



58安居客研究院  
58 ANJUKE INSTITUTE

# 2024年 全国租赁市场报告

# ANJUKE

更多免费行业报告

并购家

[www.ipopo.cn](http://www.ipopo.cn)

# 并购家 免费行业报告网

IPOIPO.CN 每日更新 不用注册会员 无广告 永久免费

## 目 录

|                                         |           |
|-----------------------------------------|-----------|
| <b>一、全国 40 城租赁市场表现平稳，城市分化延续 .....</b>   | <b>3</b>  |
| 1、2024 年租赁市场景气度表现弱于去年同期 .....           | 3         |
| 2、城市分化延续，核心一二线城市租赁价格相对稳定 .....          | 4         |
| 2024 年安居客全国 40 城租赁价格指数 .....            | 4         |
| 3、租赁供需同比下降，中西部核心城市表现更佳 .....            | 5         |
| 4、租赁供需价格中枢小幅下降 .....                    | 7         |
| 5、二线城市租赁去化表现更稳定 .....                   | 8         |
| <b>二、重点 10 城租赁市场分化加剧 .....</b>          | <b>10</b> |
| 1、一线城市租赁价格趋势强于二线城市 .....                | 10        |
| 2、重点 10 城整体租赁挂牌收益率趋于小幅上升 .....          | 11        |
| 3、上海、成都和西安的区域价格表现较强 .....               | 12        |
| <b>三、2025 年，供应扩容下市场供需将向高性价比集中 .....</b> | <b>14</b> |
| 1、2025 年，保障性租赁住房将进入供应爆发阶段 .....         | 14        |
| 2、市场供需向高性价比集中，租赁价格上涨承压 .....            | 15        |

