



58 安居客研究院
58 ANJUKE INSTITUTE

全国租赁市场报告

2025 年 11 月



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, 11月全国40城的市场景气度指数持续呈现小幅下行态势, 本月景气度指数为64.04, 市场处于冷的区间。
- 根据安居客监测数据, 11月份重点城市的挂牌租金收益率表现存在差异。深圳、重庆及南京等城市的挂牌租金收益率环比上涨, 二线城市中, 武汉、成都和重庆的挂牌租金收益率保持在2.7%以上。
- 11月, 随着年末租赁需求淡季的来临, 本月平均挂牌租金维持在42.2元/平方米/月, 较上月环比微降0.7%。深圳和广州本月的挂牌租金环比呈现小幅回升态势, 分别上涨1.4%、0.8%。二线城市中, 三亚、中山和重庆挂牌价格环比涨幅超过3%。
- 11月, 全国40个城市的租赁新增挂牌房源量环比小幅增长4%, 这一趋势与往年同期相反。本月有15个城市的租赁新增挂牌供应环比呈上涨态势, 不过多数城市的新增挂牌量仍有小幅缩减。需求方面, 11月市场需求较上月有所回落, 全国40个城市的租赁市场线上需求热度环比下降8.8%。
- 11月, 全国40个城市的租赁房源平均挂牌周期维持在41天, 与上月基本持平。全国40个城市中, 有12个城市的租赁房源挂牌周期出现下降。一线城市挂牌周期相较于上月均有所缩短。

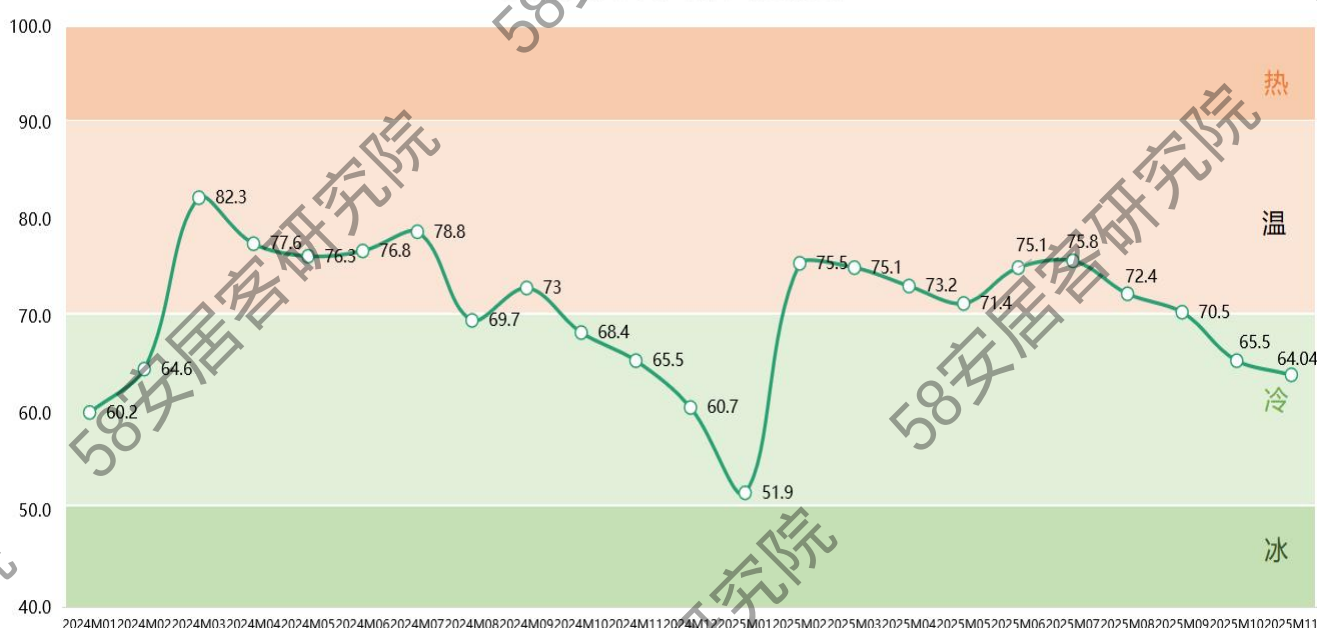
一、全国 40 城租赁市场景气度概况

根据安居客租赁市场景气度指数显示,11月全国40城的市场景气度指数持续呈现小幅下行态势,本月景气度指数为64.04,市场处于冷的区间。本月,市场供需活跃度有所下降。尤其进入四季度后,由于新增租赁需求减少,致使挂牌租金表现欠佳,本月市场景气度略逊于去年同期。

