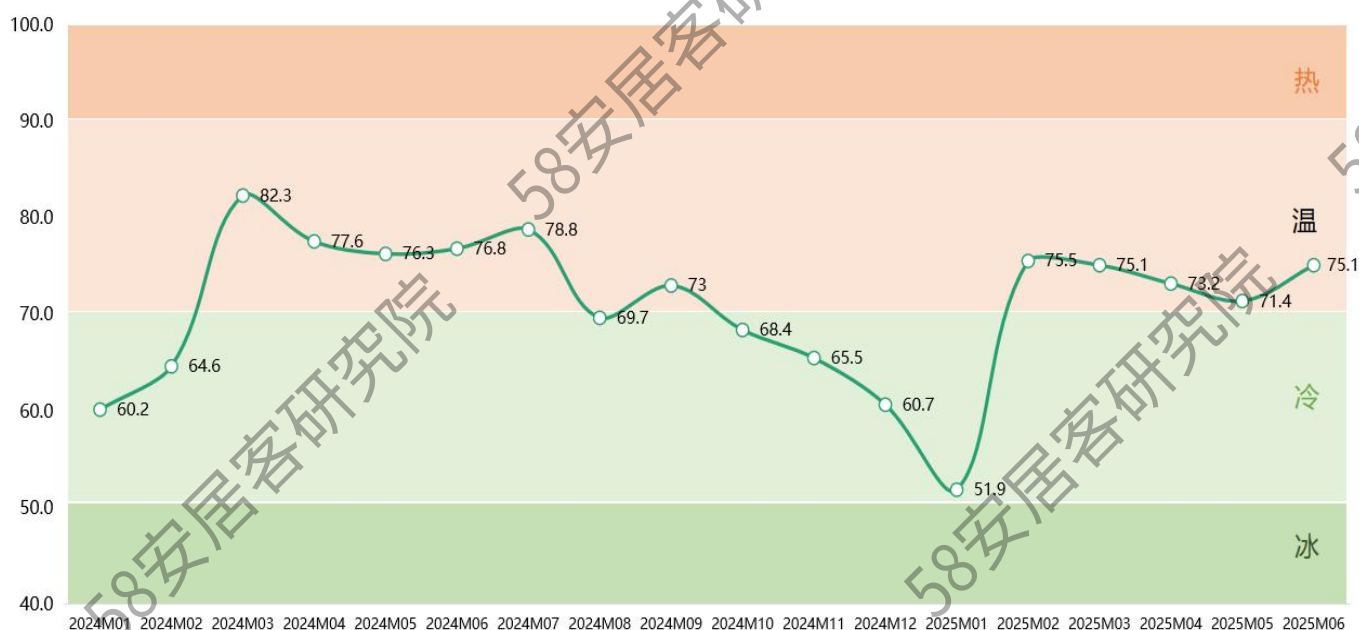
一、租赁市场景气度表现平稳，二线城市需求热度更强

1、上半年，租赁市场景气度表现平稳

根据安居客租赁市场景气度指数显示,2025 年上半年重点 40 城租赁市场景气度整体保持在“温”的状态,市场表现相对平稳。春节后“小阳春”和“毕业季”期间,租赁市场呈现回暖迹象,市场景气度显著回升。

整体来看,今年上半年受到挂牌租金承压的影响,市场景气度表现弱于去年同期。究其原因,一方面,受到二手房市场承压的一定影响,叠加多城市保障性租赁住房的入市,上半年租赁市场整体呈现以价换量的特点。结合挂牌房源去化周期来看,进入二季度后租赁房源出租难度有所上升。另一方面,由于整体宏观环境下求职者对收入预期的下降,导致供需市场活跃度呈现转弱迹象。

安居客租赁市场景气度指数



附注:

