



租赁市场渐入淡季，上海 12 月住宅租赁价格稳中有降

为了帮助大家了解当前上海住宅物业市场租金水平，城市测量师行经过精心准备，于 2018 年 7 月开始发布《上海市住宅物业租金》报告，从环线、区域和户型三个方面立体展示上海住宅租赁市场现状价格水平，为政府、企业、消费者提供及时客观的租赁住房数据信息，欢迎持续关注~

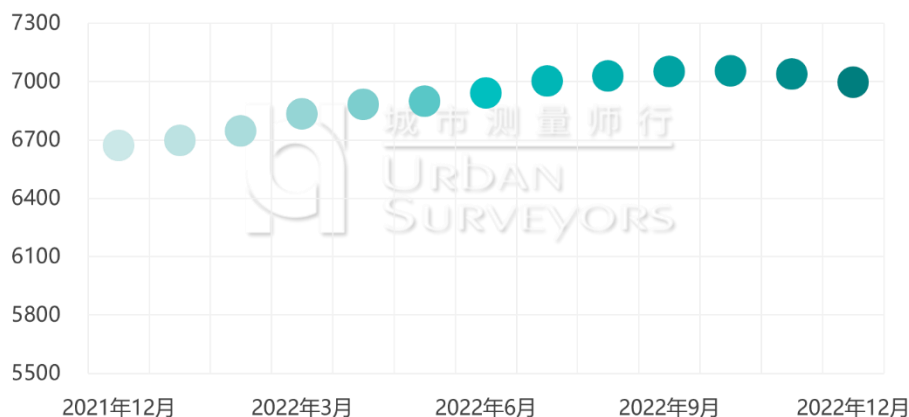
注：(1) 文中所示租金价格指 2022 年 12 月整租情况下的平均租金水平；(2) 户型面积：1 房 40-70 m²，2 房 70-90 m²，3 房 90-130 m²

▼存量住宅平均租金水平

根据 RVMS 系统监测，2022 年 12 月上海住宅物业平均租金 6997 元/月，环比下跌，同比增幅进一步收窄。临近年末，租房市场进入了传统淡季，退租需求增加，租金下行趋势或将延续至明年一季度。

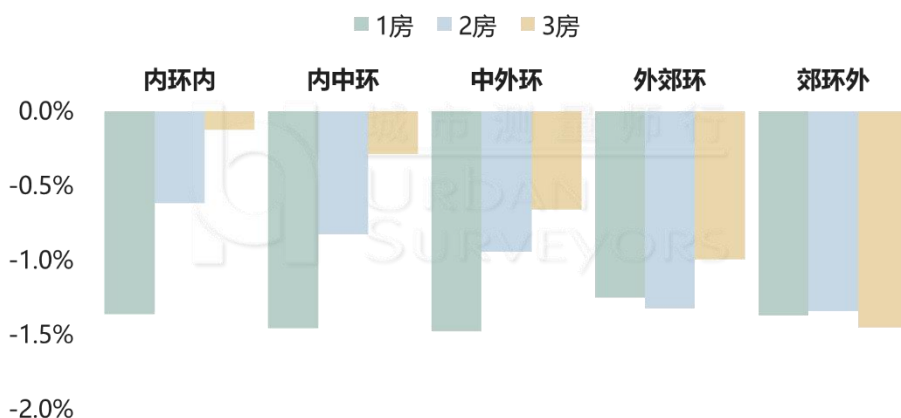
近一年全市存量住宅租金价格走势

单位：元/月



各环线住宅物业近2个月租金累计涨跌情况

分环线来看，郊环外区域整体跌幅较大，各户型两个月租金累计跌幅均接近 1.5%。外环内区域近两月租金累计跌幅按照户型由小到大依次收窄。整体来看，1 房户型租金下跌幅度较



大，3 房户型跌幅最小，尤其是中心城区的大户型产品，由于品质相对较好且具有一定的稀缺性，短期内租金依然坚挺，整体下跌幅度不大。

分区域来看，全市各区出现不同程度的下跌。宝山、嘉定、青浦、金山四区近两月租金跌幅超过 1.5%；松江区下跌幅度达到各区之首，2 个月累计下跌幅度接近 2%；中心城区租金相对稳定，下跌幅度基本在 0.5%左右。