本月,从整体情况来看,线上租赁需求活跃度有所下降。但是,一线城市因存量需求基数较大,相较于二三线城市,需求降温的程度相对较小。新增租赁挂牌量环比小幅增长4%,究其原因,可能存在年末部分二手房挂牌房源发生转移的情况。与此同时,整体挂牌租金依旧延续小幅下降的态势,不过波动幅度较小,价格表现相对平稳。结合本月挂牌房源的去化周期而言,随着部分城市租金性价比的持续提高,以价换量的现象显著,使得部分城市房源去化速度加快。



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，11月份，因各城市挂牌租金与二手房挂牌价格走势出现分化，重点城市的挂牌租金收益率表现存在差异。本月，多数城市的挂牌租金收益率保持稳定，基本与上月持平。一方面，临近年末，租赁市场需求转淡，挂牌租金出现季节性回落。另一方面，年末同样是二手房市场的交易淡季，挂牌价格上涨动力不足。

本月，北京和上海的挂牌租金收益率依旧维持在2%左右，呈小幅波动态势。深圳、重庆及南京等城市的挂牌租金收益率环比上涨，不过推动收益率上升的因素各不相同。今年，深圳在经历挂牌租金缓慢下降后，近期挂牌价格有所回升；而重庆和南京则是由于二手房挂牌价格下跌，带动挂牌租金收益率小幅上扬。在二线城市中，武汉、成都和重庆的挂牌租金收益率保持在2.7%以上。



安居客-重点10城挂牌租金收益率表现情况

城市	2024.01-2025.11挂牌租金收益率变动趋势	11月挂牌租金收益率	变化主导因素
一线城市	北京	2.07%	租金下跌
	上海	2.01%	租金下跌
	广州	1.96%	房价下跌
	深圳	1.43%	租金上涨
重点二线城市	成都	2.78%	租金下跌
	重庆	3.47%	房价下跌
	西安	2.28%	租金下跌
	武汉	2.88%	房价下跌
	南京	2.04%	租金下跌
	杭州	1.70%	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 11 月 安居客全国 40 城租赁领先指数-价格指数

排序	城市	11 月环比 上月=100	排序	城市	11 月环比 上月=100
1	三亚	105.0	21	合肥	99.3
2	中山	104.1	22	贵阳	99.3
3	重庆	103.3	23	长春	99.2
4	温州	102.7	24	南京	99.1
5	乌鲁木齐	102.4	25	海口	99.0
6	厦门	102.1	26	青岛	99.0
7	东莞	101.9	27	武汉	98.9
8	深圳	101.4	28	无锡	98.9
9	广州	100.8	29	杭州	98.7
10	佛山	100.7	30	南昌	98.7
11	郑州	100.5	31	苏州	98.6
12	长沙	100.0	32	上海	98.6
13	呼和浩特	99.8	33	石家庄	98.5
14	沈阳	99.8	34	哈尔滨	98.4
15	宁波	99.7	35	西安	98.4
16	济南	99.6	36	天津	98.3
17	福州	99.6	37	太原	98.2
18	兰州	99.4	38	昆明	98.1
19	南宁	99.4	39	大连	98.0
20	成都	99.3	40	北京	96.9

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。

11月，全国40个城市的平均挂牌租金呈现出相对平稳的态势。随着年末租赁需求淡季的来临，本月平均挂牌租金维持在42.2元/平方米/月，较上月环比微降0.7%。据安居客全国40城租赁价格指数显示，本月有12个城市的租赁价格指数环比出现小幅上升。与此同时，在租赁价格指数环比下跌的城市中，有27个城市的挂牌租金环比跌幅控制在2%以内，整体市场价格表现较为平稳。

从具体城市来看，在一线城市中，深圳和广州本月的挂牌租金环比呈现小幅回升态势，分别上涨1.4%、0.8%。而北京和上海则分别环比下跌3.1%和1.4%，挂牌租金环比转弱。在二线城市中，三亚、中山和重庆的挂牌价格环比涨幅超过3%。进入年末租赁淡季，部分受益于季节性旅游的城市以及前期租金跌幅明显的城市，其挂牌租金表现相对较好。而其他多数城市的租赁挂牌价格大多以小幅下跌为主。