- 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。

2、全国 40 城挂牌价格表现弱于同期，西部城市价格表现较强

2025 年上半年 安居客全国 40 城租赁价格指数情况

	城市	环比 24 年下半年均值 =100	同比 24 年上半年均值 =100		城市	环比 24 年下半年均值 =100	同比 24 年上半年均值 =100
1	乌鲁木齐	101.4	103.5	21	合肥	98.1	97.7
2	东莞	100.7	99.9	22	西安	98.1	94.8
3	呼和浩特	100.4	101.4	23	济南	97.7	94.8
4	石家庄	100.3	94.4	24	苏州	97.5	95.6
5	重庆	99.9	96.7	25	青岛	97.4	95.2
6	佛山	99.9	99.1	26	长沙	97.4	92.2
7	贵阳	99.8	96.4	27	南昌	96.9	94.3
8	郑州	99.6	98.7	28	宁波	96.8	94.2
9	中山	99.5	98.1	29	杭州	96.8	94.0
10	成都	98.9	96.7	30	太原	96.7	90.4
11	沈阳	98.9	94.4	31	深圳	96.7	92.8
12	昆明	98.6	93.1	32	长春	96.5	91.1
13	兰州	98.6	95.2	33	武汉	96.4	91.3
14	大连	98.6	95.3	34	南京	96.2	93.3
15	哈尔滨	98.5	99.3	35	温州	96.0	90.9
16	上海	98.3	95.5	36	北京	96.0	92.0
17	海口	98.2	95.3	37	福州	95.8	93.2
18	南宁	98.2	96.2	38	厦门	95.8	90.6
19	天津	98.2	95.2	39	广州	95.5	95.9
20	无锡	98.1	96.6	40	三亚	92.8	91.5

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。

根据 2025 年上半年安居客重点 40 城租赁价格指数显示，受到收入预期的影响，整体租赁价格表现弱于去年同期。其中，22 个城市租赁价格指数环比跌幅在 3% 以内。

西部核心城市租赁挂牌价格表现相对更强，如乌鲁木齐、呼和浩特，挂牌价格呈现同环比均小幅上涨的态势。

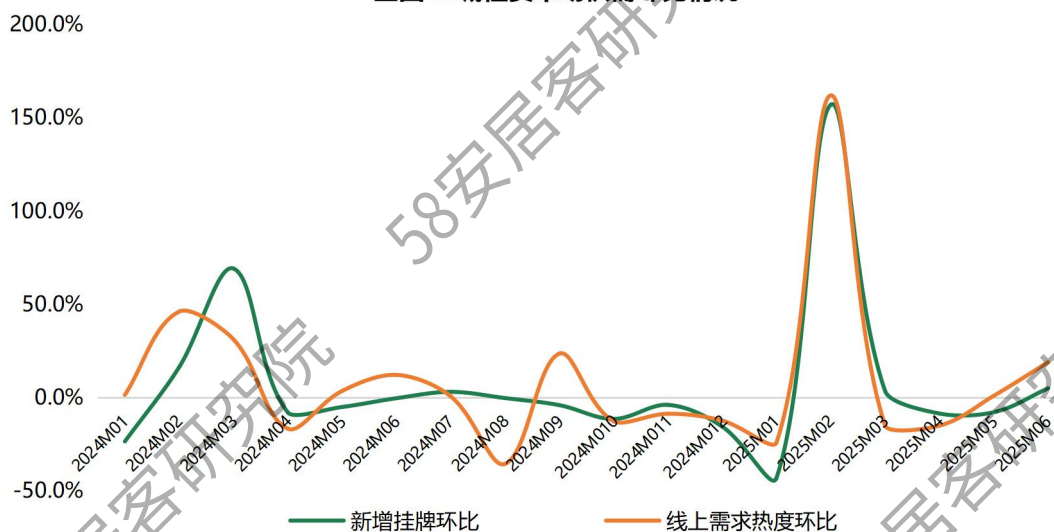
2025 年上半年，全国 40 城租赁市场挂牌租金水平仍延续小幅下行趋势。结合城市表现分析，全国 40 城内部呈现显著分化。**一线城市挂牌价格表现相对较弱，同环比均呈现下降态势。受到疫情后就业活跃度下降的影响较大。此外，中西部二线城市挂牌价格表现相对较强。**一方面，由于二线城市普遍挂牌租金价格水平相对较低，市场内生性支撑较强。另一方面，二线城市产业结构的不断完善，吸引了年轻人口的逐步流入，对租赁市场价格形成一定支撑。整体来看，中西部省会城市及热点二线城市的挂牌价格表现要强于一线城市及华东城市。

3、整体供需较去年同期持平，二线城市需求热度表现更佳

2025 年上半年，全国 40 城租赁市场供需表现基本较去年同期持平。**一季度租赁“小阳春”行情供需活跃度表现强于去年同期，但持续性相对较弱。**步入二季度后，租赁市场供需表现小幅转弱。临近“毕业季”窗口期，租赁市场呈现小幅回暖迹象，但热度表现低于去年同期。

