

全国租赁市场报告

2024 年 4 月



目录

摘要:	3
一、租赁行业动态	4
1、重点政策解读	4
2、保障性租赁住房动态	5
二、全国 40 城租赁市场表现情况	5
1、安居客全国 40 城租赁市场景气度情况	5
2、安居客全国 40 城租赁价格指数情况	6
(1) 安居客全国 40 城租赁价格指数	6
(2) 安居客全国 40 城租赁价格分类指数	8
3、全国 40 城租赁市场供需表现情况	9
三、重点 10 城租赁市场供需表现情况	11
1、4 月重点 10 城租赁价格供需情况	11
(1) 一线城市: 低价格租赁需求占比下降	11
(2) 重点二线城市: 供应环比上涨, 而需求全面回落	12
2、4 月重点 10 城租赁户型供需情况	13
(1) 一线城市: 一室和两室需求降幅更显著	13
(2) 重点二线城市: 一室和两室供需表现更好	13

摘要：

- 根据4月安居客租赁市场景气度指数显示，本月全国40城租赁市场景气度指数小幅回落至77.6，市场仍然处于温的区间状态。4月，市场整体租赁新增挂牌量和访问热度均小幅回落，随着春节后租赁供需的逐步释放，租赁市场的“小阳春”行情告一段落。
- 4月，全国40城平均挂牌租金延续回落趋势，本月环比下跌约3%。根据安居客全国40城租赁价格指数显示，本月仅3个城市租赁价格指数环比小幅上涨。31个城市挂牌价格环比跌幅在2%以内，市场整体波动幅度相对较小。
- 4月，全国40城租赁新增挂牌房源供应结束了连续两个月的环比上涨，本月环比下降7.9%。其中，21个城市租赁新增挂牌供应环比跌幅在10%以内，市场整体供应波动相对合理。根据安居客监测数据显示，本月仅5个城市租赁新增挂牌供应呈现环比上涨，仅宁波的新增挂牌供应环比涨幅超过5%。
- 4月，全国40城租赁市场整体需求热度结束了连续三个月的环比上涨趋势，本月环比下跌16.6%。根据安居客监测数据显示，本月多数城市需求热度均呈现下降；其中，仅南京租赁需求热度环比上涨5.1%。

一、租赁行业动态

1、重点政策解读

➤ 国务院：新“国九条”推动债券和 REITs 市场高质量发展

4月12日，国务院印发《关于加强监管防范风险推动资本市场高质量发展的若干意见》。这次出台的意见共9个部分，是资本市场第三个“国九条”。《意见》明确，完善多层次资本市场体系。坚持主板、科创板、创业板和北交所错位发展，深化新三板改革，促进区域性股权市场规范发展。进一步畅通“募投管退”循环，发挥好创业投资、私募股权投资支持科技创新作用。推动债券和不动产投资信托基金（REITs）市场高质量发展。审慎有序发展期货和衍生品市场。

解读：新“国九条”通过多方面措施，有望促进租赁市场的高质量发展，提高市场效率，增加市场活力，吸引更多的资金投入，同时为租赁市场参与者提供更好的风险管理和资产盘活渠道。同时，中国 REITs 市场已初步形成一定规模效应和示范效应，在促进盘活存量资产、扩大有效投资等方面的价值逐步显现。特别是保障性租赁住房 REITs 的推出，有助于加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，对租赁市场的发展模式转型起到积极作用。

➤ 武汉：出台《武汉市住房租赁条例》

4月18日，湖北省首部针对住房租赁的地方性法规《武汉市住房租赁条例》表决通过，《条例》共六章五十七条，从出租与承租、经营与服务、培育与监督、法律责任等方面作出明确规定，着力规范住房租赁行为，保障住房租赁当事人合法权益，促进住房租赁市场健康发展，推动“住有所居、居有所安”。《条例》预计年内将正式颁布实施。

解读：新颁布的《武汉市住房租赁条例》将给住房租赁市场带来积极的影响，条例重点规定了住房最小出租单位、租赁平台资金监管、互联网信息服务的真实性要求，以及非住宅房屋改建为租赁住房的政策鼓励。这些举措旨在保障租赁双方权益，规范企业行为，促进市场健康发展。该法规的出台，有助于建立一个更加规范、透明的租赁市场环境。