# 一、全国 40 城租赁市场表现平稳，城市分化延续

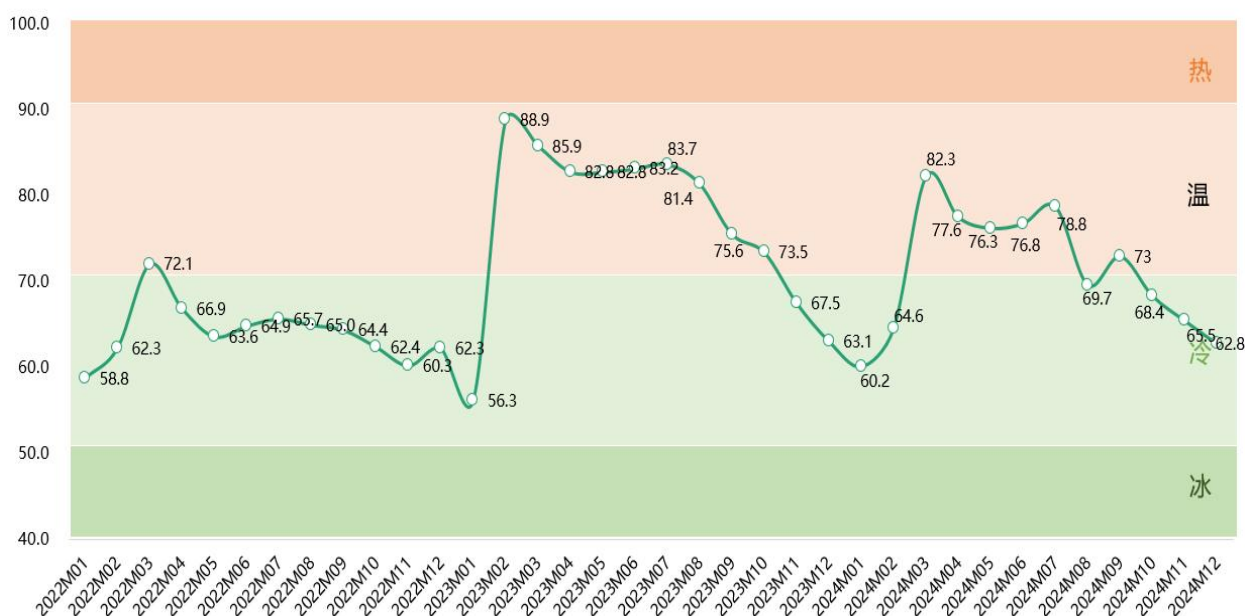
## 1、2024 年租赁市场景气度表现弱于去年同期

根据安居客租赁市场景气度指数显示，2024 年全国重点 40 城租赁市场景气度表现整体弱于去年。主要表现在“小阳春”旺季不旺，虽然全年整体处于偏“温”的状态，但仅 3 月的景气度指数保持在 80 以上。步入下半年后，租赁市场表现转弱。

2023 年，受益于疫情后各类租赁需求的集中释放，上半年租赁市场供需两旺，尤其二线城市租赁市场活跃度较高。对比去年而言，今年由于受制于宏观经济弱复苏的影响，招聘就业的活跃度下降，导致就业人群收入预期下行，因此，今年挂牌租金表现整体弱于去年。同时，在二手房挂牌量上升的情况下，租赁供需的活跃度也弱于去年同期。

结合城市表现来看，一线城市由于租赁供需的稳定性更强，今年市场景气度表现相对稳定。二线城市则呈现出一定分化，成都、西安、乌鲁木齐等西部核心省会城市持续性较好；武汉、郑州、长沙等热点城市市场景气度较去年有所回落。

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。

2、城市分化延续，核心一二线城市租赁价格相对稳定

2024 年安居客全国 40 城租赁价格指数

| 排序 | 城市   | 同比<br>2023 年平均租金=100 | 排序 | 城市 | 同比<br>2023 年平均租金=100 |
|----|------|----------------------|----|----|----------------------|
| 1  | 乌鲁木齐 | 103.4                | 21 | 无锡 | 97.1                 |
| 2  | 广州   | 101.9                | 22 | 合肥 | 97.0                 |
| 3  | 呼和浩特 | 101.5                | 23 | 大连 | 97.0                 |
| 4  | 西安   | 99.9                 | 24 | 南京 | 96.9                 |
| 5  | 上海   | 99.9                 | 25 | 苏州 | 96.8                 |
| 6  | 沈阳   | 99.8                 | 26 | 南昌 | 96.8                 |
| 7  | 中山   | 99.7                 | 27 | 深圳 | 96.6                 |
| 8  | 成都   | 98.6                 | 28 | 贵阳 | 96.5                 |
| 9  | 石家庄  | 98.2                 | 29 | 重庆 | 96.5                 |
| 10 | 长沙   | 98.0                 | 30 | 兰州 | 96.3                 |
| 11 | 哈尔滨  | 97.9                 | 31 | 福州 | 96.3                 |
| 12 | 郑州   | 97.8                 | 32 | 海口 | 96.2                 |
| 13 | 东莞   | 97.6                 | 33 | 青岛 | 96.0                 |
| 14 | 佛山   | 97.6                 | 34 | 昆明 | 96.0                 |
| 15 | 济南   | 97.6                 | 35 | 三亚 | 95.9                 |
| 16 | 天津   | 97.5                 | 36 | 杭州 | 95.6                 |
| 17 | 太原   | 97.4                 | 37 | 武汉 | 95.4                 |
| 18 | 北京   | 97.4                 | 38 | 长春 | 95.3                 |
| 19 | 南宁   | 97.2                 | 39 | 厦门 | 95.1                 |
| 20 | 宁波   | 97.2                 | 40 | 温州 | 95.0                 |

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。

2024 年，全国 40 城市租赁市场表现平稳，但租赁挂牌价格表现弱于去年同期。根

据安居客全国 40 城租赁价格指数显示，**今年仅 3 个城市租赁价格指数同比上涨，20 个城市租赁价格指数同比小幅下跌，跌幅在 3% 以内**。同时，17 个城市价格指数跌幅处于 -3%~-5% 区间，整体价格表现弱于去年。

