

# 全国租赁市场报告

2024年11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 城租赁市场挂牌价格表现 .....	6
2024 年 11 月-安居客全国 40 城租赁价格指数 .....	6
2、全国 40 城租赁市场供需表现 .....	7
3、全国 40 城租赁房源挂牌周期变化 .....	9

## 摘要:

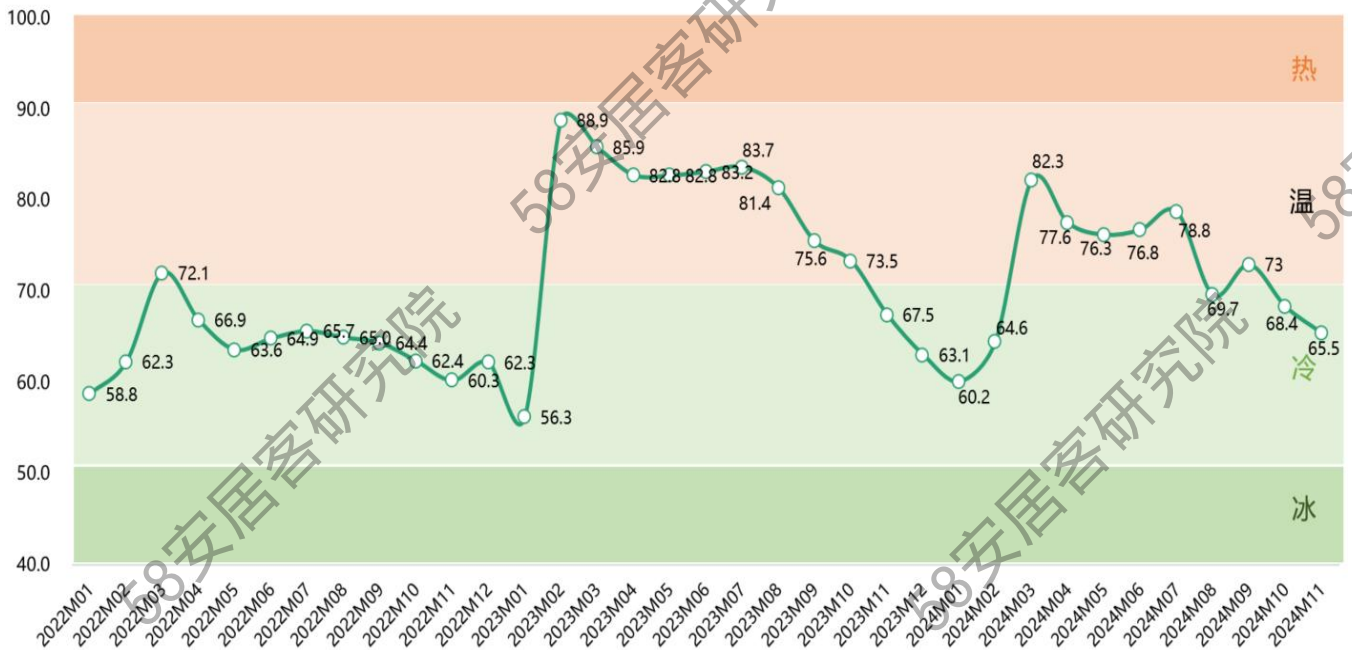
- 根据安居客租赁市场景气度指数显示，9月以来全国40城租赁市场景气度指数延续小幅下跌趋势，本月景气度降至65.5，表现弱于去年同期。
- 根据安居客监测数据显示，10月重点城市的挂牌租金收益率较上月整体呈现小幅回落。北京、上海和成都的挂牌租金收益率仍保持小幅上升趋势。武汉、西安和重庆的挂牌租金收益率整体表现相对稳定，维持在2.2%~2.6%的区间。
- 11月，全国40城平均挂牌租金延续小幅回落的趋势，本月环比下跌1%，但挂牌租金仍保持在45元/㎡/月的水平。本月仅5个城市租赁价格指数环比呈现上涨。
- 11月，全国40城租赁新增挂牌房源量环比下降4%，市场延续供应收缩的趋势，但缩量趋势有所缓解。本月有11个城市租赁新增挂牌供应呈现环比小幅上涨；新增挂牌供应环比跌幅超过10%的城市仅3个。
- 11月，全国40城租赁市场线上需求热度环比下降8.6%，较上月环比降幅收窄。全国40城线上需求热度均呈环比下跌，环比跌幅超过10%的城市达到18个。
- 11月，全国40城租赁房源挂牌周期达到42.4天，较上月增加1.6天。在租赁价格小幅下行的情况下，租赁去化难度仍有所上升。