➤ 海口：住建局等6部门联合印发《海口市发展保障性租赁住房实施办法》

4月18日，海口市住建局等6部门联合印发《海口市发展保障性租赁住房实施办法》，《实施办法》主要对保障性租赁住房筹集方式、建设规范、项目认定、准入条件、配租及监督管理等作出明确规定。保障性租赁住房主要面向进城务工人员、新就业大学生、引进人才以及城市基本公共服务行业从业人员等新市民、青年人供应，房型以建筑面积不超过70平方米的小户型为主。

解读：目前，全国多省市均已出台相应的保障性租赁住房实施办法，《海口市发展保障性租赁住房实施办法》的出台旨在通过政策引导和规范管理，增加租赁房源供给，稳定租金水平，优化市场结构，促进租赁市场和房地产市场的平稳健康发展。其中，明确了保障性租赁住房租金实行政府指导价，不超过同地段同品质市场租赁住房租金的90%，有助于控制租金水平，减轻租房者的住房压力。

➤ 成都：发布《关于进一步优化房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》

4月28日，成都市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室发布《关于进一步优化房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》，其中关于保租房内容：申请单位凭《保障性租赁住房项目认定书》可以享受如下支持政策：1、用作保障性租赁住房期间，不变更土地性质，不补缴土地价款。2、按照《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》规定执行保障性租赁住房项目税收优惠。3、免收城市基础设施配套费。4、支持提供长期低息贷款。5、支持保租房建设运营企业通过申报发行 REITs 进行融资。6、用水、用电、用气价格按照居民标准执行。7、可按照《国家发展改革委关于印发(保障性租赁住房中央预算内投资专项管

理暂行办法》的通知》有关要求申请中央预算内投资专项资金支持。

解读：成都此次针对保租房提供了一系列支持政策，包括土地使用性质不变更、税收优惠、免收城市基础设施配套费、提供长期低息贷款、支持发行 REITs 进行融资等，这些政策有助于降低保障性租赁住房的运营成本，提高这类资产对市场投资主体的吸引力，以引入更多主体盘活存量资产。同时，有利于进一步加速保租房的市场供应，缓解新市民、年轻人的住房压力。

2、保障性租赁住房动态

省/市	2024 年保障性租赁住房供应计划及相关情况
海南	海南省住房和城乡建设厅、海南省发展和改革委员会、海南省财政厅联合印发《关于下达 2024 年保障性住房计划的通知》。2024 年海南省全省计划开工配售型保障性住房 800 套；筹集保障性租赁住房 2783 套（间）；发放住房租赁补贴 14351 户。
内蒙古	4 月 17 日，内蒙古住建厅发布 2024 年度保障性租赁住房、公租房保障、城市危旧房改造计划表。2024 年，全区计划筹集建设保障性租赁住房 16933 套（间）；计划新筹集公租房 500 套，发放租赁补贴 21443 户；城市危旧房改造计划开工 1553 套。
郑州	郑州市住房保障和房地产管理局制定发布了 2024 年全市住房保障和房地产管理工作要点。2024 年主要目标任务包括：筹集保障性租赁住房 1.5 万套，筹集人才公寓 2 万套（间），配租人才公寓 2 万套（间），开工建设配售型保障性住房 3700 套，实现公共租赁住房应保尽保，持续做好保障性住房建设管理；完成房地产开发投资 1500 亿元，商品房投放 700 万平方米，商品房销售 1200 万平方米。
中山	4 月 17 日，2022—2024 年，中山筹建保障性租赁住房预期超 11000 套（间）。其中 2023 年筹建 5018 套（间），超额完成省下达任务；今年计划筹建 3000 套（间）。
昌吉州	4 月 12 日，昌吉州住房和城乡建设局发布，2024 年昌吉回族自治州计划新筹集建设保障性租赁住房 6571 套，其中利用企事业单位自有闲置土地建设 777 套、存量闲置房屋建设 520 套、新供应国有用地建设 5274 套。
马鞍山	4 月 12 日，马鞍山市住房和城乡建设局发布马鞍山市 2024 年城镇住房保障工作要点。2024 年计划棚户区（城市危旧房）改造新开工 127 套、基本建成 5171 套，发放公租房租赁补贴不少于 1029 户，新开工保障性租赁住房 2636 套、基本建成 1427 套。
萍乡	萍乡市住房和城乡建设局发布了 2024 年全市保障性安居工程建设工程计划的通知，萍乡市 2024 年度保障性租赁住房开工（筹集）目标任务为 1073 套（间）。

