



市场监测 | 上海租赁住房市场（2023 年 8 月）

城市测量师行定期监测上海集中式租赁住房市场，包括市场化运营的长租公寓以及政策性的保障性租赁住房、公共租赁住房，帮助大家了解租赁住房市场行情，欢迎持续关注~

01 租赁住房市场运行情况

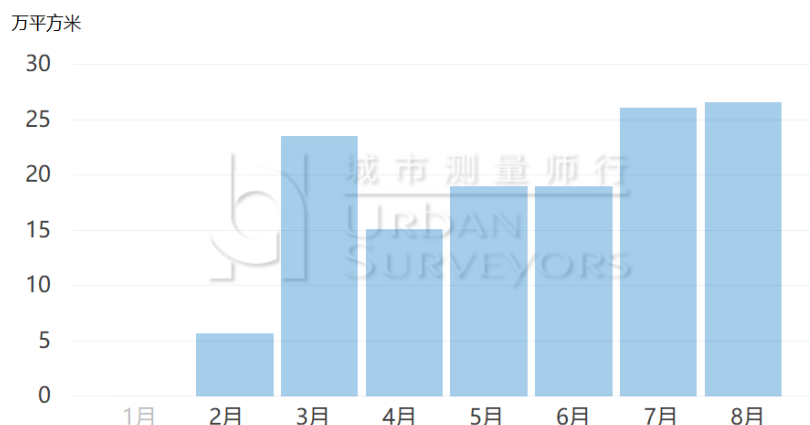
据上海市房屋管理局网站公示信息（截至 2023 年 9 月 5 日）显示，今年 7 月至 8 月全市共有 11 个租赁住房项目获发交付许可证，涉及浦东、闵行、静安、普陀、嘉定等 5 个区，包括 10 个保障性租赁住房 and 1 个公租房项目。浦东新增 5 个项目，总面积达 31.3 万平方米。

发证日期	项目名称	开发商名称	证号	区域	面积（平方米）
2023年7月	新黄浦·筑梦城梅陇租赁社区	上海陇闵置业发展有限公司	沪(闵行)交付许(2023)第015号	闵行	58527.6
2023年7月	新黄浦·筑梦城吴泾租赁社区	上海新蒲置业发展有限公司	沪(闵行)交付许(2023)第016号	闵行	132851
2023年7月	市北高新人才公寓（北苑）	上海市北高新集团不动产经营管理有限公司	沪(静安)交付许(2023)第002号	静安	53731.9
2023年7月	汇智星居苑	上海尚滢实业有限公司	沪(静安)交付许(2023)第003号	静安	12343
2023年7月	张江国际社区人才公寓（二期10-01）项目	上海张江（集团）有限公司	沪(浦东)交付许(2023)第028号	浦东	29498.5
2023年7月	张江国际社区人才公寓（二期09-05）项目	上海张江（集团）有限公司	沪(浦东)交付许(2023)第029号	浦东	52862.2
2023年7月	浦开恒兴公寓	上海兴利开发有限公司	沪(浦东)交付许(2023)第030号	浦东	62091.3
2023年8月	中岚居	上海西部企业（集团）有限公司	沪(普陀)交付许(2023)第003号	普陀	66483.7
2023年8月	城投宽庭（张江社区）	上海城越建设发展有限责任公司	沪(浦东)交付许(2023)第034号	浦东	128613
2023年8月	嘉定南门公租房	上海尚湃实业有限公司	沪(嘉定)交付许(2023)第011号	嘉定	30233.2
2023年8月	城投宽庭（临港社区）	上海兴育置业发展有限公司	沪(自贸临港)交付许(2023)第007号	浦东	40401.3

从今年各月交付情况来看，整体呈上升态势。

具体来看，2022 年底至 2023 年初新冠感染高峰叠加春节“返乡潮”，出现较长时间的延误或停工，租赁住房项目交付有所推迟。随着全面放开和人员回流，租赁住房整体交付情况好转，交付面积基本呈上升态势。