究其原因，一方面，由于疫情后全国租赁市场普遍迎来 2023 年的整体复苏，市场量价齐升，前期积压的需求充分释放，导致今年供需的活跃度有所下降。另一方面，由于今年整体经济复苏承压，就业招聘活跃度下降，导致租赁需求热度下降，基于收入预期的下行，对整体租赁挂牌价格的支撑转弱。

**今年，一线城市间租赁市场价格表现分化显著。广州和上海的挂牌价格表现相对更强，北京和深圳的挂牌价格较去年同比下降 2.6%、3.3%。**由于去年北京的挂牌价格表现较强，在高基数的情况下，今年受到就业活跃度下降的影响，租赁挂牌价格有所回落。深圳则受到供需转弱的影响以及保租房规模化供应对需求的分流，导致今年市场化挂牌价格持续较弱。

**二线城市中，去年复苏较强的热点城市，如成都、西安、武汉、长沙等城市，今年整体挂牌价格也有所回落，但表现仍相对较强。**值得注意的一点，西部核心省会城市乌鲁木齐和呼和浩特今年的价格表现持续性较好。一方面，得益于西部城市租赁价格的绝对基数较低，在需求的支撑下上涨潜力较大。另一方面，受益于西部大开发和投资建设，核心城市发展及增速较好，间接带动了租赁市场价格的小幅上行。

同时，今年部分城市租赁价格回落幅度较显著，如青岛、昆明、三亚、杭州、武汉、厦门及温州等。虽然今年旅游旺季仍保持火热，但在去年多数城市已经历价格复苏的情况下，叠加今年收入预期的不足，导致租赁价格承压回落。

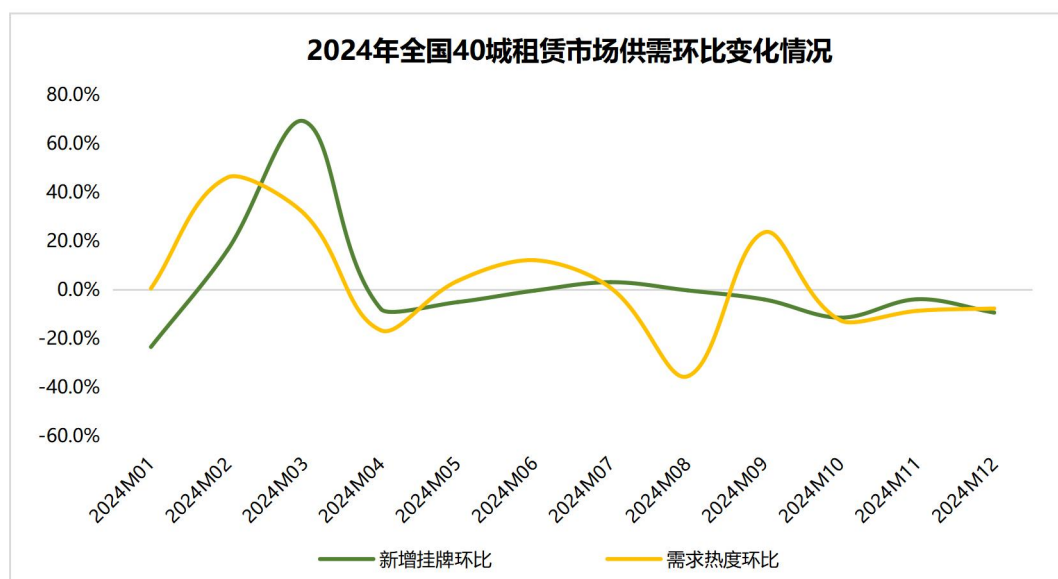
### 3、租赁供需同比下降，中西部核心城市表现更佳

2024 年，由于经济呈现弱复苏，整体租赁市场的活跃度有所下降。对比去年同期，

今年市场新增租赁挂牌供应总量同比下降 15.3%，线上租赁需求热度同比下降 11.3%。

在总量维度上，供需均呈现一定程度的收缩。

结合全年租赁供需的趋势变化来看，今年整体呈现出“旺季不旺”的特点。一方面，今年租赁供需放量仅在 3 月左右有体现，而传统的夏季毕业季供需表现较平淡。另一方面，由于今年整体新增挂牌量呈收缩，叠加需求热度弱于往年同期，也导致了今年挂牌价格承压的现象。