数据来源：各地官方公告，58 安居客研究院整理

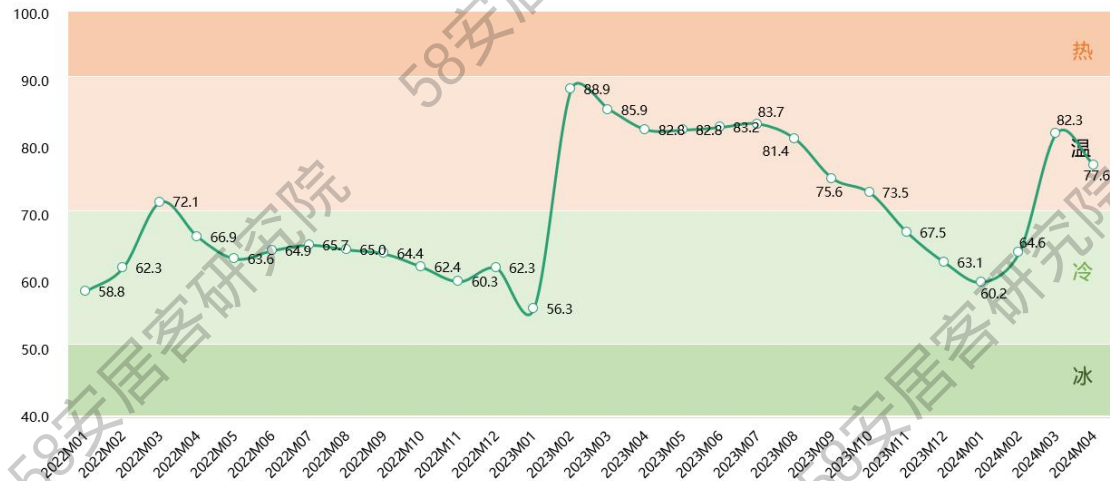
二、全国 40 城租赁市场表现情况

1、安居客全国 40 城租赁市场景气度情况

根据 4 月安居客租赁市场景气度指数显示，**全国 40 城租赁市场景气度指数小幅回落至 77.6，市场仍然处于温的区间状态。**4 月，市场整体租赁新增挂牌量和访问热度均小幅回落，随着春节后租赁供需的逐步释放，租赁市场的“小阳春”行情告一段落。同

时,在4月整体挂牌租金小幅下降的带动下,本月仍保持了相对较好的去化速度。未来,随着夏季毕业季租赁需求的回升,二季度租赁市场景气度指数有望稳定在温区间波动。

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、安居客全国40城租赁价格指数情况

(1) 安居客全国40城租赁价格指数

2024年4月安居客全国40城租赁价格指数

排序	城市	4月环比 上月=100	排序	城市	4月环比 上月=100
1	厦门	100.6	21	杭州	99.2
2	无锡	100.2	22	石家庄	99.2
3	宁波	100.1	23	上海	99.1
4	呼和浩特	99.8	24	青岛	99.1
5	济南	99.8	25	合肥	99.0
6	大连	99.7	26	苏州	98.9
7	佛山	99.7	27	南宁	98.9
8	长沙	99.7	28	成都	98.8
9	重庆	99.7	29	南京	98.7

10	广州	99.6	30	长春	98.3
11	哈尔滨	99.6	31	沈阳	98.3
12	兰州	99.6	32	郑州	98.2
13	西安	99.6	33	福州	98.1
14	东莞	99.5	34	武汉	98.0
15	乌鲁木齐	99.4	35	北京	97.8
16	贵阳	99.4	36	太原	97.8
17	天津	99.4	37	昆明	97.7
18	南昌	99.3	38	温州	97.4
19	中山	99.3	39	海口	97.3
20	深圳	99.3	40	三亚	94.6