根据安居客监测数据显示，上半年全国 40 城整体租赁新增挂牌量较去年同期下降约 1.3%，较下半年环比下降 2%，整体线上租赁挂牌量保持相对稳定。但受到各城市二手房挂牌情况的影响，租赁挂牌量分化严重。其中，25 个城市新增挂牌房源量同比上涨，而 15 个城市新增挂牌房源量同比下跌。一线城市中，北京和上海新增挂牌房源量同环比均呈下降态势，而广州和深圳则呈现同环比小幅上涨趋势。此外，济南、天津、沈阳及乌鲁木齐等城市新增挂牌房源量同比涨幅超过 30%，而宁波、三亚的新增挂牌房源量同环比跌幅均超过 30%。

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

根据安居客监测数据显示，2025年上半年重点40城整体租赁需求热度较去年同期持平，环比上涨约17%，但各能级城市需求表现分化。整体来看，新一线城市租赁需求热度表现最强。尤其，进入二季度后，新一线及二线城市需求热度呈现小幅回升。

结合城市热度情况来看，整体仍呈现较大分化。全国40城中，有18个城市租赁需求热度同比呈上涨，但过半数城市租赁需求热度同比回落。其中，一线城市租赁需求热度同比均呈现小幅下跌，而二线城市需求热度表现更强。重庆、南京、福州、天津及东莞的租赁需求热度同比涨幅超过10%。此外，西安、武汉、厦门、成都、中山及无锡等城市租赁需求热度同比跌幅超过10%。

2025年上半年安居客全国40城租赁线上需求热度表现

	城市	同比 (24年上半年)	环比 (24年下半年)		城市	同比 (24年上半年)	环比 (24年下半年)
1	重庆	59.9%	12.2%	21	大连	-0.5%	24.5%
2	南京	40.7%	13.7%	22	深圳	-2.7%	21.1%
3	天津	13.1%	17.5%	23	上海	-3.1%	-0.9%
4	福州	12.8%	16.7%	24	贵阳	-3.3%	21.6%
5	东莞	11.1%	35.8%	25	沈阳	-3.4%	8.0%

6	杭州	8.8%	28.7%	26	广州	-3.7%	26.4%
7	哈尔滨	8.4%	31.3%	27	长沙	-4.7%	2.6%
8	呼和浩特	7.3%	25.8%	28	北京	-4.9%	9.8%
9	郑州	6.9%	29.2%	29	长春	-5.2%	18.4%
10	乌鲁木齐	5.8%	23.4%	30	青岛	-5.3%	30.8%
11	昆明	5.6%	18.5%	31	海口	-5.9%	13.4%
12	苏州	5.4%	26.8%	32	太原	-6.9%	21.7%
13	合肥	3.5%	24.0%	33	三亚	-8.2%	-3.5%
14	兰州	3.3%	14.6%	34	石家庄	-8.4%	27.2%
15	佛山	2.6%	30.7%	35	西安	-10.4%	7.5%
16	济南	0.9%	19.2%	36	武汉	-10.5%	13.6%
17	温州	0.3%	26.6%	37	厦门	-13.0%	3.2%
18	南宁	0.1%	7.3%	38	成都	-14.5%	13.8%
19	宁波	-0.2%	30.0%	39	中山	-36.0%	-12.7%
20	南昌	-0.2%	20.1%	40	无锡	-37.0%	-20.0%

数据来源：58安居客研究院

二、重点 10 城租赁市场韧性较强，二线城市表现更稳

1、热点二线城市挂牌租金收益率维持 2.2%-3%

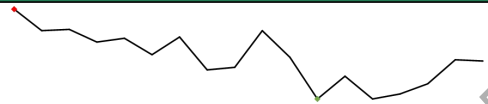
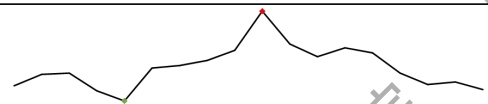
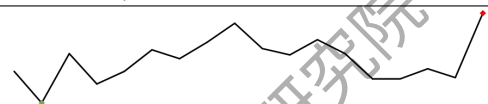
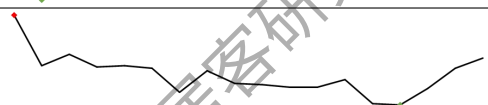
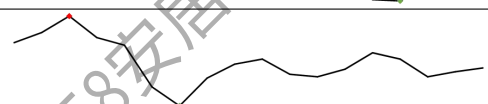
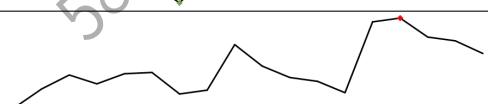
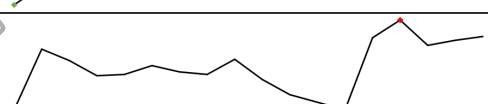
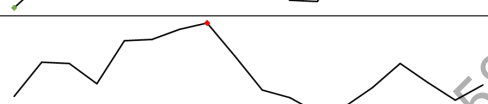
根据安居客监测数据显示，上半年，重点 10 城的挂牌租金收益率整体表现相对稳定，波动幅度相对较小。一线城市的挂牌租金收益率整体保持在 2% 以内，二线城市的挂牌租金收益率整体保持在 1.6%-3% 左右。