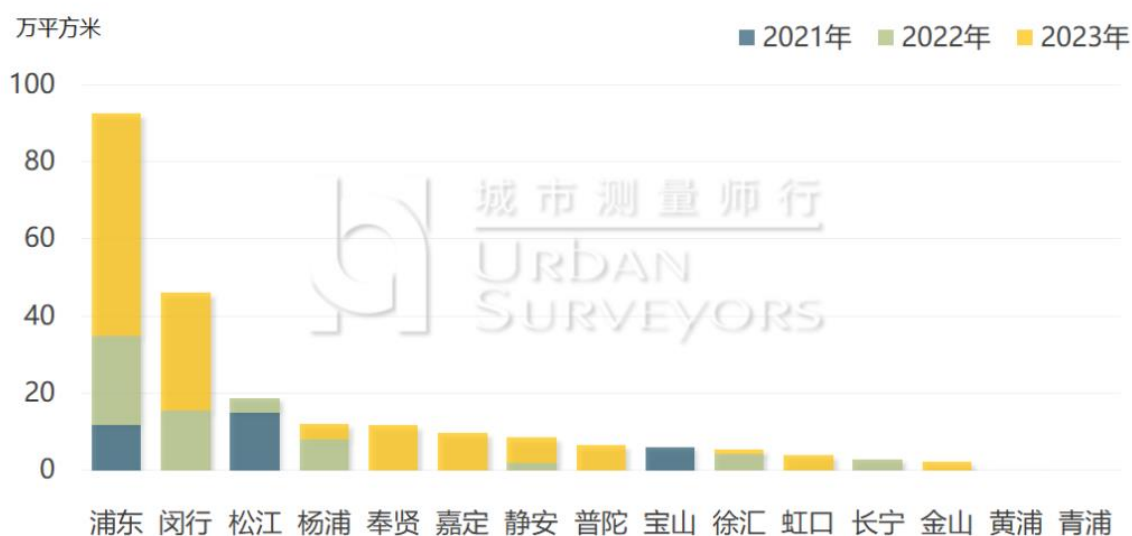
今年上海租赁住房月度交付情况



数据来源：城市资管服务云平台

从区域分布来看，2021 年以来，全市大部分交付的租赁住房项目位于浦东新区和闵行区。

近三年上海各区租赁住房交付情况



数据来源：城市资管服务云平台

近两个月浦东新区新增租赁住房项目较多，占近 5 成，主要分布在张江、周康和临港新城这三个板块。

位于张江板块的**张江纳仕国际社区**共分三期，现阶段已经入市运营的是一期和二期的 8 号地块。一期于 2021 年开业，是上海首幅纯租赁 R4 用地建成并投入运营的租赁社区，提供 1257 套居住租赁产品，定位为中端市场，规模相对较大，由旭辉瓴寓运营；二期定位为高端市场，目前

已经推出 181 套租赁房源，均为大户型且套内配套设施相对豪华，由万科物业提供高品质物业服务。8 月主要户型参考租金如下：

房型	张江纳仕国际社区一期 租金 (元/月)	张江纳仕国际社区二期 (08-01地块) 租金 (元/月)
一房	6000-7000	/
二房	6500-9000	/
三房	11000-14000	15000-30000
四房	/	35000起 (叠墅)
五房	/	54000起 (独栋)