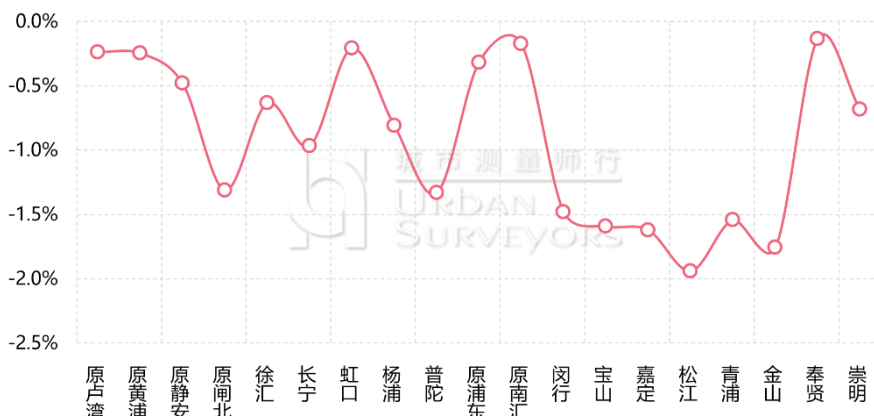
再看各区近一年累计租金变化。闵行区虽然继续保持在第一位，但是租金差异较 10 月份下降约 100 元/月。由于租金趋

势向下，仅不到一半的行政区月平均租金较去年同期增长超过 300 元/月；崇明区仍居末位，且月平均租金略低于去年同期。

分板块来看，全市 121 个板块中有 1%的板块较去年同期提升 1 千元以上，数量与 10 月份持平；近一年月平均租金累计增加在 500 元以内的板块数量接近 75%、占比最多；租金下跌板块数量较 10 月份翻番，除远

