



## 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~

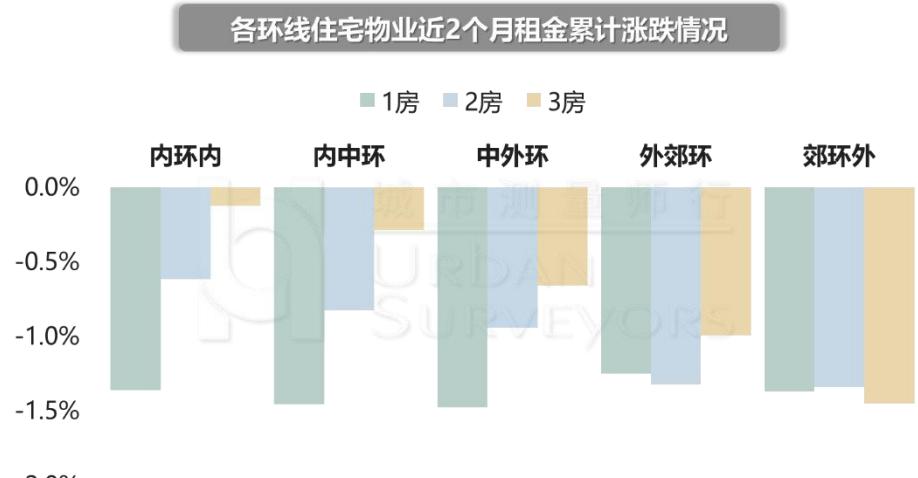
注：(1) 文中所示租金价格指 2022 年 12 月整租情况下的平均租金水平；(2) 户型面积：1 房 40-70 m<sup>2</sup>，2 房 70-90 m<sup>2</sup>，3 房 90-130 m<sup>2</sup>

## ▼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。



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 户型租金下跌幅度较  
大，3 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。



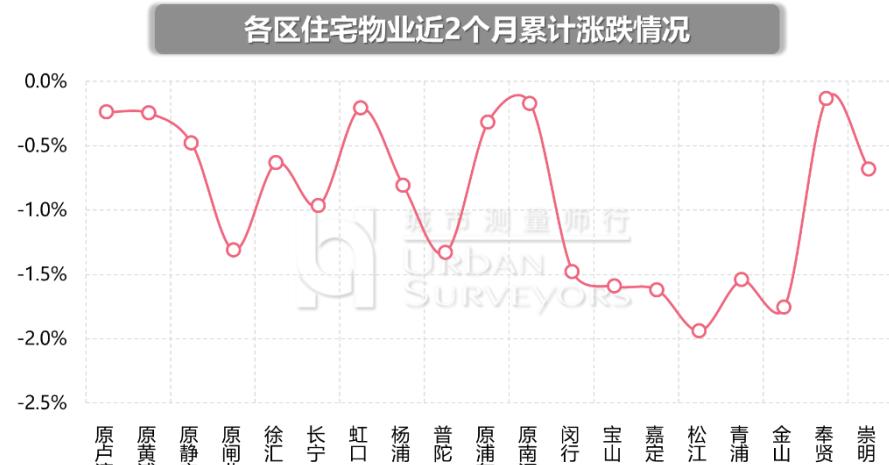
分区域来看，全市各区出现不同程度的下跌。宝山、嘉定、青浦、金山四区近两月租金跌幅超过 1.5%；松江区下跌幅度达到各区之首，2 个月累计下跌幅度接近 2%；中心城区租金相对稳定，下跌幅度基本在 0.5% 左右。

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

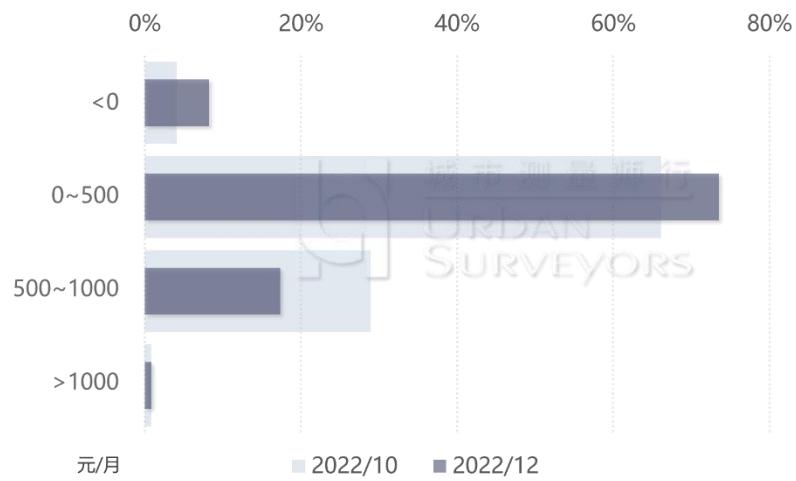
势向下，仅不到一半的行政区月平均租金较去年同期增长超过 300 元/月；崇明区仍居末位，且月平均租金略低于去年同期。