02 典型案例分析

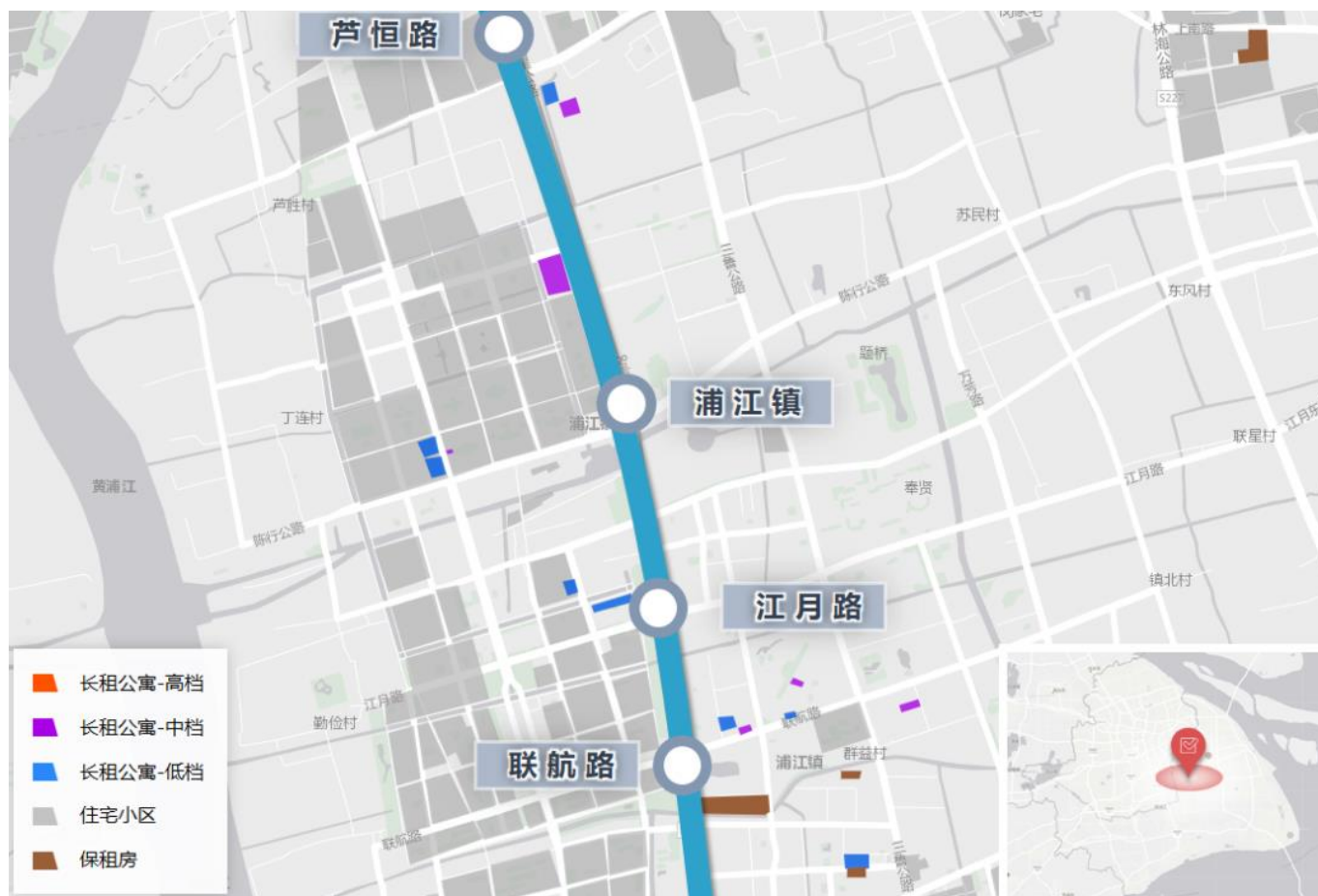
今年以来，上海持续加大政策性的保障性租赁住房供应。截至 2023 年 8 月底，全市已经投放超过 28 个新建保障性租赁房项目，提供超过 3 万间房源。

大规模的保租房入市对周边长租公寓项目会带来影响吗？

为此，小编走访了浦江板块的中部和北部区域，对区域内典型保障性租赁住房项目及其周边长租公寓做了深入了解。

闵行区浦江板块位于黄浦江东侧，毗邻浦东新区。板块内有多个产业园区，如浦江智谷、浦江科学园等，重点发展包括新能源、新材料和智能制造等在内的战略性新兴产业，并积极推进工业互联网、智能制造等技术的应用，以推动制造业向数字化、智能化、绿色化方向发展。

浦江板块中部和北部区域交通出行较为便利，轨道交通 8 号线由南至北贯穿，可直达人民广场。



该区域内的住宅小区集中在浦星公路西侧，一房整租价格为 3500-5000 元/月，二房为 4000-7500 元/月。**长租公寓项目不少，分布在东部以及北部，主要面向中低端市场。**需求客群方面，除在当地及周边产业园工作的蓝领及短期实习生外，由于地铁通勤较为便利且租金相对较低，也吸引到许多在市区工作的白领人士。