郊板块以外，房源供应相对集中、房龄较老的近郊以及个别市区板块，租金下行也较为明显。

各区住宅物业近2个月累计涨跌情况

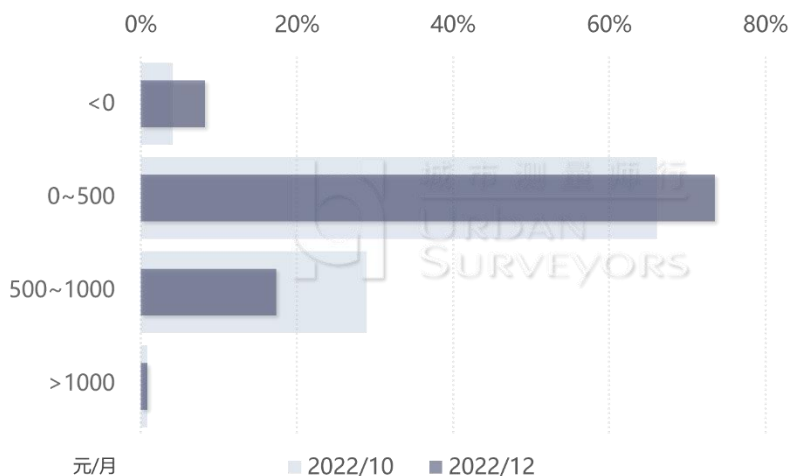


各区近一年月平均租金差异

单位：元/月

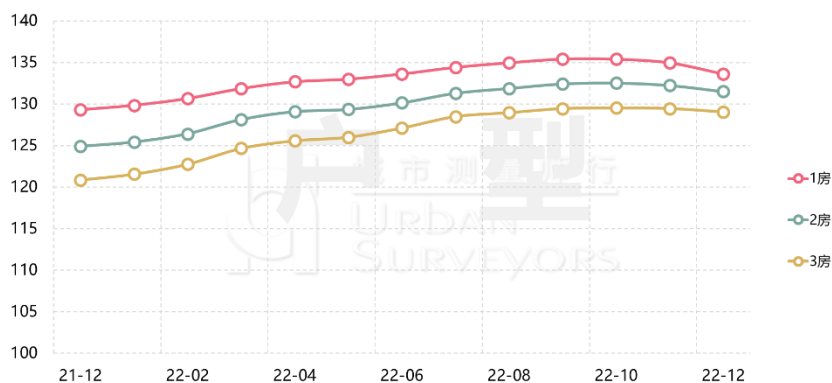


近一年租金增加值 ↓ 板块数量占比 →

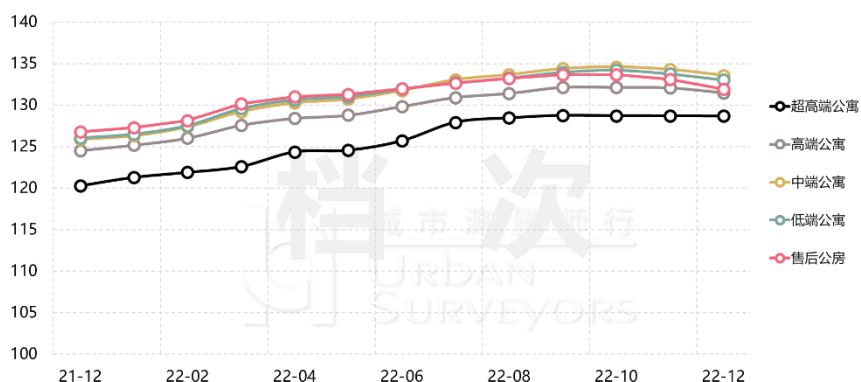


指数方面，近两月各户型租金价格指数均有下行。由于1房户型租金价格指数下行速度较快，与2房户型指数之间的差距出现较大幅度的收窄。

上海住宅物业租金价格指数



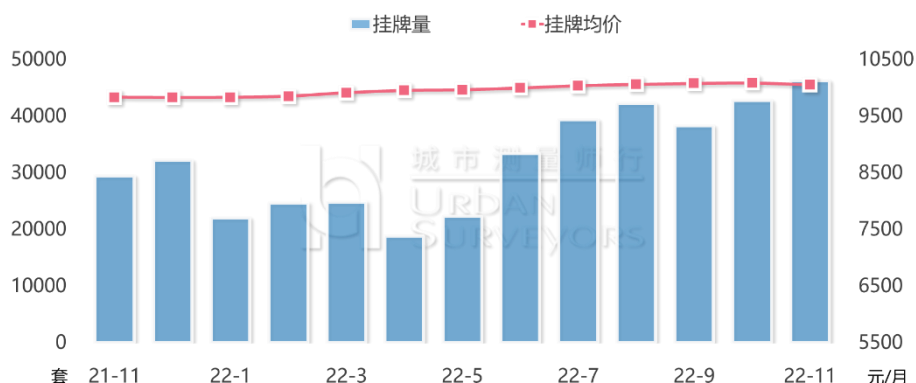
分档次来看，中端公寓租金价格指数依然位居各档次之首；低端公寓次之，略低于中端公寓；高端和超高端公寓近两月变化不大，走势平稳；售后公房自10月开始下行后跌幅不断扩大，本月租金价格指数基本与高端公寓持平。



