

全国租赁市场报告

2025 年 3 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，3月全国40城租赁市场景气度指数维持在75.1，本月整体市场温度仍保持在温的水平。
- 根据安居客监测数据显示，2月重点城市挂牌租金收益率整体表现相对稳定。其中，上海、广州、重庆、西安及武汉等五个城市的挂牌租金收益率呈现同比小幅上涨。
- 3月全国40城的平均挂牌租金约43.4元/平方米/月，环比延续小幅下跌趋势，跌幅约1.1%。全国40城中，本月有17个城市的租赁价格指数环比小幅上升，上涨城市数量较上月显著减少。同时，仅1个城市挂牌租金环比涨幅超过2%。随着“小阳春”行情进入尾声，整体挂牌租金价格呈现小幅转弱。
- 3月，伴随租赁需求的逐步释放，全国40城租赁新增挂牌房源量环比小幅增长4%。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，环比涨幅较上月显著缩小，仅8个城市环比涨幅高于10%。全国40城租赁市场线上需求热度环比下降15%。
- 3月，全国40城租赁房源挂牌周期较上月减少10.1天，挂牌周期下降至38天，本月市场以价换量效果显著。全国40城挂牌周期时长均较上月有所下降。其中，下降幅度超过整体均值的城市达到16个。

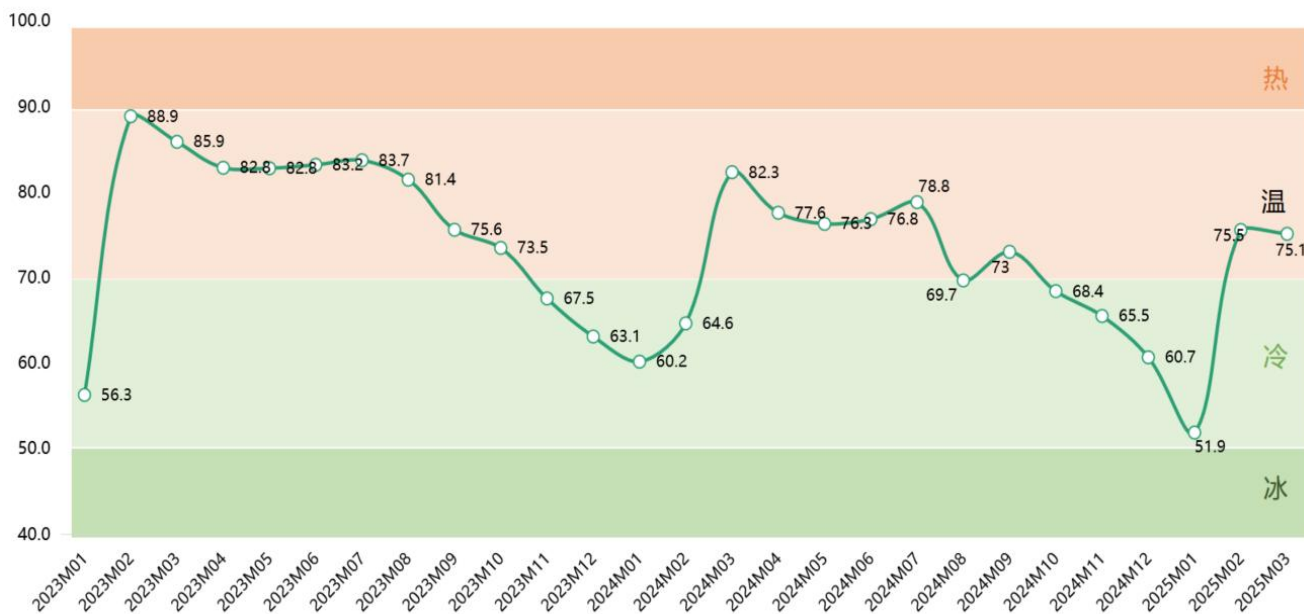
一、全国 40 城租赁市场景气度概况

根据安居客租赁市场景气度指数显示，3 月全国 40 城租赁市场景气度指数维持在 75.1，本月整体市场温度仍保持在温的水平。结合一季度租赁市场供需表现来看，今年租赁“小阳春”成色不足，市场以价换量效果显著。