数据来源：58 安居客房产研究院

在城市层面上，各城市的租赁供需呈现较大分化。结合各城市新增租赁挂牌供应变化来看，部分中西部省会城市的新增挂牌供应同比增长，如乌鲁木齐、长春、沈阳、深圳、哈尔滨、重庆及兰州等城市，新增挂牌供应同比涨幅均超过 20%。同时，也有部分核心一二线城市新增挂牌供应同比下降超过 10%，如北京、上海、南京、杭州、三亚及青岛等城市，受到二手房挂牌增加造成一定房源分流。

结合各城市线上需求热度变化来看，今年租赁需求热度同比增长的城市仅 5 个，包括重庆、南京、哈尔滨、乌鲁木齐及呼和浩特。同时，租赁需求热度同比跌幅超过 10% 的城市达到 18 个。可以看到，中西部核心城市需求热度表现相对较强，一方面基于城市人口基数较大，内生性租赁需求相对稳定；另一方面，中西部城市租赁价格相对较低，

受到收入预期下降的影响相对更小。因此，去年租赁需求热度较高的城市今年普遍回落显著，如北京、深圳、成都、武汉、长沙、三亚及青岛等。

2024 年-安居客全国 40 城租赁线上需求热度变化

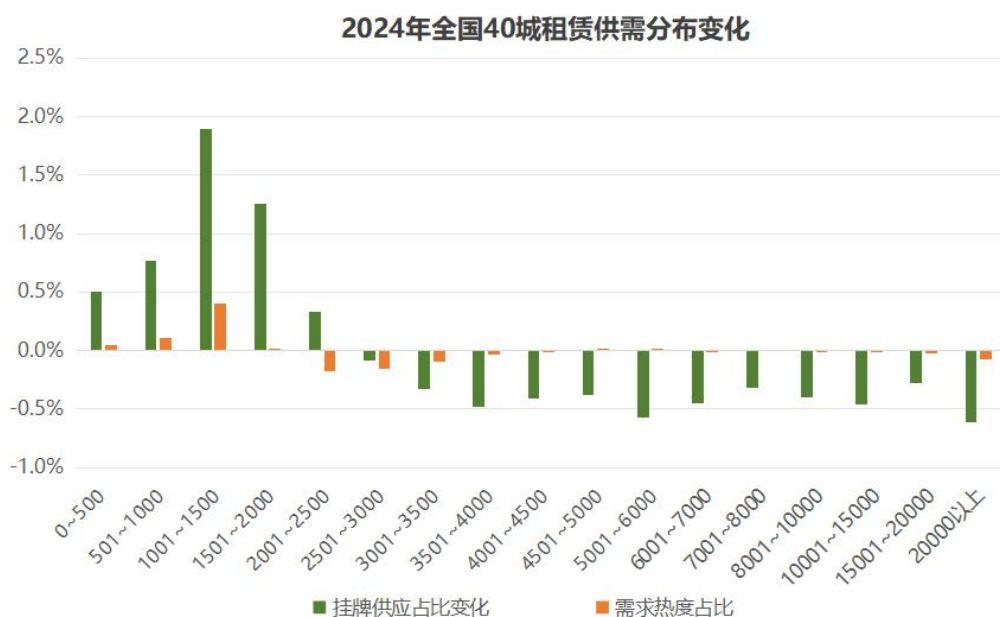
| 排序 | 城市   | 同比    | 排序 | 城市  | 同比     |
|----|------|-------|----|-----|--------|
| 1  | 重庆   | 12.2% | 21 | 杭州  | -8.7%  |
| 2  | 南京   | 10.2% | 22 | 广州  | -9.0%  |
| 3  | 哈尔滨  | 8.4%  | 23 | 中山  | -10.1% |
| 4  | 乌鲁木齐 | 2.3%  | 24 | 大连  | -10.6% |
| 5  | 呼和浩特 | 1.9%  | 25 | 太原  | -10.8% |
| 6  | 南宁   | -0.2% | 26 | 石家庄 | -12.0% |
| 7  | 东莞   | -1.1% | 27 | 深圳  | -12.7% |
| 8  | 郑州   | -2.4% | 28 | 贵阳  | -12.7% |
| 9  | 昆明   | -3.5% | 29 | 海口  | -13.8% |
| 10 | 上海   | -3.9% | 30 | 武汉  | -14.3% |
| 11 | 沈阳   | -3.9% | 31 | 成都  | -15.5% |
| 12 | 温州   | -4.5% | 32 | 北京  | -16.3% |
| 13 | 合肥   | -4.5% | 33 | 福州  | -23.0% |
| 14 | 苏州   | -5.3% | 34 | 厦门  | -25.0% |
| 15 | 佛山   | -5.3% | 35 | 天津  | -33.8% |
| 16 | 宁波   | -5.3% | 36 | 长春  | -34.0% |
| 17 | 西安   | -5.8% | 37 | 长沙  | -41.0% |
| 18 | 济南   | -6.3% | 38 | 南昌  | -41.6% |
| 19 | 兰州   | -7.8% | 39 | 青岛  | -46.5% |
| 20 | 无锡   | -8.0% | 40 | 三亚  | -46.8% |