▼ 租赁挂牌及成交情况

由于年末租赁市场转冷，房源释放，住宅租赁挂牌量逐月增加，11月挂牌量达到近一年最高位；挂牌均价依然较高，仍然保持在1万元/月。

近一年上海住宅物业租赁挂牌情况



成交方面，虽然年末租赁需

求下降，但由于短期供大于求，
通过以价换量的方式吸引部分
租客，所以 10 月、11 月租赁成
交量有较大幅度的提升。不过整
体住宅租赁市场行情并未升温，

10 月和 11 月的租赁成交总量并未超过 8、9 两月。成交价格也因为受到降价以及需求结构下移的
影响，出现相对明显的下跌。

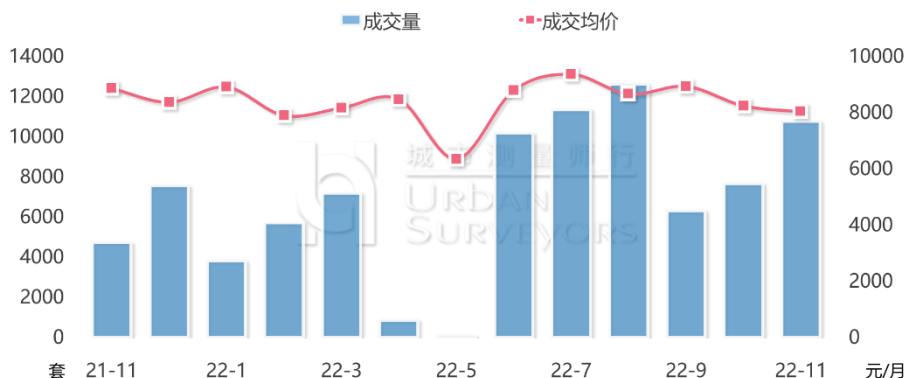
具体来看，房龄方面近两月

挂牌和成交继续集中在 11-20
年以及 21-30 年房龄段，但
21-30 年房龄段的占比达到各
房龄段之首，“老”房子在租赁
市场的活跃度有所提升。“新”

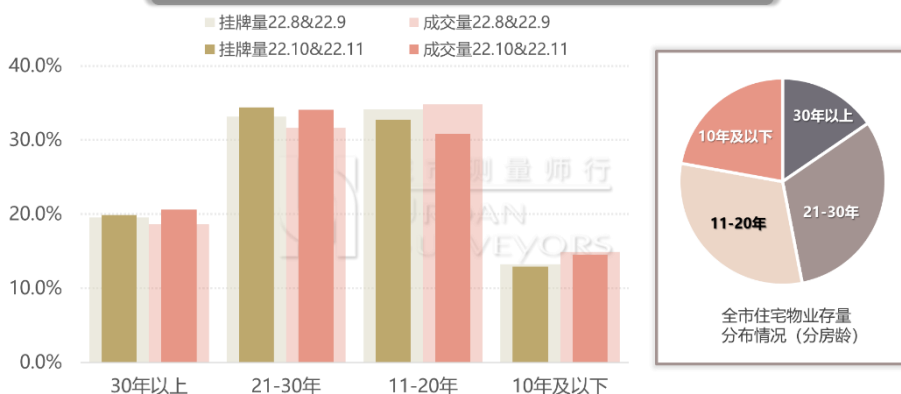
房供不应求的状况依然明显，10
年及以下房龄成交占比和挂牌
占比之间的差距扩大至 1.6 个百
分点。面积方面，中小户型需
求依然旺盛，90 平方米以下房
源成交占比均高于挂牌占比，尤

其是 50 平方米以下户型，近两月成交占比提升明显，与房龄结构变化相呼应；90 平方米以上中
大户型成交占比下降，此类产品前期需求高，导致当前房源量略有不足，加之定价依然不低，租赁
成交周期拉长。