由于年后租赁需求集中在 2 月释放，3 月租赁市场呈现出一定供需转弱的迹象。一方面，新增租赁挂牌房源量环比小幅上升 4%，房东挂牌积极性有所转弱。与此同时，整体租赁线上需求热度也环比显著下降 15%，市场需求热度迅速回落。另一方面，春节后房东以价换量的倾向较明显，导致整体挂牌租金价格维持小幅回落的态势。结合挂牌房源去化周期来看，租赁性价比提升后房源出租加速。整体而言，受到宏观弱复苏的预期影响，今年，租赁市场呈现出供应端抓住“小阳春”的窗口期加速去化的现象。



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

根据安居客监测数据显示，2月重点城市的挂牌租金收益率整体表现相对稳定。其中，上海、广州、重庆、西安及武汉等五个城市的挂牌租金收益率呈现同比小幅上涨。同时，北京和深圳由于受到挂牌租金下降的影响，带动2月挂牌租金收益率同比下降，较去年同期同比跌幅较显著。二线城市中，南京和杭州受到挂牌租金价格同比回落的影响，导致挂牌租金收益率同比小幅回落。

结合城市挂牌租金收益率变化趋势来看，自去年下半年以来，受益于挂牌租金价格的小幅回升，上海和广州挂牌租金收益率呈现趋势性小幅上涨。与此同时，在挂牌租金价格表现有所转弱的情况下，二线城市相对较高的挂牌租金收益率呈现小幅回落；但整体仍维持在2.2%-3%合理区间小幅波动，尤其，单城市挂牌租金收益率整体保持稳定。



安居客-重点10城挂牌租金收益率表现情况

城市	2024.01-2025.02挂牌租金收益率变动趋势	2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	1.98%	▼ -8.37%	租金下跌
	上海	1.83%	▲ 2.27%	房价下跌
	广州	1.79%	▲ 5.55%	房价下跌
	深圳	1.02%	▼ -11.77%	租金下跌
重点二线城市	成都	3.05%	▼ -3.64%	租金下跌
	重庆	2.69%	▲ 6.74%	房价下跌
	西安	2.27%	▲ 0.73%	房价下跌
	武汉	2.50%	▲ 7.29%	房价下跌
	南京	1.75%	▼ -2.98%	租金下跌
	杭州	1.69%	▼ -4.16%	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 3 月 安居客全国 40 城租赁领先指数-价格指数

排序	城市	3 月环比 上月=100	排序	城市	3 月环比 上月=100
1	天津	102.0	21	长沙	99.8
2	厦门	101.9	22	无锡	99.7
3	大连	101.8	23	石家庄	99.6
4	贵阳	101.8	24	中山	99.5
5	杭州	101.3	25	宁波	99.5
6	东莞	101.1	26	青岛	99.4
7	苏州	101.1	27	南昌	99.3
8	佛山	101.1	28	呼和浩特	99.3
9	昆明	101.0	29	合肥	99.3
10	太原	100.9	30	沈阳	99.2
11	福州	100.6	31	哈尔滨	99.1
12	兰州	100.6	32	深圳	99.0
13	成都	100.5	33	北京	98.6
14	南京	100.4	34	温州	98.3
15	济南	100.2	35	长春	98.3
16	乌鲁木齐	100.1	36	武汉	98.1
17	南宁	100.1	37	广州	97.8
18	西安	99.9	38	海口	97.8
19	重庆	99.8	39	上海	97.5
20	郑州	99.8	40	三亚	92.1

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。

根据安居客全国 40 城租赁价格指数显示, **3 月全国 40 城的平均挂牌租金约 43.4 元/平方米/月, 环比延续小幅下跌趋势, 跌幅约 1.1%**。全国 40 城中, 本月有 17 个城市的租赁价格指数环比小幅上升, 上涨城市数量较上月显著减少。同时, 仅 1 个城市挂牌租金环比涨幅超过 2%。随着“小阳春”行情进入尾声, 整体挂牌租金价格呈现小幅转弱。