数据来源：58 安居客研究院

4、租赁供需价格中枢小幅下降

对比 2023 年租赁市场的价格供需分布来看，2024 年由于收入预期的下降，中低价格房源的供需占比小幅上升，市场呈现供需价格中枢下降的趋势。结合全国 40 城价格

供需变化，2500 元/月/套以下房源供占比显著上升 4.8%，而 2500 元/月/套以上各价格段的房源供应占比均小幅下降。同时，租赁需求方面，仅 1500 元/月/套以下房源的需求热度小幅上升 0.6%。1001-1500 元/月/套房源的供需占比上升相对显著，分别上升 1.9%、0.4%。整体而言，市场需求对比挂牌供应的价格中枢下降更显著，反应出受就业活跃度下降的影响，租客支付能力下降，租房更加看重性价比。



数据来源：58 安居客房产研究院

## 5、二线城市租赁去化表现更稳定

2024 年，全国 40 城租赁房源挂牌周期达到 41.5 天，较去年减少 1.2 天。2023 年，全国租赁市场经历了疫情后复苏，房源挂牌周期迅速下降。今年，虽然租赁供需转弱，但由于挂牌价格较去年有所下降，市场以价换量效果显著。因此，今年整体租赁去化周期并未被拖累，但城市间差异分化显著。

全国 40 城中，28 个城市挂牌周期较去年均呈现下降，包括三亚、中山、郑州、深圳、海口及苏州等，挂牌周期降幅均超过 5 天。一线城市中，广州和深圳的挂牌周期呈现下降，分别达到 57 天、44 天，尤其，深圳由于今年挂牌价格持续走弱，以价换量的

情况下，挂牌周期显著下降；而北京和上海挂牌周期分别上升至 42 天、45 天，房源出租难度有所增加。二线城市整体表现相对稳定，杭州、武汉、东莞、兰州、西安、福州及宁波等城市表现相对较好。