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

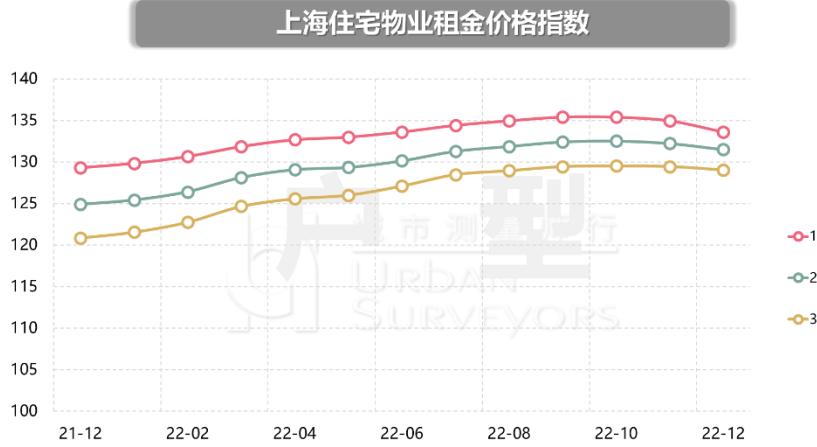
郊板块以外，房源供应相对集中、房龄较老的近郊以及个别市区板块，租金下行也较为明显。



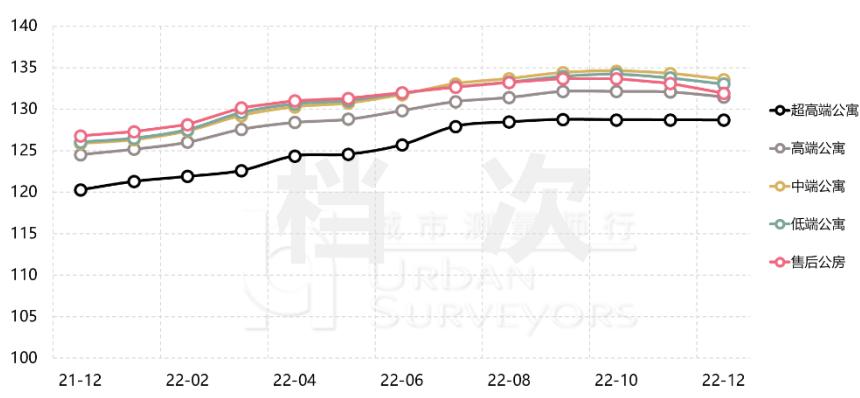
近一年租金增加值 ↓ 板块数量占比 →



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。

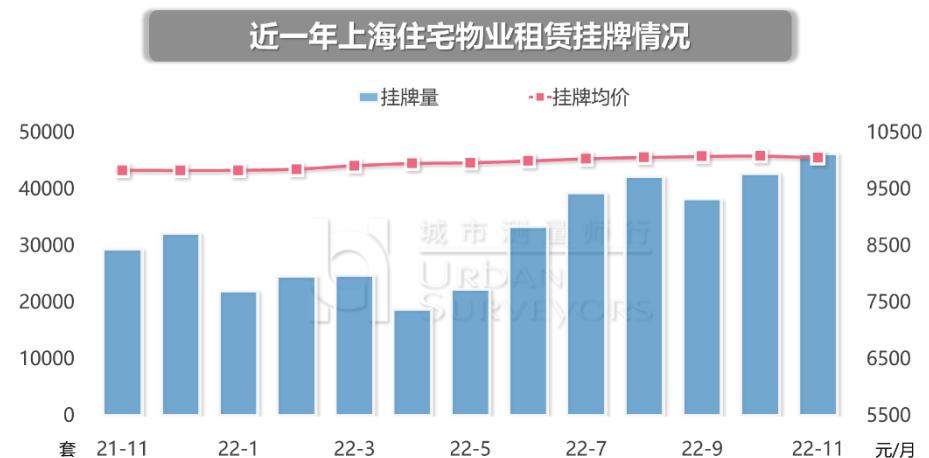


分档次来看，中端公寓租金价格指数依然位居各档次之首；低端公寓次之，略低于中端公寓；高端和超高端公寓近两月变化不大，走势平稳；售后公房自10月开始下行后跌幅不断扩大，本月租金价格指数基本与高端公寓持平。