3 月, 天津、厦门、大连、贵阳及杭州等城市挂牌租金环比表现相对较好, 受到需求转弱的影响较小, 市场价格较稳定。同时, 二线城市中, 成都、南京、太原、兰州及佛山等城市一季度租赁挂牌价格整体表现相对稳定。此外, 今年“小阳春”行情中, 一线城市的挂牌价格表现相对较弱。本月, 一线城市挂牌价格环比均呈现小幅回落。

2、全国 40 城租赁领先指数-挂牌与需求热度表现

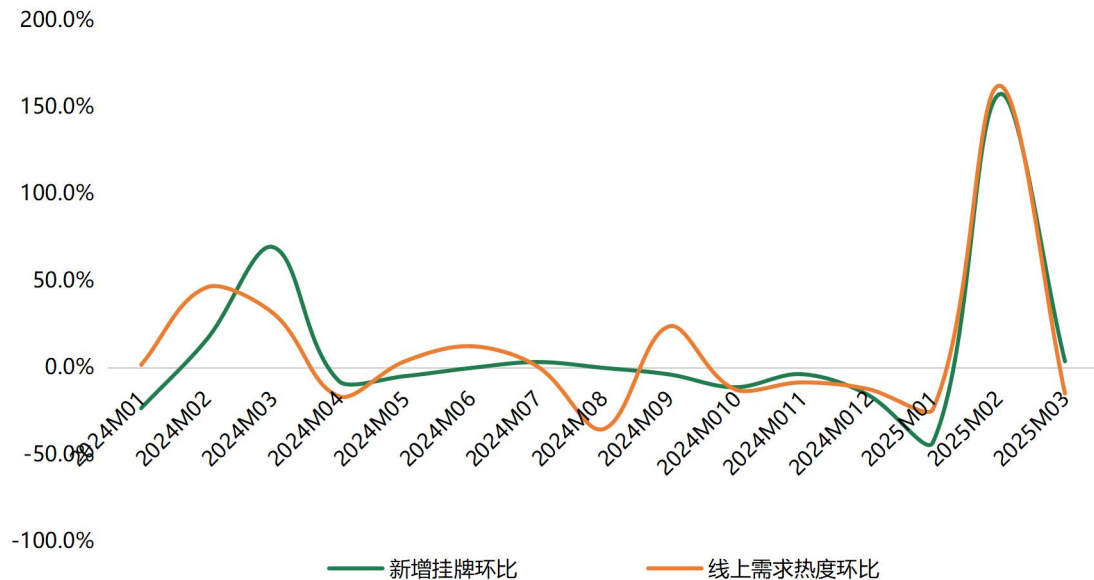
3 月, 伴随租赁需求的逐步释放, 全国 40 城租赁新增挂牌房源量环比小幅增长 4%。

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, 环比涨幅较上月显著缩小, 仅 8 个城市环比涨幅高于 10%。一线城市中, 北京和深圳的新增挂牌供应量环比上涨 6%、5%, 上海和广州新增挂牌环比下降 2%、8%。二线城市中, 三亚、沈阳、长春、哈尔滨、海口、成都、重庆及兰州等城市的新增挂牌供应量环比涨幅均超过 10%, 市场新增供应表现相对较好。

需求方面, 本月“小阳春”行情步入尾声, 全国 40 城租赁市场线上需求热度环比下降 15%。本月 40 城的租赁线上需求热度均呈现环比回落。一线城市中, 深圳、广州的租赁线上需求热度环比回落幅度更显著, 分别达到 12%、15%; 北京本月需求热度环比小幅回落 6%。部分二线城市租赁需求回落相对显著, 如合肥、重庆、宁波及成都

等城市线上需求热度环比回落幅度达到 20%。同时，部分旅游型城市的租赁需求热度表现相对更稳定，如三亚、海口及乌鲁木齐等。

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 3 月 安居客全国 40 城租赁领先指数-新增挂牌供应