2024 年-安居客全国 40 城租赁房源挂牌周期变化

| 排序 | 城市  | 较 2023 年<br>变化(天) | 排序 | 城市   | 较 2023 年<br>变化(天) |
|----|-----|-------------------|----|------|-------------------|
| 1  | 三亚  | -7.7              | 21 | 合肥   | -1.7              |
| 2  | 中山  | -7.7              | 22 | 广州   | -1.2              |
| 3  | 郑州  | -6.6              | 23 | 太原   | -1.2              |
| 4  | 深圳  | -6.0              | 24 | 贵阳   | -1.1              |
| 5  | 海口  | -5.4              | 25 | 长沙   | -1.1              |
| 6  | 苏州  | -5.0              | 26 | 成都   | -1.0              |
| 7  | 石家庄 | -4.8              | 27 | 呼和浩特 | -0.9              |
| 8  | 南昌  | -4.8              | 28 | 南宁   | -0.2              |
| 9  | 杭州  | -4.6              | 29 | 昆明   | -0.1              |
| 10 | 东莞  | -2.9              | 30 | 南京   | -0.1              |
| 11 | 兰州  | -2.8              | 31 | 厦门   | 0.2               |
| 12 | 武汉  | -2.8              | 32 | 长春   | 0.3               |
| 13 | 济南  | -2.8              | 33 | 重庆   | 0.3               |
| 14 | 西安  | -2.5              | 34 | 乌鲁木齐 | 0.8               |
| 15 | 福州  | -2.5              | 35 | 沈阳   | 1.4               |
| 16 | 宁波  | -2.5              | 36 | 北京   | 2.0               |
| 17 | 大连  | -2.4              | 37 | 青岛   | 2.2               |
| 18 | 佛山  | -2.3              | 38 | 哈尔滨  | 4.6               |
| 19 | 天津  | -2.0              | 39 | 上海   | 6.0               |
| 20 | 无锡  | -1.9              | 40 | 温州   | 10.6              |

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

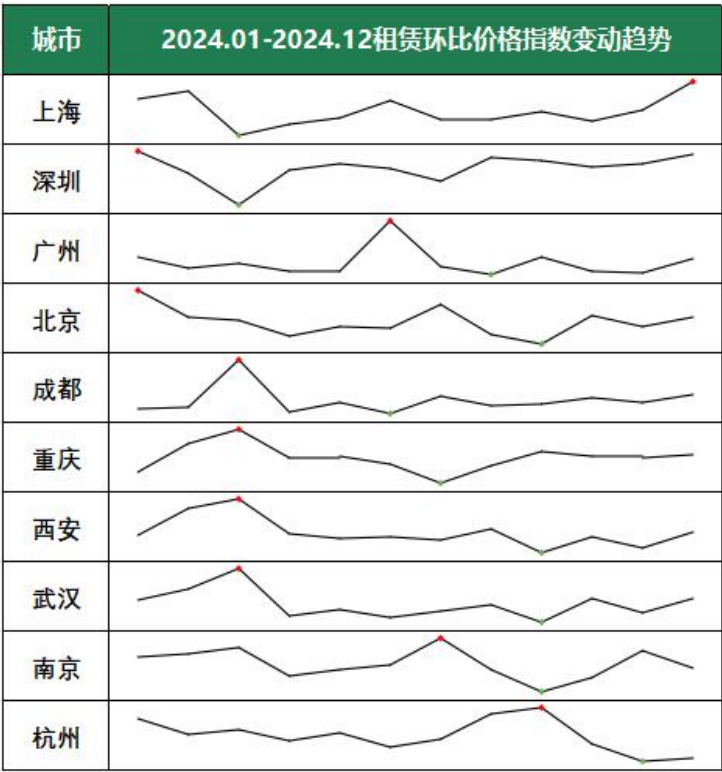
二、重点 10 城租赁市场分化加剧

1、一线城市租赁价格趋势强于二线城市

根据安居客的监测数据，今年重点 10 城的租赁市场价格走势呈现出明显的分化现象。一方面，各城市淡旺季租赁价格的波动规律性减弱，不再呈现出单一的旺季月份租赁价格一致性上升的趋势，城市间的独特性逐渐显现。各城市全年的价格高点差异较大。另一方面，二线城市在经历了去年租赁价格的强劲复苏后，今年的租赁价格走势弱于一线城市。

在一线城市中，北京、上海和广州的整体表现相对平稳，三季度呈现环比小幅回落之后，年末均呈现稳步回升的趋势。热点二线城市在经历了去年租赁价格的快速复苏后，今年 3 月后整体处于小幅回落的下行趋势，如成都、重庆、西安和武汉。此外，南京和杭州的租赁价格趋势相对较弱，尤其是在四季度后，租赁价格仍未能稳定。