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。

4 月，全国 40 城平均挂牌租金延续了回落趋势，本月环比下跌约 3%，整体挂牌租金保持在 49.1 元/㎡/月的水平。随着春季租赁需求的释放完毕，需求热度呈现回落，本月市场呈现出以价换量的现象。同时，在挂牌租金回落的基础上，市场去化速度基本与上月持平，保持相对平稳的去化。

根据安居客全国 40 城租赁价格指数显示，本月仅 3 个城市租赁价格指数环比小幅上涨。31 个城市挂牌价格环比跌幅在 2%以内，市场整体波动幅度相对较小。一线城市整体挂牌租金呈现环比小幅下跌，其中，北京 4 月租赁价格指数环比下跌 2.2%，其他城市的环比跌幅均在 1%以内。二线城市整体租赁价格表现相对较稳定，其中，厦门、无锡和宁波环比价格小幅上涨，但涨幅在 1%以内。此外，海口、三亚等旅游型城市由于旺季热度的退去，需求收缩导致租赁挂牌价格环比跌幅相对显著。

(2) 安居客全国 40 城租赁价格分类指数

2024 年 4 月安居客全国 40 城租赁价格分类指数

城市	4 月户型环比		
	1 室环比 上月=100	2 室环比 上月=100	3 室环比 上月=100
深圳	101.1	99.1	99.8
长春	100.9	99.5	100.0
合肥	100.8	99.1	100.9
贵阳	100.7	98.7	99.1
青岛	100.7	101.4	99.8
昆明	100.6	100.2	98.8
南京	100.1	98.7	99.3
无锡	100.0	99.4	100.5
南昌	99.9	98.4	99.0
中山	99.7	99.8	100.1
大连	99.6	100.0	100.1
杭州	99.6	98.4	98.4
宁波	99.6	99.0	99.7
佛山	99.6	99.4	99.8
天津	99.5	99.6	100.9
郑州	99.5	98.7	98.6
成都	99.5	99.1	99.6
兰州	99.3	100.0	99.6
西安	99.3	99.4	100.0
厦门	99.3	98.6	99.3
长沙	99.2	99.3	100.0
苏州	99.2	98.6	99.9
温州	99.1	98.0	99.0
乌鲁木齐	99.0	99.0	99.7
南宁	99.0	98.6	99.7
沈阳	98.9	98.9	98.3
呼和浩特	98.9	99.2	99.0
上海	98.8	99.2	99.7
石家庄	98.7	98.7	99.2
太原	98.7	100.8	98.6
海口	98.7	98.9	98.7
武汉	98.5	98.8	99.8
福州	98.5	97.9	98.0
哈尔滨	98.5	99.1	98.8

济南	98.4	99.1	99.9
广州	98.3	99.4	98.5
重庆	98.2	98.7	100.4
东莞	98.0	99.8	99.8
北京	96.8	98.4	96.9
三亚	94.7	96.4	96.6

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。

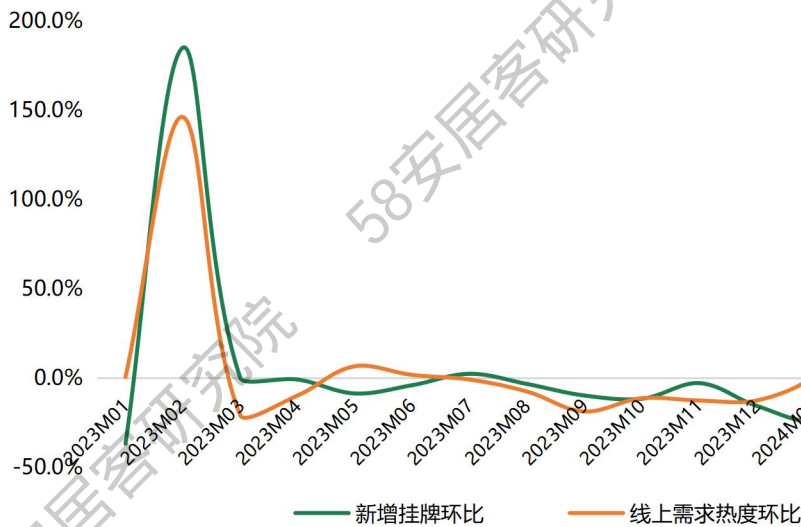
根据 4 月安居客全国 40 城租赁价格分类指数显示, 本月各类户型的价格表现活跃度均有小幅下降。其中, 一室户型环比上涨城市仅 8 个; 两室和三室户型环比上涨城市均 5 个。城市表现方面, 一线城市中, 深圳一室环比小幅上涨, 北京一室户型环比下降 3.2%, 上海、广州则两室表现相对稳定。二线城市各类户型的价格表现相对更平稳, 如长春、合肥、贵阳、青岛、昆明、南京及无锡等城市一室户型环比小幅上涨, 两室和三室的挂牌价格环比表现相对稳定。