2、全国40城租赁领先指数-挂牌与需求热度表现

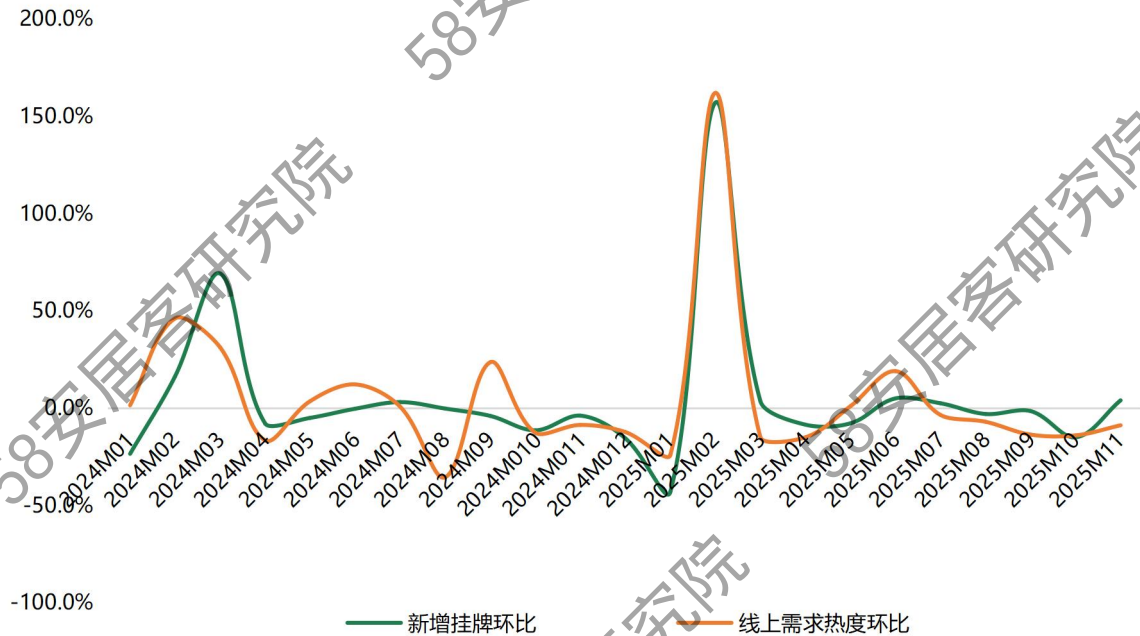
11月，全国40个城市的租赁新增挂牌房源量环比小幅增长4%，这一趋势与往年同期相反。今年二手房市场表现疲软，导致部分房源转而进入租赁市场。根据安居客的监测数据，本月有15个城市的租赁新增挂牌供应环比呈上涨态势，不过多数城市的新增挂牌量仍有小幅缩减。

一线城市中，上海和深圳本月的新增挂牌供应量环比显著增加，分别环比上涨6.4%、12.6%；而广州本月的新增挂牌供应环比下降5.3%。二线城市中，重庆、合肥、海口及济南等城市的新增供应环比涨幅超过5%。受需求下降影响，多数城市挂牌供应的活跃度有所降低。

需求方面，11月市场需求较上月有所回落，全国40个城市的租赁市场线上需求热度环比下降8.8%。本月，仅有重庆的线上租赁需求热度呈环比上升态势。在一线城市中，上海和深圳的需求热度环比降幅相对较小，而广州的需求热度环比下降了9.3%。

整体来看，二线城市的的需求热度降温更为明显，有 23 个城市的需求热度环比降幅超过 10%。与此同时，仅有海口、昆明等旅游城市的需求热度环比降幅相对较小。

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 11 月 安居客全国 40 城租赁领先指数-新增挂牌供应

排序	城市	11 月环比	排序	城市	11 月环比
1	重庆	12.9%	21	东莞	-1.6%
2	深圳	12.6%	22	杭州	-1.7%
3	海口	12.4%	23	南宁	-1.9%
4	合肥	9.7%	24	大连	-2.1%
5	上海	6.4%	25	郑州	-2.8%
6	济南	6.0%	26	兰州	-3.4%
7	石家庄	4.5%	27	温州	-3.7%
8	西安	3.9%	28	厦门	-3.8%
9	南京	2.5%	29	佛山	-3.9%
10	北京	2.1%	30	无锡	-4.4%
11	天津	1.7%	31	长春	-4.7%