## 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，9 月以来全国 40 城租赁市场景气度指数延续小幅下跌趋势，本月景气度降至 65.5，表现弱于去年同期。四季度是传统的租赁市场供需淡季，叠加今年受到宏观经济弱复苏的影响，整体租赁供需表现均弱于去年同期。

本月，租赁市场持续呈现供需收缩，新增挂牌量较上月继续下降 4%。线上租赁访问热度较上月继续回落 8.6%。同时，全国 40 城挂牌租金环比下跌 1%。租赁市场整体活跃度有所下降。伴随租赁需求的转弱，以价换量的市场效果不佳，本月房源挂牌周期上升至 42.4 天。整体而言，由于临近年末，求职招聘活跃度下降，预计租赁市场供需也将持续受到一定程度影响，市场景气度或将阶段性维持“冷”的状态。

### 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，10月重点城市的挂牌租金收益率较上月整体呈现微幅回落。其中，**北京、上海和成都的挂牌租金收益率仍保持小幅上升趋势。**

一线城市中，北京和上海由于二手商品住宅成交价格的小幅回落，带动挂牌租金收益率小幅上升。同时，广州受到挂牌租金环比下降的影响，挂牌租金收益率未能突破2%。**成都受益于挂牌租金小幅稳步上升，10月挂牌租金收益率回升至3%，保持稳中有升的趋势。**

二线城市中，**武汉、西安和重庆的挂牌租金收益率整体表现相对稳定，维持在2.2%~2.6%的区间。**受到四季度租赁需求转弱的影响，三个城市的挂牌租金均小幅回落；但在房价保持相对稳定的支撑下，10月挂牌租金收益率仅呈微幅回落。

安居客-重点10城挂牌租金收益率情况

时间	一线城市挂牌租金收益率				重点二线城市挂牌租金收益率					
	北京	上海	深圳	广州	杭州	南京	武汉	西安	成都	重庆
2023M01	2.12%	1.71%	1.44%	1.77%	1.80%	1.64%	2.17%	2.04%	2.74%	2.81%
2023M02	2.16%	1.63%	1.36%	1.86%	1.93%	1.73%	2.31%	1.99%	2.85%	2.48%
2023M03	2.04%	1.58%	1.36%	1.85%	1.91%	1.71%	2.31%	2.02%	2.82%	2.57%
2023M04	2.03%	1.50%	1.33%	1.74%	1.92%	1.78%	2.46%	1.96%	2.73%	2.47%
2023M05	2.09%	1.49%	1.41%	1.71%	1.84%	1.78%	2.35%	1.96%	2.70%	2.40%
2023M06	2.05%	1.54%	1.38%	1.75%	1.96%	1.81%	2.41%	2.06%	2.78%	2.37%
2023M07	2.13%	1.59%	1.32%	1.82%	1.98%	1.85%	2.56%	2.13%	2.99%	2.49%
2023M08	2.07%	1.62%	1.31%	1.58%	1.82%	1.72%	2.45%	2.20%	3.04%	2.48%
2023M09	2.02%	1.64%	1.44%	1.65%	1.89%	1.73%	2.46%	2.19%	2.99%	2.52%
2023M10	2.08%	1.60%	1.44%	1.74%	1.83%	1.72%	2.38%	2.17%	3.00%	2.55%
2023M11	2.00%	1.67%	1.33%	1.78%	1.72%	1.72%	2.25%	2.16%	3.01%	2.51%
2023M12	2.03%	1.64%	1.35%	1.72%	1.79%	1.72%	2.34%	2.15%	2.99%	2.48%
2024M01	2.21%	1.77%	1.34%	1.82%	1.87%	1.73%	2.25%	2.16%	3.11%	2.47%
2024M02	2.16%	1.79%	1.16%	1.70%	1.76%	1.80%	2.33%	2.25%	3.16%	2.52%
2024M03	2.16%	1.79%	1.20%	1.89%	1.76%	1.80%	2.55%	2.23%	3.26%	2.56%
2024M04	2.13%	1.76%	1.15%	1.77%	1.69%	1.76%	2.47%	2.21%	3.13%	2.53%
2024M05	2.14%	1.74%	1.16%	1.82%	1.68%	1.85%	2.51%	2.21%	3.09%	2.56%
2024M06	2.09%	1.80%	1.15%	1.90%	1.63%	1.85%	2.42%	2.23%	2.86%	2.56%
2024M07	2.14%	1.81%	1.06%	1.87%	1.66%	1.87%	2.39%	2.22%	2.75%	2.51%
2024M08	2.05%	1.82%	1.14%	1.93%	1.71%	1.88%	2.40%	2.21%	2.91%	2.52%
2024M09	2.06%	1.84%	1.10%	2.00%	1.69%	1.81%	2.38%	2.23%	2.98%	2.63%
2024M10	2.16%	1.91%	1.09%	1.90%	1.60%	1.74%	2.35%	2.20%	3.01%	2.58%