3、全国 40 城租赁市场供需表现情况

4 月, 全国 40 城租赁新增挂牌房源供应结束了连续两个月的环比上涨, 本月环比下降 7.9%。其中, 21 个城市租赁新增挂牌供应环比跌幅在 10%以内, 市场整体供应波动相对合理。根据安居客监测数据显示, 本月份 5 个城市租赁新增挂牌供应呈现环比上涨。

一线城市中, 北京、上海和广州租赁新增挂牌供应环比跌幅分别达到 15.8%、11.8%、12.8%, 深圳环比上月小幅下跌。二线城市中, 大连、中山、东莞、南昌、厦门及三亚等城市租赁新增挂牌供应环比跌幅超过 15%。由于春季租赁旺季租赁需求的释放完毕, 多数城市新增挂牌量呈现小幅回落。**其中, 仅宁波的新增挂牌供应环比涨幅超过 5%, 哈尔滨、郑州、长春及温州等城市基本较上月持平。**

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

4月，全国40城租赁市场整体需求热度结束了连续三个月的环比上涨，本月环比下跌16.6%。根据安居客监测数据显示，本月多数城市需求热度均呈现下降；其中，仅南京租赁需求热度环比上涨5.1%。

本月，一线城市的需求热度环比跌幅均在20%以内，其中，上海环比下跌15%，深圳热度降幅更显著，达到19.6%。二线城市中，长春、太原、南昌、青岛及石家庄等城市需求热度跌幅均超过20%。整体来看，今年春季租赁旺季中一线城市需求热度表现弱于热点二线城市。同时，在以价换量的基础上，春季需求的成色表现弱于往年同期。

2024年4月安居客全国40城租赁线上需求热度表现

排序	城市	4月环比	排序	城市	4月环比
1	南京	5.1%	21	武汉	-17.1%
2	福州	-8.9%	22	温州	-17.3%
3	南宁	-11.6%	23	东莞	-17.4%
4	乌鲁木齐	-12.6%	24	广州	-17.9%
5	昆明	-12.7%	25	无锡	-18.1%
6	重庆	-13.0%	26	西安	-18.2%
7	合肥	-13.7%	27	郑州	-18.3%
8	厦门	-13.7%	28	北京	-18.5%
9	哈尔滨	-13.7%	29	兰州	-18.7%

10	成都	-14.2%	30	中山	-18.9%
11	大连	-14.7%	31	宁波	-19.0%
12	海口	-14.8%	32	杭州	-19.1%
13	上海	-14.9%	33	天津	-19.2%
14	呼和浩特	-15.1%	34	苏州	-19.5%
15	沈阳	-15.3%	35	深圳	-19.6%
16	三亚	-16.1%	36	长春	-21.3%
17	济南	-16.1%	37	太原	-21.6%
18	佛山	-16.2%	38	南昌	-22.2%
19	长沙	-16.3%	39	青岛	-22.4%
20	贵阳	-16.7%	40	石家庄	-22.6%