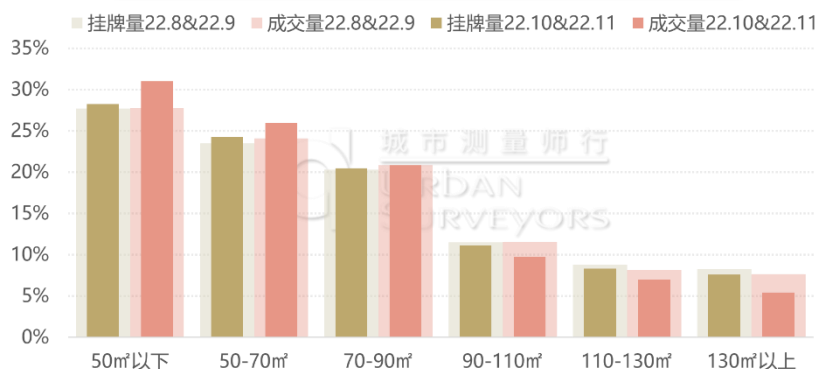
近一年上海住宅物业租赁成交情况



上海住宅物业租赁挂牌和成交房龄段分布



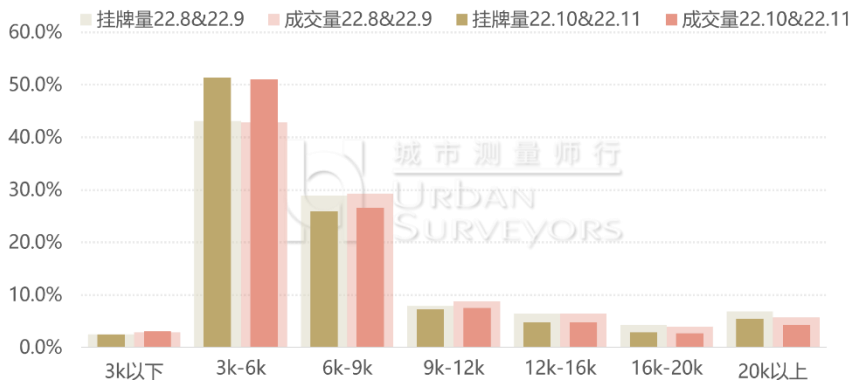
上海住宅物业租赁挂牌和成交面积段分布



而从租金段分布来看, 当前

租赁市场的绝对主力是 3K-6K,
10-11 月挂牌和成交占比均超
过 50%; 6K 以上租金段的房源
挂牌和成交占比均出现不同程
度的收窄, 与面积和房龄的变化

上海住宅物业租赁挂牌和成交租金段分布



基本一致, 住宅租赁市场需求结构近两月明显下移。

最后附全市各板块最新平均租金价格和近一年月均租金变化情况。全市 121 个板块中, 有 10 个板块 12 月租金均价低于去年同期。

| 区域 | 板块 | 2022/12 | 同比 | 区域 | 板块 | 2022/12 | 同比 |
|-----|--------|---------|-------|-----|--------|---------|------|
| 原卢湾 | 淮海中路板块 | 20,642 | +693 | 金山 | 金山新城板块 | 2,065 | +68 |
| | 打浦桥板块 | 11,202 | +284 | | 朱泾板块 | 2,168 | +64 |
| 长宁 | 新华路板块 | 11,367 | +552 | | 金山中部板块 | 1,861 | +18 |
| | 中山公园板块 | 9,072 | +536 | | 漕泾板块 | 1,705 | -23 |
| | 虹桥板块 | 9,700 | +492 | | 枫泾板块 | 1,891 | -34 |
| | 古北板块 | 17,545 | +470 | | 亭林板块 | 1,990 | -42 |
| | 西郊板块 | 7,411 | +291 | 奉贤 | 金汇板块 | 2,221 | +353 |
| 徐汇 | 衡山路板块 | 12,735 | +525 | | 奉城板块 | 1,822 | +215 |
| | 龙华板块 | 9,279 | +411 | | 南桥新城板块 | 2,622 | +99 |
| | 徐家汇板块 | 11,173 | +292 | | 海湾板块 | 1,342 | +94 |
| | 枫林板块 | 9,260 | +263 | | 柘林板块 | 1,874 | +91 |
| | 长桥板块 | 5,971 | +242 | | 庄行板块 | 1,688 | +60 |
| | 南站板块 | 7,784 | +233 | 原南汇 | 周康板块 | 4,655 | +499 |
| | 田林板块 | 8,735 | +210 | | 航头板块 | 3,824 | +192 |
| | 华泾板块 | 5,553 | +140 | | 临港新城板块 | 2,300 | +181 |
| 原浦东 | 张江板块 | 7,557 | +1059 | | 新场板块 | 2,878 | +96 |
| | 三林板块 | 6,490 | +892 | | 惠南板块 | 2,607 | +75 |
| | 碧云板块 | 13,266 | +842 | | 祝桥板块 | 2,915 | -36 |
| | 北蔡板块 | 6,387 | +824 | 崇明 | 长兴岛板块 | 1,769 | +114 |
| | 洋泾板块 | 9,119 | +782 | | 崇明其他板块 | 1,050 | +41 |
| | 川沙板块 | 4,612 | +418 | | 崇明新城板块 | 1,682 | -3 |
| | 花木板块 | 10,076 | +375 | | 横沙岛板块 | 660 | -5 |
| | 唐镇板块 | 4,798 | +253 | | 陈家镇板块 | 1,730 | -65 |
| | 塘桥板块 | 9,947 | +210 | | 堡镇板块 | 1,597 | -104 |