排序	城市	3 月环比	排序	城市	3 月环比
1	三亚	50%	21	乌鲁木齐	3%
2	沈阳	22%	22	杭州	2%
3	长春	16%	23	太原	2%
4	哈尔滨	16%	24	贵阳	2%
5	海口	14%	25	昆明	0%
6	成都	14%	26	青岛	0%
7	兰州	13%	27	武汉	0%
8	重庆	11%	28	福州	-1%
9	济南	9%	29	上海	-2%
10	石家庄	8%	30	无锡	-4%
11	郑州	7%	31	南昌	-4%
12	北京	6%	32	大连	-4%

13	西安	6%	33	中山	-8%
14	南宁	5%	34	广州	-8%
15	南京	5%	35	厦门	-9%
16	深圳	5%	36	温州	-9%
17	天津	5%	37	苏州	-10%
18	呼和浩特	3%	38	佛山	-10%
19	合肥	3%	39	东莞	-13%
20	宁波	3%	40	长沙	-17%

数据来源：58安居客研究院



2025年3月 安居客全国40城租赁领先指数-线上需求热度

排序	城市	3月环比	排序	城市	3月环比
1	乌鲁木齐	-1%	21	厦门	-15%
2	三亚	-2%	22	济南	-15%
3	海口	-3%	23	广州	-15%
4	北京	-6%	24	武汉	-16%
5	福州	-8%	25	石家庄	-16%
6	长春	-9%	26	中山	-16%
7	青岛	-9%	27	南京	-17%
8	南宁	-9%	28	杭州	-17%
9	太原	-10%	29	长沙	-17%
10	大连	-10%	30	贵阳	-17%
11	天津	-11%	31	南昌	-18%
12	上海	-11%	32	无锡	-18%
13	沈阳	-12%	33	苏州	-18%
14	兰州	-12%	34	昆明	-19%
15	深圳	-12%	35	西安	-19%
16	呼和浩特	-12%	36	重庆	-20%
17	哈尔滨	-12%	37	合肥	-20%

18	郑州	-14%	38	宁波	-21%
19	佛山	-14%	39	温州	-21%
20	东莞	-14%	40	成都	-22%

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

3 月，全国 40 城租赁房源挂牌周期较上月减少 10.1 天，挂牌周期下降至 38 天，本月市场以价换量效果显著。本月，全国 40 城挂牌周期时长均较上月有所下降。其中，下降幅度超过整体均值的城市达到 16 个，包括厦门、海口、南昌、大连、成都及乌鲁木齐等城市，既有热门旅游型城市，也涵盖中西部省会城市。

整体来看，一线城市挂牌房源去化加速情况相对低于平均值，主要由于“小阳春”带动的求职类租赁需求集中于 2 月释放，3 月需求力度相对减弱。二线城市则由于租赁价格的转弱，租赁性价比突出，带动租赁去化加速较快。尤其，沈阳、贵阳、哈尔滨、长春及武汉等城市，租赁性价比相对较高。



2025 年 3 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	长春	-11.5	21	宁波	-9.5
2	温州	-11.2	22	北京	-9.4
3	呼和浩特	-11.0	23	济南	-9.4
4	武汉	-10.7	24	天津	-9.3
5	哈尔滨	-10.5	25	上海	-9.3
6	三亚	-10.4	26	广州	-9.2
7	贵阳	-10.4	27	中山	-9.1
8	沈阳	-10.3	28	南宁	-9.0
9	东莞	-10.3	29	石家庄	-8.6
10	乌鲁木齐	-10.2	30	长沙	-8.4

11	成都	-10.2	31	杭州	-8.4
12	福州	-10.1	32	无锡	-8.3
13	大连	-10.0	33	昆明	-7.6
14	南昌	-10.0	34	佛山	-7.3
15	海口	-10.0	35	西安	-7.3
16	厦门	-9.9	36	郑州	-7.0
17	青岛	-9.8	37	重庆	-6.9
18	南京	-9.8	38	太原	-6.9
19	兰州	-9.7	39	深圳	-6.6
20	合肥	-9.7	40	苏州	-5.8

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

📍 | 上海浦东新区平家桥路 100 弄 6 号晶耀前滩商务广场 T7 幢 18-21 层