数据来源：58安居客研究院

三、重点 10 城租赁市场供需表现情况

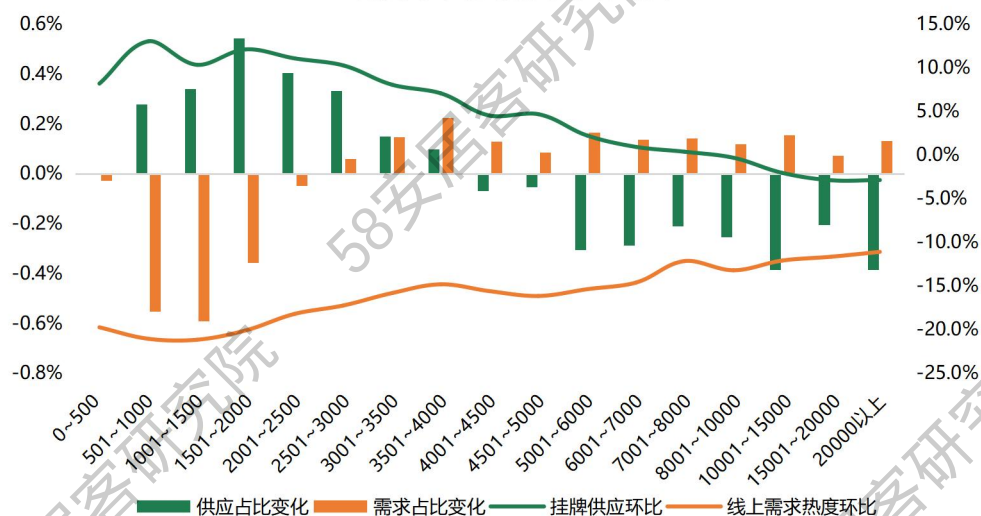
1、4 月重点 10 城租赁价格供需情况

(1) 一线城市：低价格租赁需求占比下降

4 月，一线城市租赁市场中 4000 元/月/套以下中低价格房源供应占比小幅上升 2.2%。需求方面，2500 元/月/套低价房源需求占比下降 1.6%，而 2501 元/月/套以上房源需求占比均小幅上升。随着春季租赁需求的释放完毕，市场前期的主流需求价格段占比有一定下降，整体需求价格的中枢小幅上移。

结合市场各价位供需环比变化来看，虽然 4 月整体供需呈现回落，但不同价格段的供需环比呈现一定差异。供应方面，4000 元/月/套以下房源环比增幅更显著，环比增幅均大于 7%；而需求则呈现全面回落，3000 元/月/套以下房源环比跌幅均超过 15%。

一线城市租赁价格供需变化情况

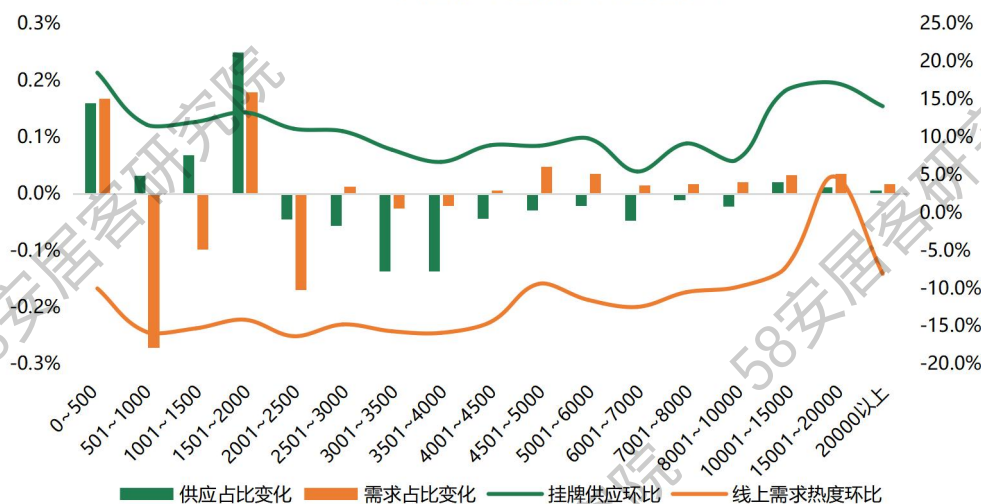


注：一线城市含北上广深，数据来源：58安居客研究院

(2) 重点二线城市：供应环比上涨，而需求全面回落

4月，重点二线城市租赁市场的供需分布波动较小。其中，2000元/月/套以下房源供应占比小幅上升0.5%，而对应的需求方面，501-1500元/月/套房源占比下降0.4%。市场供需格局基本稳定。同时，结合市场各价位供需环比变化来看，各价格供应环比上涨，尤其3000元/月/套以下房源环比上涨均超过10%，但需求仍全面回落。