安居客-重点 10 城租赁环比价格指数趋势



数据来源：58 安居客研究院

## 2、重点 10 城整体租赁挂牌收益率趋于小幅上升

根据安居客监测数据显示,2024年重点10城整体的挂牌租金收益率趋于小幅上升,保持相对稳定。由于深圳、杭州的房价相对较高,而受挂牌租金下行的影响收益率也呈小幅下降。整体来看,由于今年房价承压,各城市挂牌租金表现差异较大;因此,城市间挂牌租金收益率的趋势存在一定差异。

一线城市中,北京的挂牌租金收益率相对稳定,基本保持在2%左右。同时,今年上海和广州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呈小幅上升。其中,广州的挂牌租金收益率已接近2%。

二线城市中,成都、重庆、武汉和西安的挂牌租金收益率表现相对较好。尤其,成都受益于挂牌租金的小幅稳步上升,今年一季度挂牌租金收益率超过3%。同时,重庆、武汉和西安的挂牌租金收益率整体表现相对稳定,处于2.2%~2.8%之间。

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% |
| 2024M11 | 2.09%       | 1.85% | 1.08% | 1.88% | 1.61%         | 1.73% | 2.28% | 2.18% | 2.92% | 2.55% |

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。

### 3、上海、成都和西安的区域价格表现较强

今年，重点 10 城价格表现差异较大。一方面，体现在城市挂牌价格的变动趋势分化；另一方面，城市区域的涨跌分布也呈现一定分化。整体来看，上海、广州、成都和西安的区域挂牌价格表现较强，上涨的区域数量超过下跌的区域。如上海有 12 个区的挂牌价格呈现同比上涨，成都和西安则达到 8 个。

今年，核心区域挂牌价格表现更强的趋势显著。如北京的东城区和西城区逆势上涨 4.9%、4%；成都的青羊、武侯、锦江和金牛价格表现较好。同时，部分城市由于受到流动人口变化的影响较大，呈现出供需活跃度较高的区域挂牌价格表现更强，如深圳的宝安和龙华，在城市租金下行的情况下，区域挂牌价格保持稳定。西安的莲湖、新城和未央的挂牌价格同比上涨均超过 2%。

#### ✧ 重点 10 城区域租金地图：



广州2024年  
平均租金 | 55.6 (元/m²/月)

深圳2024年  
平均租金 | 75.2 (元/m²/月)

租金涨跌



租金涨跌



杭州2024年  
平均租金 | 52.8 (元/m²/月)

南京2024年  
平均租金 | 39.1 (元/m²/月)

租金涨跌



租金涨跌



武汉2024年  
平均租金 | 30.1 (元/m²/月)

西安2024年  
平均租金 | 30.9 (元/m²/月)

租金涨跌



租金涨跌



成都2024年  
平均租金

37.3 (元/m²/月)

重庆2024年  
平均租金

27.2 (元/m²/月)



数据来源：58安居客研究院

### 三、2025 年，供应扩容下市场供需将向高性价比集中

#### 1、2025 年，保障性租赁住房将进入供应爆发阶段

根据住建部的规划，“十四五”时期，全国计划建设筹集保障性租赁住房约 900 万套（间）。结合政府官方公布数据统计，2021 年至 2023 年全国已开工建设和筹集 573 万套（间）。2024 年，全国计划建设筹集保障性租赁住房 170.4 万套（间）。今年 1-9 月，住房和城乡建设部已经建设筹集了保障性住房 148 万套（间）。目前，保障性租赁住房建设已经进入收尾冲刺阶段。

截至目前，核心一二线城市的保障性租赁住房筹集进度相对快。今年，一线城市的新增筹集总量约 34 万套（间）；二线城市中，武汉、苏州、成都、重庆及宁波等城市筹集量相对较高，今年新增筹集量均在 3 万套（间）以上。

结合各省市已披露数据，杭州今年已筹集保障性租赁住房项目 126 个、房源 6.01 万套（间）；推出保障性租赁住房项目 16 个，房源 1.31 万套。“十四五”周期以来，