| | | | | | | | |
|-----|---------|--------|------|----|----------|-------|------|
| | 金桥板块 | 6,570 | +192 | 松江 | 九亭板块 | 6,201 | +539 |
| | 陆家嘴滨江板块 | 10,164 | +187 | | 松江新城东区板块 | 5,380 | +386 |
| | 外高桥板块 | 5,143 | +174 | | 新桥板块 | 4,753 | +320 |
| | 曹路板块 | 4,790 | +124 | | 松江新城西区板块 | 4,689 | +288 |
| | 浦东世博板块 | 6,731 | +49 | | 泗泾板块 | 4,194 | +255 |
| 杨浦 | 新江湾城板块 | 11,983 | +635 | | 佘山板块 | 3,445 | +153 |
| | 东外滩板块 | 7,451 | +228 | | 松江中部板块 | 3,383 | +121 |
| | 鞍山板块 | 7,069 | +226 | | 松江南部板块 | 2,395 | +70 |
| | 五角场板块 | 7,236 | +214 | 青浦 | 徐泾板块 | 6,359 | +405 |
| | 黄兴板块 | 6,747 | +92 | | 赵巷板块 | 3,887 | +138 |
| | 中原板块 | 5,960 | +92 | | 朱家角板块 | 2,214 | +138 |
| 原静安 | 江宁路板块 | 11,150 | +240 | | 青浦北部板块 | 2,935 | +90 |
| | 南京西路板块 | 10,911 | +171 | | 青浦新城板块 | 3,389 | +55 |
| | 曹家渡板块 | 9,758 | +167 | 嘉定 | 真新板块 | 6,088 | +521 |
| 原黄浦 | 黄浦滨江板块 | 11,845 | +380 | | 江桥板块 | 4,928 | +313 |
| | 老西门板块 | 11,721 | +305 | | 南翔板块 | 4,821 | +310 |
| | 人民广场板块 | 11,569 | +212 | | 安亭汽车城板块 | 3,416 | +90 |
| 普陀 | 真如板块 | 6,255 | +720 | | 嘉定北部板块 | 2,504 | +72 |
| | 长寿板块 | 11,266 | +525 | | 嘉定主城区板块 | 3,388 | +69 |
| | 长风板块 | 8,267 | +453 | 宝山 | 淞南高境板块 | 5,691 | +286 |
| | 曹杨板块 | 7,692 | +415 | | 张庙板块 | 5,605 | +256 |
| | 万里板块 | 8,487 | +392 | | 顾村板块 | 4,576 | +200 |
| | 桃浦板块 | 5,274 | +364 | | 淞宝板块 | 4,540 | +199 |
| | 光新板块 | 6,078 | +356 | | 大华板块 | 6,910 | +196 |
| | 武宁板块 | 9,294 | +343 | | 大场板块 | 5,681 | +171 |
| | 长征板块 | 7,849 | +327 | | 杨行板块 | 4,972 | +135 |
| 虹口 | 北外滩板块 | 9,026 | +682 | | 罗店板块 | 3,215 | +77 |
| | 四川北路板块 | 8,578 | +357 | | 月浦板块 | 3,567 | +40 |
| | 曲阳板块 | 6,486 | +302 | | 罗泾板块 | 2,478 | -78 |
| | 凉城板块 | 6,205 | +55 | 闵行 | 莘庄板块 | 6,072 | +598 |
| 原闸北 | 不夜城板块 | 8,472 | +444 | | 古美罗阳板块 | 6,817 | +582 |
| | 大宁板块 | 8,231 | +206 | | 浦江板块 | 4,578 | +522 |
| | 彭浦板块 | 5,636 | -3 | | 马桥板块 | 4,601 | +335 |
| 闵行 | 金虹桥板块 | 8,130 | +761 | | 吴泾板块 | 4,459 | +296 |
| | 梅陇春申板块 | 5,549 | +744 | | 华漕板块 | 5,834 | +282 |
| | 颛桥板块 | 5,395 | +725 | | 江川路板块 | 3,957 | +251 |
| | 七宝板块 | 6,784 | +648 | | | | |

单位：元/月

单位：元/月

免责声明

本报告刊载的一切资料及数据，虽力求精确，但仅作参考之用。本刊分析内容并不反映个别情况，对于特定项目读者应自行寻求专业意见。城市测量师行保留一切版权，未经许可，不得转载。

©城市测量师行 2022 年

主办单位：城市测量师行——上海城市房地产估价有限公司

编辑部地址：上海市北京西路 1 号新金桥广场 11、15-18F

邮编：200003

网址：www.surea.com

电子邮箱：surea@surea.com

电话：86 21 63589988

更多楼市资讯、研究报告可以
扫描下方二维码阅读



更多价格、更多功能可扫描下
方二维码查询、使用