重点二线城市租赁价格供需变化情况



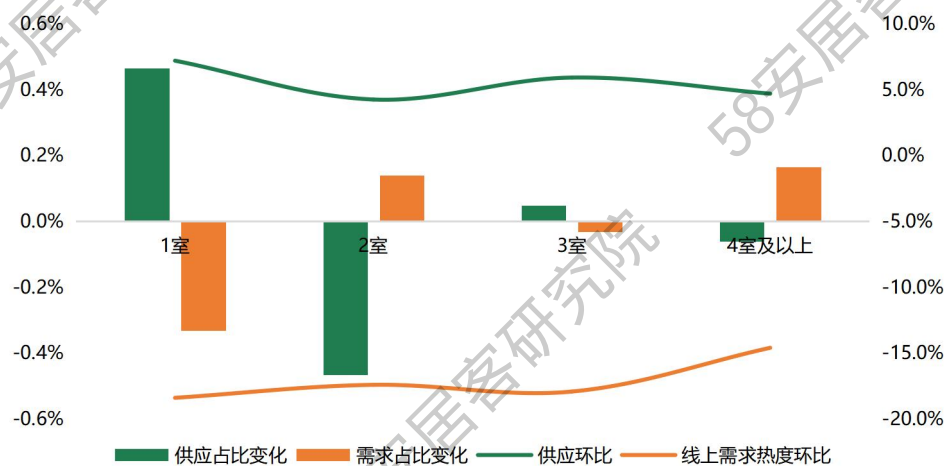
注：重点二线城市含杭州、南京、武汉、成都、重庆、西安，数据来源：58安居客研究院

2、4月重点10城租赁户型供需情况

(1) 一线城市：一室和两室需求降幅更显著

4月，一线城市租赁户型供需结构中，一室供应占比小幅上升0.5%，而需求占比继续下降0.3%；两室供应占比小幅下降0.5%，而需求增长不显著。各户型供需环比变化趋势相反，各类户型供应环比均小幅增长，而需求普遍下跌超过10%，尤其中小户型需求降幅更显著。

一线城市租赁户型供需变化情况

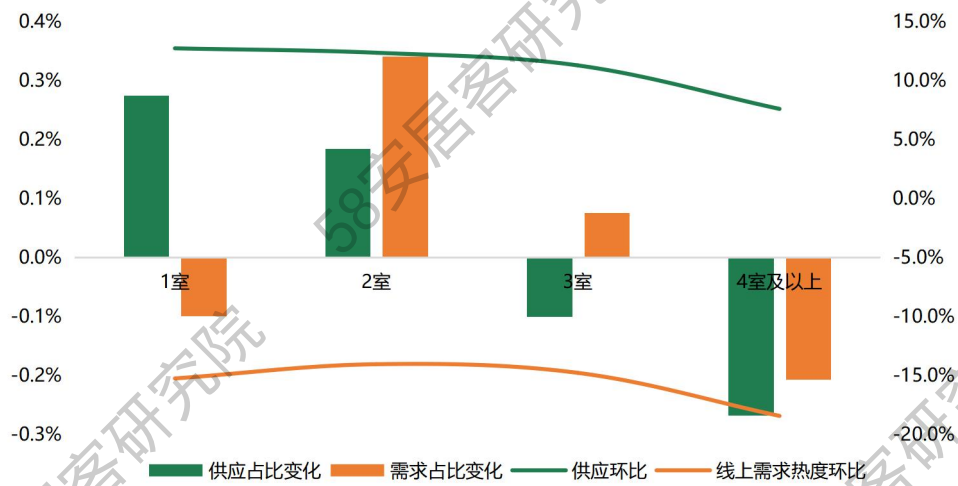


注：一线城市含北上广深，数据来源：58安居客研究院

(2) 重点二线城市：一室和两室供需表现更好

4月，重点二线城市一室和两室的供应占比上升0.5%，大户型供应占比下降。需求方面，两室占比上升0.3%。结合户型供需环比变化来看，一室和两室房源的环比供应增长更好，需求环比变化与一线城市有一定差异，四室及以上大户型环比需求降幅更大，而中小户型的降幅更小。

重点二线城市租赁户型供需变化情况



注：重点二线城市含杭州、南京、武汉、成都、重庆、西安，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、版权声明：

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