目前区域内有一个大型保障性租赁住房项目——城投宽庭（浦江社区），于 2023 年 3 月开业，距离联航路地铁站步行约 220 米，交通便利。整个项目建面约 12 万平方米，共 15 栋高层公寓，提供 **2362 套租赁房源**，是上海城投运营的大规模租赁社区之一。据随身办数据显示，该项目租金范围在 2600-10600 元/月之间。其中，一房主力户型约 4000-5500 元/月，二房主力户型约 6000-8000 元/月。

● 典型长租公寓

1. 方隅 Funlive (浦江方隅公寓)

地址：江鹏路 632 号

租金范围：4000-7000 元/月

区域内较为稀缺的**档次较高的品质化长租公寓**，规模相对较大，**约有 600 套**。需求客群主要是在中心城区工作、习惯地铁通勤且对居住品质有一定要求的年轻群体，**与城投宽庭（浦江社区）在客群定位、产品类型上存在一定重合。**



①项目价格：

	一室（小户型）		一室（大户型）	
时间	面积	价格	面积	价格
2023年8月	28-35m ²	4000-5200	45-55m ²	6000-7000
2022年8月	28-35m ²	4500-5500	45-55m ²	6500-7500

与去年同期相比各户型租金均有回落，下降约 200-500 元/月。

②项目特点：

- + 距离芦恒路地铁站约 620 米，交通便利
- + 公区配套完善，除健身房、台球室、阅读室等较为普遍的休闲娱乐区域外，还配备室外运动场，满足日常健身与娱乐休闲需要
- + 套内装修风格温馨，设施配备齐全，标准化程度高
- 项目周边 500 米内无大型超市，日常生活购物相对不便

③项目详情：

其他费用		水：6元/吨；电：0.88元/度					
公区配置	游泳池	会所	桌球房	瑜伽室	公共水吧	健身房	SPA区
	×	×	√	×	×	√	×
	休息区	餐厅	会议室	大堂区	运动场	停车场	公共厨房
	√	×	×	√	×	×	×
套内配置 一房	双人床	床头柜	鞋柜	衣柜	餐桌餐椅	沙发	书桌
	√	√	×	√	×	√	√
	独立卫浴	冰箱	空调	洗衣机	热水器	微波炉	油烟机
	√	√	√	√	√	×	√



外立面



项目入口



健身房



外立面



台球室



快递区



休息区



运动场



客厅



非机动车区



卧室



客厅

2. 柚米社区（浦江华侨城店）

地址：浦康路 339 弄

租金范围：2900-3700 元/月

区域内档次略低的长租公寓项目，租期灵活，规模较大，约 1800 套。项目需求客群包括在

周边科技园区工作和在中心城区工作、习惯地铁通勤的员工，与城投宽庭（浦江社区）在档次、户型和客群定位上有一定的相似度。此外，由于租期灵活，该项目也能满足一部分短期实习需求。



①项目价格：

	一室	
时间	面积	价格
2023年8月	15-25m ²	2900-3700
2022年8月	15-25m ²	2800-4000

与去年同期相比整体租金价格表现平稳，仅个别户型价格下调。

②项目特点:

- + 邻近漕河泾 DP-PARK、临港浦江科技广场等多个科创园区
- + 租期灵活度高，提供 1 至 12 个月租期的多样化选择
- + 公区配套设施齐全，包括舒适的休息区和接待处、现代化的健身房以及休闲区，生活环境舒适便利
- + 社区周边配备餐饮和便利店，满足基础生活购物需求
- 距离 8 号线浦江镇地铁站步行约 1100 米，公共交通便利度相对一般

③项目详情:

