

# 租赁市场

# 存量住宅

## 市场监测 | 上海存量住宅合租市场 (2023年12月)

城市测量师行定期提供**合租市场**的住宅租赁数据信息，为政府、企业、消费者提供及时客观的住宅租赁数据信息，欢迎持续关注！

## 01 全市

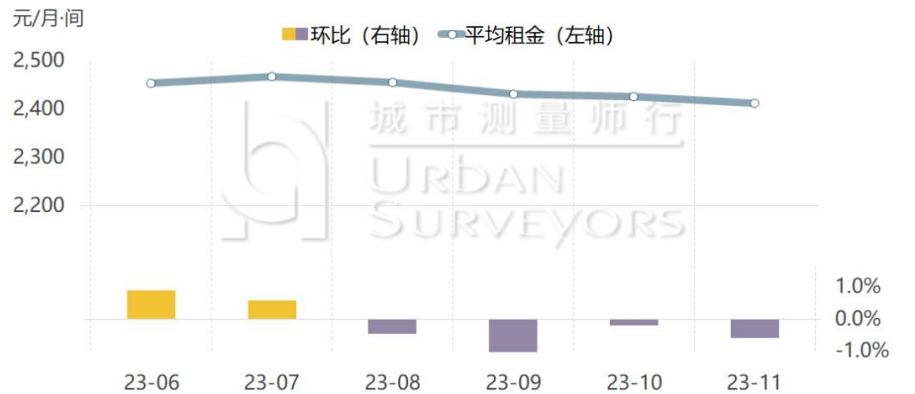
### ● 租赁淡季，合租租金持续下跌

毕业季租赁需求在 6、7 月份得到集中释放，8 月份开始，随着应届生租赁需求减少，市场新增需求下降，合租市场进入下行通道，租金由涨转跌。

另外，由于近期整租市场的降温，部分房东选择将房源

托管给合租平台，这导致了“整租转合租”现象增多，合租房供应量增加。然而，合租需求并未同步增长，导致市场供需失衡加剧，合租房源成交周期相对延长，租金价格持续下跌。

近半年全市存量住宅合租租金价格走势



数据来源：城市资管服务云平台

## 02 板块

### ● 下跌板块数量增加，中心城区下跌明显

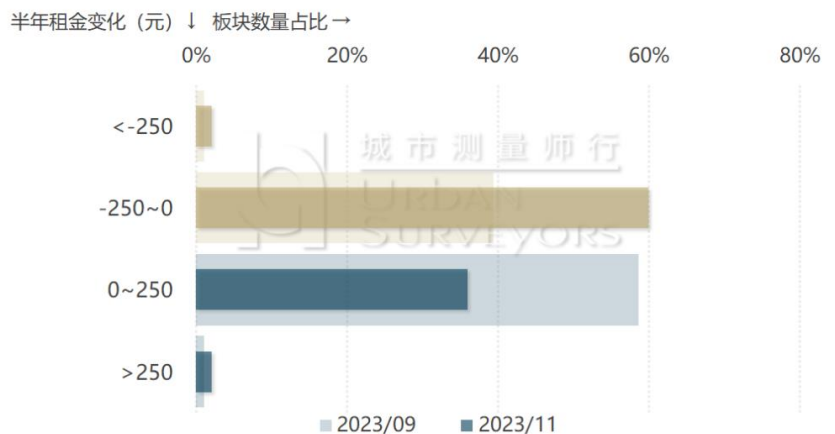
从近半年各板块合租租金变化情况来看，合租租金低于半年前的板块数量已经提升至六成左右，租金下降板块数量明显增加。

市区成熟居住板块，如徐家汇板块、大宁板块等，其租

房成本相对较高。受近半年就业市场不理想影响，合租客群面临的经济压力增加，租房预算减少。这些板块租赁需求下降，合租房源供过于求，租金价格持续下跌。

在租金价格上涨的板块中，包括金桥、颛桥等产业集中度较高的外围区域占据了相当大的比

板块合租租金半年变化差异



数据来源：城市资管服务云平台

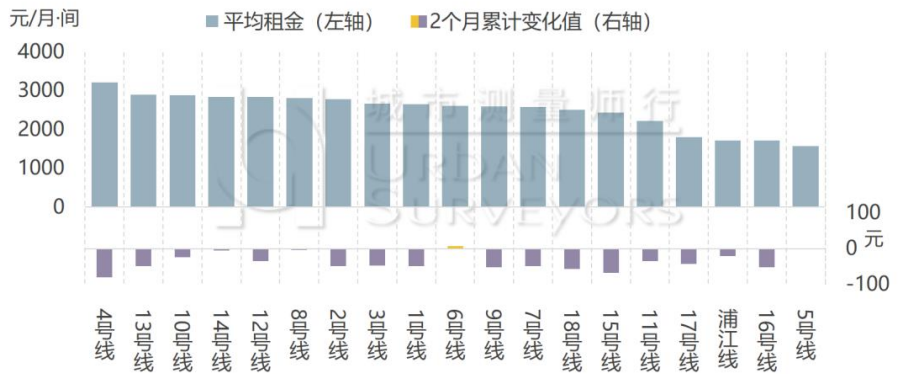
例。其中，金桥板块凭借其完善的产业链优势，吸引了众多知名企业，包括蒂森克努伯和华为上海研究院等，主要涉及信息技术和高端装备制造领域。这些企业创造大量基础岗位，为区域合租市场提供稳定的租赁需求，租金价格也呈现出稳中有升的趋势。