对比 2024 年各城市挂牌租金收益率变化，今年部分城市呈现出挂牌租金收益率小幅回升的趋势，如北京、广州、深圳及杭州等。今年春节后，北京、广州和深圳的挂牌

租金收益率呈现出企稳小幅回升的趋势，上海则呈现出阶段性小幅回落的趋势。

二线城市整体挂牌租金收益率表现相对较好。上半年，成都、西安及武汉的挂牌租金较去年也呈现小幅回落，但受到二手房市场价格同比回落的影响，整体挂牌租金收益率仍相对稳定。其中，成都、重庆、西安及武汉等热点城市整体维持在 2.2%-3% 的区间小幅波动。此外，南京和杭州的挂牌租金收益率有企稳回升迹象。

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	变化主导因素
一线城市	北京		租金下跌
	上海		房价下跌
	广州		房价下跌
	深圳		租金下跌
重点二线城市	成都		租金下跌
	重庆		房价下跌
	西安		房价下跌
	武汉		租金下跌
	南京		租金下跌
	杭州		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。

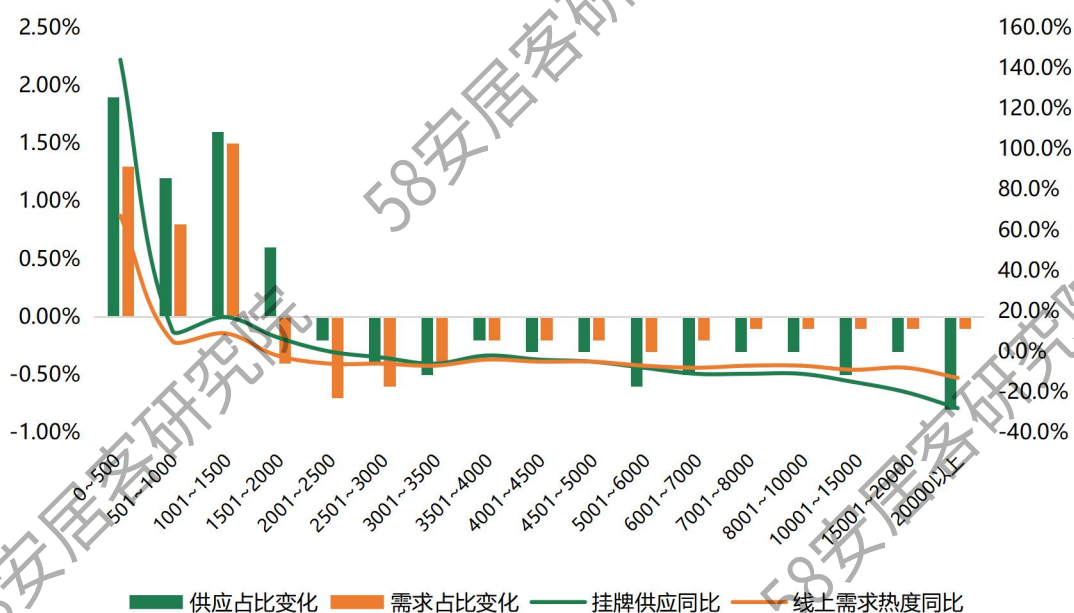
2. 数据样本：数据基于市场公开信息、58 同城网站及安居客网站自有监测数据、历史沉淀大数据等。

2、上半年，重点 10 城租赁供需向中低价格转移

根据安居客监测数据显示，今年上半年，重点 10 城的挂牌供应量和线上需求热度较去年同期基本持平。结合各价格段的供需变化来看，重点 10 城租赁房源供需向中低价格转移。2000 元/月/套以下房源供应同比均呈上升，且对应 1500 元/月/套以下房源需求同比显著上升。同时，1500 元/月/套以上房源的需求热度同比均呈现下降。2000-3500 元/月/套的房源需求同比下降 6%-7%。