12	武汉	1.4%	32	广州	-5.3%
13	太原	0.7%	33	三亚	-5.3%
14	成都	0.6%	34	沈阳	-5.8%
15	昆明	0.0%	35	贵阳	-6.5%
16	中山	-0.5%	36	青岛	-7.3%
17	福州	-0.5%	37	哈尔滨	-7.8%
18	南昌	-0.9%	38	宁波	-8.3%
19	长沙	-0.9%	39	呼和浩特	-9.8%
20	苏州	-1.1%	40	乌鲁木齐	-17.1%

数据来源：58安居客研究院



2025年11月安居客全国40城租赁领先指数-线上需求热度

排序	城市	11月环比	排序	城市	11月环比
1	重庆	9.7%	21	沈阳	-11.3%
2	上海	-2.4%	22	东莞	-11.4%
3	海口	-5.3%	23	武汉	-11.8%
4	昆明	-5.9%	24	乌鲁木齐	-11.9%
5	深圳	-6.5%	25	三亚	-12.0%
6	呼和浩特	-7.0%	26	南昌	-12.5%
7	南京	-7.3%	27	合肥	-12.5%
8	杭州	-7.9%	28	天津	-12.5%
9	北京	-8.1%	29	长沙	-13.1%
10	哈尔滨	-8.1%	30	中山	-13.8%
11	无锡	-8.6%	31	福州	-14.0%
12	长春	-8.8%	32	贵阳	-14.8%
13	厦门	-9.0%	33	济南	-15.1%
14	南宁	-9.3%	34	兰州	-16.3%
15	广州	-9.3%	35	西安	-16.4%
16	苏州	-9.9%	36	石家庄	-18.1%

17	大连	-9.9%	37	温州	-18.4%
18	佛山	-10.0%	38	郑州	-18.6%
19	成都	-10.1%	39	青岛	-19.0%
20	宁波	-10.8%	40	太原	-19.6%

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

11 月，全国 40 个城市的租赁房源平均挂牌周期维持在 41 天，与上月基本持平。

随着租赁市场的供需状况步入淡季，年末挂牌房源的出租速度有所减缓。尽管整体挂牌租金环比呈下降趋势，但由于年末租房需求活跃度降低，房源的出租压力有所上升。

本月，全国 40 个城市中，有 12 个城市的租赁房源挂牌周期出现下降。其中，一线城市的挂牌周期相较于上月均有所缩短。尤其是上海，其挂牌周期环比上月减少了 4.8 天。究其原因，随着年末出租压力增大，房东以价换量的意愿增强。由于淡季租金性价比的提高，在一线城市租房需求基数依然较大的情况下，促使部分租房、换房需求提前释放。

同时，在部分核心热点二线城市，也出现了以价换量的情况，例如济南、西安、武汉以及杭州等。然而，多数二三线城市仍面临年末房源出租压力上升的局面，像大连、哈尔滨、石家庄、无锡、长沙以及乌鲁木齐等城市的挂牌周期均增加了超过 2 天。



2025 年 11 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	上海	-4.8	21	呼和浩特	0.6
2	深圳	-2.3	22	重庆	0.8
3	南宁	-2.0	23	厦门	1.2
4	北京	-1.9	24	长春	1.2
5	广州	-1.7	25	沈阳	1.2

6	济南	-1.0	26	佛山	1.2
7	西安	-1.0	27	宁波	1.5
8	温州	-0.7	28	成都	1.6
9	武汉	-0.4	29	福州	1.7
10	杭州	-0.4	30	南昌	1.7
11	郑州	-0.4	31	太原	1.8
12	天津	-0.4	32	青岛	1.8
13	合肥	0.0	33	贵阳	1.9
14	兰州	0.0	34	大连	2.1
15	南京	0.1	35	哈尔滨	2.3
16	东莞	0.1	36	昆明	2.4
17	三亚	0.1	37	石家庄	2.6
18	苏州	0.3	38	无锡	2.8
19	海口	0.5	39	长沙	3.2
20	中山	0.5	40	乌鲁木齐	3.3

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