备注：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。

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 城租赁市场挂牌价格表现

2024 年 11 月-安居客全国 40 城租赁价格指数

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	104.9	21	海口	99.3
2	南京	100.6	22	哈尔滨	99.3
3	呼和浩特	100.3	23	合肥	99.1
4	长沙	100.3	24	南昌	99.1
5	东莞	100.2	25	天津	99.0
6	深圳	99.9	26	北京	99.0
7	佛山	99.9	27	乌鲁木齐	98.9
8	上海	99.7	28	贵阳	98.9
9	石家庄	99.7	29	无锡	98.9
10	昆明	99.7	30	西安	98.6
11	重庆	99.7	31	兰州	98.6
12	郑州	99.6	32	青岛	98.6
13	沈阳	99.5	33	太原	98.5
14	厦门	99.5	34	温州	98.5
15	成都	99.5	35	杭州	98.3
16	广州	99.5	36	济南	98.3
17	南宁	99.4	37	武汉	98.2
18	宁波	99.4	38	大连	98.2
19	苏州	99.4	39	长春	98.0
20	中山	99.4	40	福州	97.9

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城平均挂牌租金延续小幅回落的趋势，本月环比下跌1%，但挂牌租金仍保持在45元/㎡/月的水平。根据安居客全国40城租赁价格指数显示，本年仅5个城市租赁价格指数环比呈现上涨。三亚由于进入冬季旅游需求上升周期，本月挂牌租金环比上涨4.9%，价格表现相对较强。与此同时，本月34个城市挂牌租金环比跌幅在2%以内，仅1个城市环比跌幅超过2%。在市场弱势情况下，本月整体挂牌租金表现相对平稳。

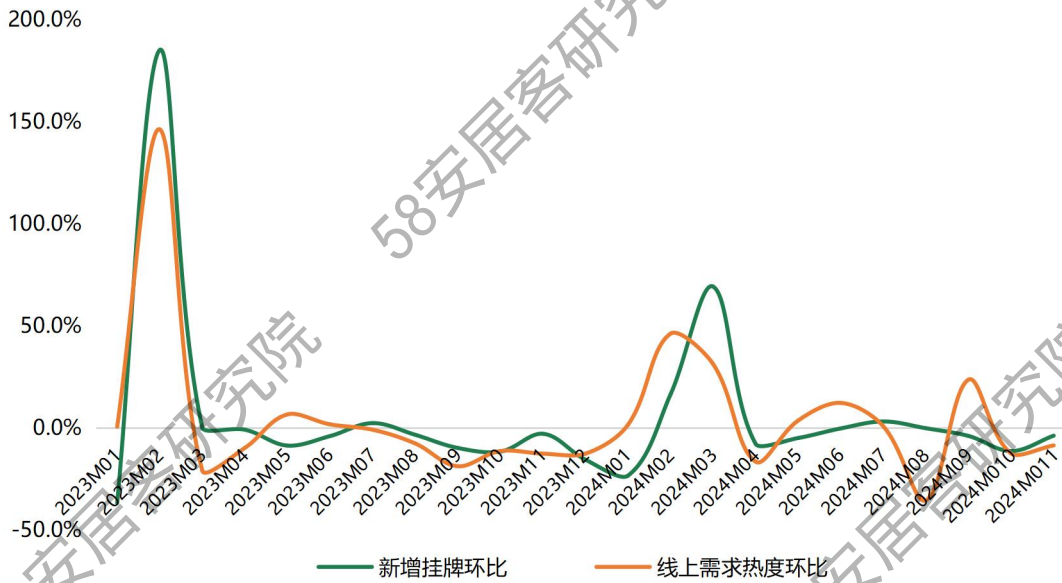
受到淡季租赁需求转弱的影响，一线城市本月整体挂牌租金表现基本较上月持平。仅北京的挂牌价格环比小幅下跌约1%。二线城市中，三亚、南京、长沙、呼和浩特及东莞等城市价格指数环比小幅上涨。仅福州挂牌价格环比跌幅超过2%。一些前期价格表现较强的城市，如一线城市和部分热点二线城市，在需求转弱后，价格波动仍相对平稳。整体来看，租赁市场挂牌价格处于供需旺季转弱后的小幅调整阶段。

## 2、全国40城租赁市场供需表现

11月，全国40城租赁新增挂牌房源量环比下降4%，市场延续供应收缩的趋势，但缩量趋势有所缓解。根据安居客监测数据显示，市场新增挂牌供应量经过三季度持续收缩后，本月环比跌幅收窄。同时，本月有11个城市租赁新增挂牌供应呈现环比小幅上涨；新增挂牌供应环比跌幅超过10%的城市仅3个。