综合分析，今年上半年，在宏观经济弱复苏的情况下，租赁市场价格供需结构变化较大，中低房源供需占比小幅上升。其中，1500 元/月/套以下房源的需求热度占比达到了 45%。对比去年同期，重点 10 城市场整体需求热度保持，但需求向中低价格转移。在收入预期不明朗的情况下，租赁价格承压。

2025年上半年重点10城租赁价格供需变化情况



数据来源：58 安居客研究院

3、二线城市挂牌周期同比表现较好

上半年，全国 40 城租赁房源挂牌周期较去年同期增加 1.2 天，挂牌时长上升至 43.4 天，租赁房源的整体去化难度小幅上升。结合重点 10 城挂牌周期变化来看，5 个城市

挂牌周期较去年同期下降，包括广州、深圳、西安、重庆及武汉。值得注意的一点，北京和上海的挂牌周期时长较去年同比和环比均上升，在需求转弱的影响下，房源出租压力有所上升。

同时，结合城市整体挂牌时长来看，二线城市的挂牌周期相对较短。其中，西安的租赁挂牌周期在 30 天以内，租赁房源的出租速度较快。此外，南京、重庆及杭州的挂牌周期在 40 天以内。这些城市近两年人口流入情况较好，由于拥有大量活跃毕业生，租房的去化周期相对较快。

2025 年上半年 安居客重点 10 城租赁房源挂牌周期情况

排序	城市	挂牌时长(天)	同比变化(天) (24 年上半年)	环比变化(天) (24 年下半年)
1	西安	29.7	-0.7	0.7
2	南京	36.2	1.9	1.4
3	重庆	36.4	-0.8	0.8
4	杭州	36.7	4.1	3.7
5	武汉	40.2	-5.0	-0.8
6	成都	41.0	2.9	4.1
7	深圳	44.2	-1.7	2.3
8	北京	45.3	1.6	4.8
9	上海	53.0	9.5	6.6
10	广州	58.4	-1.4	4.0

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

4、区域挂牌价格表现受城市整体影响分化

上半年，各城市内部区域间租赁挂牌价格表现也存在较大分化，在整体挂牌租金承压的环境下，部分城市核心区域挂牌价格表现更强，但挂牌租金最高的区域仍面临同比下跌的局面。如北京的东城区和西城区，同比下跌 8.5%、5.3%；上海的黄浦区和长宁区，同比下跌 6.9%、4.5%。

与此同时，对于挂牌租金表现相对稳定的城市，核心区域的挂牌价格表现更强。如成都的锦江、武侯及青羊区的挂牌价格同比上涨 5.9%、3.9%、3.4%。西安的莲湖区和未央区挂牌价格同比上涨 3.9%、2.6%。由于今年上半年城市就业活跃度有所转弱，在整体租赁市场价格承压的情况下，过去挂牌租金表现相对强势的部分产业聚集区的价格表现转弱。

✧ 重点 10 城区域租金地图：

北京2025年上半年
平均租金 (元/㎡/月)

98.4

上海2025年上半年
平均租金 (元/㎡/月)

80.6



备注：以上各城市区域涨跌幅为 2025 年上半年同比 2024 年上半年

数据来源：58 安居客研究院

深圳2025年上半年
平均租金 (元/m²/月)

68.5

广州2025年上半年
平均租金 (元/m²/月)

52.3

租金涨跌



租金涨跌



成都2025年上半年
平均租金 (元/m²/月)

36.3

重庆2025年上半年
平均租金 (元/m²/月)

26.6

租金涨跌



租金涨跌



备注：以上各城市区域涨跌幅为 2025 年上半年同比 2024 年上半年

数据来源：58 安居客研究院

杭州2025年上半年
平均租金 (元/m²/月) | 50.3

南京2025年上半年
平均租金 (元/m²/月) | 37.0

租金涨跌



租金涨跌



武汉2025年上半年
平均租金 (元/m²/月) | 27.6

西安2025年上半年
平均租金 (元/m²/月) | 29.6

租金涨跌



租金涨跌



备注：以上各城市区域涨跌幅为 2025 年上半年同比 2024 年上半年

数据来源：58 安居客研究院

报告说明

1、数据来源:

(1)58安居客房产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、版权说明:

58安居客房产研究院(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安居客房产研究院,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》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安居客房产研究院整理制作,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