其他费用		冷水5.99元/吨，热水50元/吨；电费0.85元/度； 停车费：300元/月					
公区配置	游泳池	会所	桌球房	瑜伽室	公共水吧	健身房	SPA区
	×	×	×	×	×	√	×
	休息区	餐厅	会议室	大堂区	运动场	停车场	公共厨房
	√	×	×	√	×	×	√
套内配置	双人床	床头柜	鞋柜	衣柜	餐桌餐椅	沙发	书桌
	√	√	×	√	×	×	√
	独立卫浴	冰箱	空调	洗衣机	热水器	微波炉	油烟机
	√	√	√	√	√	×	×



外立面



项目入口



健身房



前台



公共厨房1



公共厨房2



休息区1



休息区2



公共洗衣房



室外庭院



卧室



公共走廊

● 小结

浦江板块长租公寓项目数量较多，规模各异。其中的部分项目在档次和目标客户群等方面与新上市的保租房项目存在一定的相似性。由于保租房房源集中入市，区域出现短期供应井喷。为确保相对稳定的出租率，一些**同质化程度较高的长租公寓产品开始降价**。然而，对于那些定位和目标客群不同的产品暂时没有受到影响，价格维持稳定。

03 近期政策及动态

近期政策

中国人民银行、国家金融监管总局：

●7月10日央行、金融监管总局发布《关于延长金融支持房地产市场平稳健康发展有关政策期限的通知》，**延长金融支持房地产市场的政策期限至2024年底**。政策主要关注房地产供给端，改善房企融资和资金压力，降低金融机构风险敞口，鼓励金融机构对房企存量融资展期，推动项目完工交付。此举有助于稳定市场信心和预期，促进宏观经济恢复。

●8月31日，中国人民银行、国家金融监督管理总局发布《**关于调整优化差别化住房信贷政策的通知**》和《**关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知**》，调整优化现行差别化住房信贷政策，支持各地因城施策，引导个人住房贷款实际首付比例和利率下行。同时，鼓励银行与借款人协商调整存量首套住房贷款利率。

中国人民银行：

●8月21日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2023年8月21日贷款市场报价利率（LPR）：**1年期 LPR 为 3.45%，较上月下调 10 个基点**；5年期以上 LPR 为 4.2%，与上月持平。1年期 LPR 单独调降超出市场预期。

近期市场动态

证监会：

●7月6日证监会债券部主任周小舟在“民生、消费、产业 REITs 发展峰会”上表示，证监会正在**推动 REITs 常态化发行**，完善基础制度和加强市场监管，积极推动公募 FOF 配置 REITs 和加大做市商分类评价考核激励；强调培育专业投资者群体的重要性，**推动 REITs**

市场与香港互联互通，引入境外投资者；**加快推进 REITs 专项立法**，优化契约型和公司型 REITs 发展，为 REITs 市场高质量发展奠定制度基础。

上海：

●7月12日下午，上海首批“新时代城市建设者管理者之家”项目集中揭牌仪式在松江举行。该项目主要**向建设施工一线工作人员、城市运行维护人员（环卫、市政、绿化、轨交、物业等）和市民日常生活服务提供人员（快递、家政、医护等）等定向供应**，在全市各区均有分布，床位月租金控制在 500-1000 元。目前已筹措约 11000 张床位，上半年供应约 7000 张。

上海城投：

●7月18日，**城投宽庭浦江社区投入运营**，位于上海闵行区浦江镇核心地段，提供 2362 套租赁房源，是上海城投投入运营的第三个保租房社区，也是其运营的较大规模租赁社区之一。社区有约 1 万平方米商业空间，以年轻态复合型活力社区为定位，周边紧邻产业园和商务区，已有多家企业客户入住。此外，上海城投正加速实施资产证券化，计划年内发行上海国资首单保租房公募 REITs 产品。

04 总结与展望

今年的整体经济和就业形势不如以往，租赁需求疲软。同时，规模化保租房项目在今年持续入市，高品质的租赁房源供应量持续增加。由于供应量大于需求量，近期整体租金水平有所下降。

从 9 月份开始，居住租赁市场将进入传统周期性淡季，短租需求减少，租金价格可能出现阶段性回落。在规模化保租房持续稳定供应的情况下，部分区域长租公寓市场在一段时间内或将维持稳中微降态势。

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 2023 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