天津筹集建设保障性租赁住房 8.97 万套（间），其中已运营 111 个保障性租赁住房项目 3.2 万套（间）。福州累计筹集建设保障性租赁住房 10.5 万套（间），已竣工 5.6 万套（间），投入使用 4.1 万套（间）。大量保障性租赁住房项目的入市，有效降低了新市民和青年群体居住成本，提升生活品质。预计，明年全国重点城市的保障性租赁住房建设将进入供应爆发阶段。

“十四五”期间重点一二线城市保障性租赁住房筹集情况

单位：万套(间)

| 类别     | 城市 | 十四五规划目标 | 2022 年筹集任务 | 2023 年筹集任务 | 2024 年筹集任务 |
|--------|----|---------|------------|------------|------------|
| 一线城市   | 广州 | 60      | 13         | 10         | 10         |
|        | 深圳 | 54      | 9.3        | 16         | 10         |
|        | 上海 | 47      | 24         | 7.5        | 7          |
|        | 北京 | 40      | 15         | 8          | 7          |
| 重点二线城市 | 重庆 | 40      | 15         | 8.1        | 3          |
|        | 杭州 | 30      | 14.6       | 7          | 6          |
|        | 西安 | 30      | 7          | 2          | 0.5        |
|        | 成都 | 30      | 6          | 6          | 3          |
|        | 武汉 | 25      | 5.5        | 5.8        | 5.1        |
|        | 郑州 | 23      | 5          | 1.242      | 1.6415     |
|        | 宁波 | 21.3    | 7.3        | 5          | 3          |
|        | 厦门 | 21      | 8.3        | 4.2        | 1          |
|        | 青岛 | 21      | 4.5        | 3.5        | 1.5        |
|        | 济南 | 20.5    | 4          | 3.5        | 1.5        |
|        | 长沙 | 15      | 2.99       | 2.605      | 1.0977     |
|        | 南京 | 15      | 5          | 2          | 0.74       |
|        | 合肥 | 15      | 2.3        | 1.2        | 0.3835     |
|        | 福州 | 15      | 3          | 2.3        | 2          |
|        | 苏州 | 15      | 4.288      | 3.5        | 3.7        |
|        | 沈阳 | 13.5    | 2.5        | 2.5        | 0.5        |
|        | 天津 | 10      | 4.32       | 0.85       | 0.5        |
|        | 贵阳 | 10      | 3.2        | 3.05       | 1.2        |

备注：以上为保租房规划目标在 10 万套以上城市，各城市基本每年均按照既定目标筹集

2、市场供需向高性价比集中，租赁价格上涨承压

第一，预计，2025 年租赁市场供需向高性价比集中的趋势仍将持续。今年，由于对未来收入的预期有所降低，市场上对于中低价格租赁房源的供需关注度上升。这一变

化导致了租赁市场供需两端的价格中枢呈现下降的趋势。明年，假设在整体收入维持现状的情况下，市场需求仍将更注重性价比。各城市中低价格房源仍可以维持一定的供需热度。

**第二，基于今年租赁市场的整体供需状态，预计明年租赁价格的上涨将面临一定压力。**一方面，在未来收入预期不明朗的背景下，租赁价格的提升缺乏坚实基础。另一方面，随着明年保障性租赁住房建设进入关键的收尾阶段，大量新增供应的加入可能会对一些租赁需求不足的城市和区域产生一定价格压力。

然而，回顾今年上海租赁市场的表现，对于那些租赁需求较为旺盛的区域以及城市整体价格水平的波动影响将是有限的。尽管如此，大规模保障性租赁住房项目的推出在初期仍可能会对区域内的价格造成一定程度的干扰。综上所述，在城市分化延续的背景下，整体租赁市场价格的上涨缺乏动力，在供需动态平衡的过程中，价格仍将维持 3% 左右幅度的合理波动。

## 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。

📍 | 58安居客房产研究院院长：张波  
58安居客房产研究院高级分析师：包梅

📞 | 微信：19101732989

📍 | 地址：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

ANJUKE