本月，一线城市的新增挂牌供应环比跌幅均在10%以内，缩量趋势较上月好转。尤其，上海的新增挂牌供应环比仅下跌4%，市场供应波动预计将趋于平稳。二线城市中，部分城市新增挂牌供应环比由跌转升，如温州、呼和浩特、沈阳、昆明、成都及合肥等。但也有部分城市受季节性因素影响，如杭州、长春及三亚，呈现出新增挂牌供应趋紧的情况。

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

**11月，全国40城租赁市场线上需求热度环比下降8.6%，较上月环比降幅收窄。**

进入四季度传统租赁需求淡季，全国40城线上需求热度均呈环比下跌，环比跌幅超过10%的城市达到18个。

本月，一线城市整体线上需求热度环比跌幅均在10%以内。其中，上海的需求热度环比降幅仅5.3%，较上月保持相对稳定。二线城市中，呼和浩特、乌鲁木齐、重庆及哈尔滨的需求环比跌幅较小，市场需求表现相对平稳。同时，部分中西部省会城市由于流动人口占比相对较高，进入年末求职需求淡季后，需求回落的波动相对显著。

2024年11月-安居客全国40城租赁线上需求热度

排序	城市	11月环比	排序	城市	11月环比
1	呼和浩特	-4.0%	21	海口	-9.0%
2	乌鲁木齐	-4.7%	22	厦门	-9.5%
3	重庆	-4.7%	23	佛山	-10.1%
4	哈尔滨	-5.2%	24	宁波	-10.1%
5	上海	-5.3%	25	温州	-10.4%
6	苏州	-5.8%	26	长沙	-10.5%



7	武汉	-6.0%	27	贵阳	-10.5%
8	南昌	-6.1%	28	郑州	-10.8%
9	南京	-6.3%	29	福州	-11.2%
10	成都	-6.6%	30	济南	-11.3%
11	深圳	-6.8%	31	东莞	-11.4%
12	北京	-7.5%	32	沈阳	-11.8%
13	杭州	-7.6%	33	兰州	-12.8%
14	昆明	-7.8%	34	西安	-13.5%
15	合肥	-7.8%	35	天津	-14.6%
16	长春	-8.2%	36	青岛	-14.9%
17	南宁	-8.3%	37	三亚	-15.0%
18	广州	-8.3%	38	太原	-15.2%
19	大连	-8.8%	39	石家庄	-16.3%
20	无锡	-8.9%	40	中山	-23.0%

数据来源：58安居客研究院

### 3、全国 40 城租赁房源挂牌周期变化情况

11月，全国40城租赁房源挂牌周期达到42.4天，较上月增加1.6天。由于租赁需求转弱，导致整体租赁去化周期拉长。本月，仅济南租赁挂牌周期较上月小幅缩短。全国40城中，12个城市挂牌周期较上月增加幅度超过2天，包括广州、深圳、大连、长春、中山、无锡及乌鲁木齐等。

一线城市中，仅北京挂牌周期增加时长小于1天，达到41.8天，基本较上月持平。本月上海挂牌周期上升至49天，房源出租难度增加。二线城市中，郑州、呼和浩特、重庆及海口等城市挂牌周期表现相对平稳，基本较上月持平。整体而言，在供需转弱，租赁价格小幅下行的情况下，租赁去化难度仍有所上升。

## 2024年11月-安居客全国40城租赁房源挂牌周期变化

排序	城市	11月变化(天)	排序	城市	11月变化(天)
1	济南	-1.3	21	苏州	1.6
2	郑州	0.3	22	合肥	1.6
3	呼和浩特	0.4	23	哈尔滨	1.7
4	海口	0.6	24	西安	1.7
5	重庆	0.7	25	长沙	1.7
6	石家庄	0.7	26	太原	1.8
7	兰州	0.8	27	佛山	1.9
8	北京	0.8	28	宁波	1.9
9	成都	1.0	29	厦门	2.0
10	杭州	1.0	30	福州	2.4
11	天津	1.1	31	三亚	2.4
12	贵阳	1.1	32	青岛	2.4
13	武汉	1.1	33	温州	2.6
14	沈阳	1.1	34	深圳	2.8
15	南宁	1.1	35	广州	2.8
16	南京	1.2	36	长春	2.9
17	昆明	1.3	37	大连	3.3
18	上海	1.5	38	乌鲁木齐	3.4
19	东莞	1.5	39	无锡	3.7
20	南昌	1.5	40	中山	3.9

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](mailto: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



58 安居客研究院  
58 ANJUKE INSTITUTE