## ▼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。



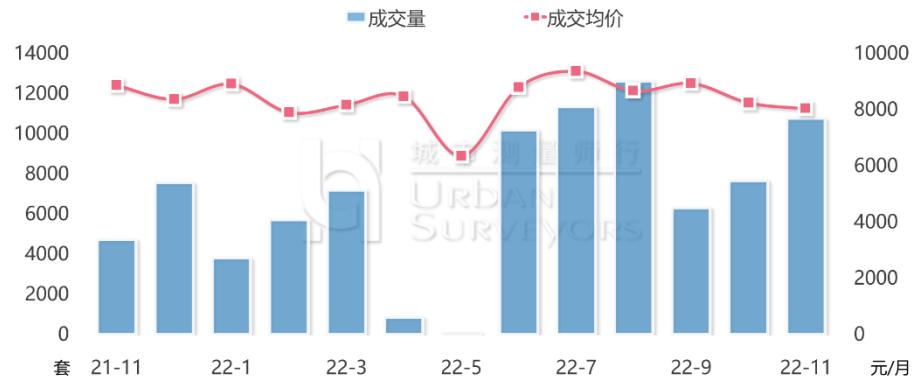
成交方面，虽然年末租赁需求下降，但由于短期供大于求，通过以价换量的方式吸引部分租客，所以 10 月、11 月租赁成交量有较大幅度的提升。不过整体住宅租赁市场行情并未升温，

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。

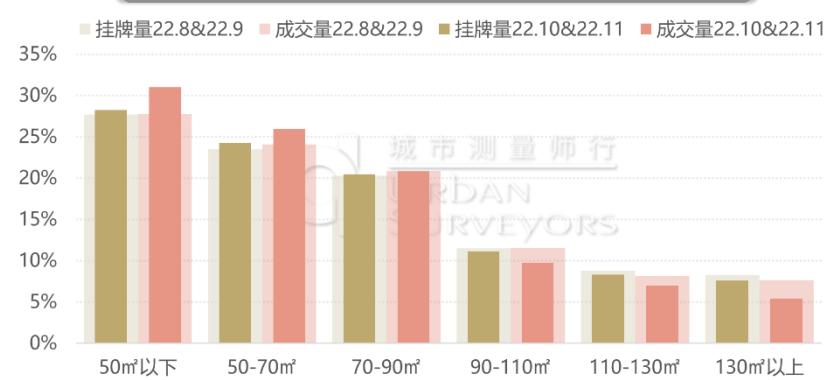
### 近一年上海住宅物业租赁成交情况



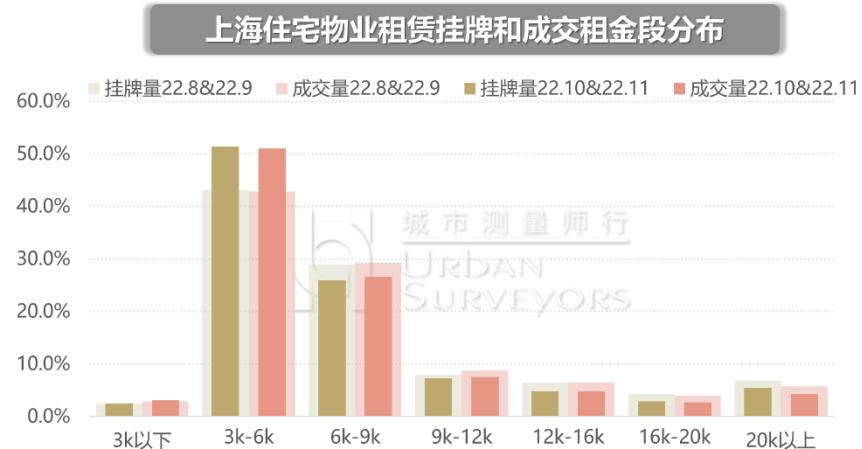
### 上海住宅物业租赁挂牌和成交房龄段分布



### 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
	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	+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	+499
	田林板块	8,735	+210		航头板块	3,824	+192
原浦东	华泾板块	5,553	+140		临港新城板块	2,300	+181
	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	+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	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

#### 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

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



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](http://www.surea.com)

电子邮箱：[surea@surea.com](mailto:surea@surea.com)

电话：86 21 63589988