### 03 轨交

#### ● 租房预算下降，轨交周边合租价格几乎全线下跌

结合轨道交通来看，全市轨交房合租租金在过去2个月内累计下跌1.21%。分线路来看，除6号线和5号线外，其余轨交线路周边合租租金价格均有所下降。

各轨交线路周边合租租金情况



数据来源：城市资管服务云平台

作为内环内环线，4号线沿线的合租房平均租金居全市首位，是唯一超过3000元的线路。然而，随着经济压力增加，租房预算下降，沿线的合租市场需求减少，导致房源供应过剩，从而使得价格明显降低。近2个月，4号线周边平均合租租金累计下降最多。

## ● 个人房东租金波动大，品牌房源租金稳定下跌

从站点来看，近 2 个月各轨交站点周边合租租金变动范围在 200 元以内。

一些站点周边的个人房源和品牌房源，价格走势出现一些分化。如临沂新村、云山路站等，近期有部分个人房东进行了一轮价格上调，这些站点的合租房价格回升到今年 7 月份的水平；而品牌房源方面，出于降低空置率、维持经营等方面的考虑，他们的价格调整与全市整体走势趋同，持续下探。

## 轨交站点周边合租租金涨跌排行

排名	站点	线路	合租租金 (元/月·间)	2个月累计 变化值(元)	排名	站点	线路	合租租金 (元/月·间)	2个月累计 变化值(元)
1	临沂新村	6号线	2,927	164	1	上海马戏城	1号线	2,639	-176
2	金桥路	6号线	2,613	146	2	北蔡	13号线	2,463	-167
3	云山路	6、14号线	2,785	141	3	枫桥路	11号线	2,991	-165
4	杨思	8号线	2,642	108	4	漕河泾开发区	9号线	2,929	-146
5	海伦路	4、10号线	3,174	94	5	合川路	9号线	2,827	-142
6	台儿庄路	9号线	2,536	83	6	白银路	11号线	1,531	-127
7	丰庄	13号线	2,607	81	7	金桥	9号线	2,340	-126
8	杨树浦路	4号线	3,176	80	8	芳华路	7号线	2,850	-125
9	淞虹路	2号线	2,735	79	9	下南路	13号线	2,479	-125
10	博兴路	6号线	2,523	76	10	蓝村路	4、6号线	3,112	-124
11	五莲路	6号线	2,503	74	11	七莘路	12号线	2,126	-122
12	沈杜公路	8号线、浦江线	1,990	62	12	江湾镇	3号线	2,384	-120
13	联航路	8号线	1,932	59	13	岚皋路	7号线	2,834	-114
14	成山路	8、13号线	2,691	59	14	东兰路	12号线	2,782	-112
15	金科路	2号线	3,074	49	15	罗山路	11、16号线	2,314	-111
16	大连路	4、12号线	3,136	48	16	世纪公园	2号线	3,093	-110
17	提篮桥	12号线	3,217	41	17	龙阳路	2、7、16、18号线	2,914	-110
18	上大路	7号线	2,099	36	18	陈春路	13号线	2,444	-110
19	航中路	10号线	2,597	36	19	康新公路	11号线	2,057	-105
20	黄兴路	8号线	2,782	36	20	虹梅路	12号线	2,775	-104

数据来源：城市资管服务云平台

平均租金下跌的站点，近 2 个月累计下跌金额都在 100 元以上。其中，9 号线漕河泾开发区站、合川路站等受前期互联网大厂“搬离”漕河泾影响，站点周边合租热度持续下降，2 个月租

金累计下跌约 150 元。张江地区近期工作变动比例增多，其职住辐射范围的北蔡和花木板块受到直接影响，租赁需求减少。随着房源重新进入市场，供应量增加，这些板块内的轨交房合租租金明显下跌，如北蔡站、芳华路站、下南路站等，2 个月租金累计下降均超过 100 元。

## 04 总结

临近年底，企业组织架构调整、员工离职等情况增多，一部分生活压力较大的群体选择直接退租并提前返乡过年，市场上空置房源增多；同时，由于整租市场降温，部分房东选择将房源交由合租平台托管，进一步增加了市场上合租房源的供应。

合租市场的供求不均衡情况加剧，预计短期内上海合租市场将继续呈现下降趋势，全市平均合租租金进一步下探。

### 免责声明

本报告刊载信息时间截止 2023 年 12 月 13 日，城市测量师行确信刊载信息来自可靠来源，但未进行独立消息来源证实。本报告仅供参考使用，不可作为房产、证券或其他产品的交易依据，任何人使用以上信息而导致的任何损失和费用，城市测量师行概不负责。

### 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



城市测量师行  
独家数据 最新热点

长按图中二维码  
即可识别关注!



城测行业业务咨询

长按识别二维码  
点击最下方名片  
添加客服企业微信

电话：+86 21 63589988 [www.surea.com](http://www.surea.com)