

租赁市场

存量住宅

市场监测 | 上海存量住宅整租市场 (2023年12月)

城市测量师行定期提供**整租市场**和**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 整租市场运行情况

● “售转租”现象增多

从9月份开始，居住租赁市场进入传统淡季，房源供应量呈现持续增长的趋势。一方面，由于二手房市场复苏缓慢，一些房东为了等待更好的出售机会，选择将房子转为边

出售边出租的方式或者暂停出售转为租赁，导致租赁房源供应增加。另一方面，由于临近年底，工作变动导致的退租和换租情况增多，使得更多房源回流入市场。

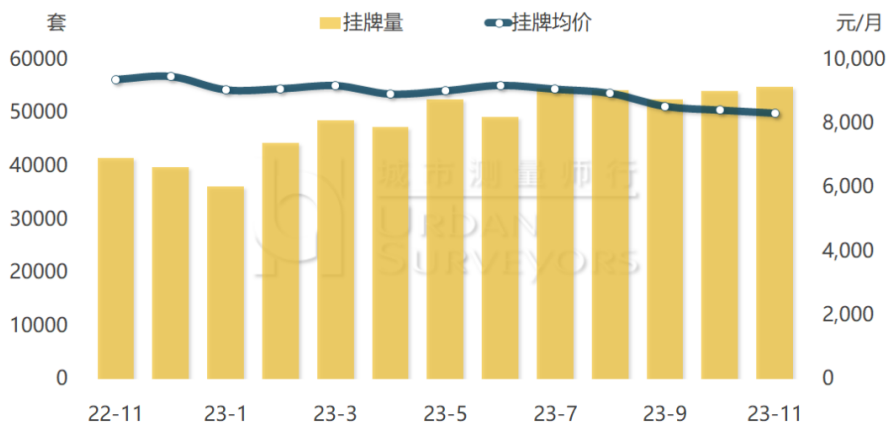
挂牌价格方面，因租赁需求减少、租赁房源去化周期拉长，部分房东为缩短空置期，适当降低挂牌价格，近半年全市租赁挂牌均价持续下降。

● 成交量价持续下行

近两个月，租赁热度出现季节性降温，租赁市场供求失衡加剧。另外，由于市场租赁需求结构性变化，大户型房源需求降低，租赁成交均价持续向下。

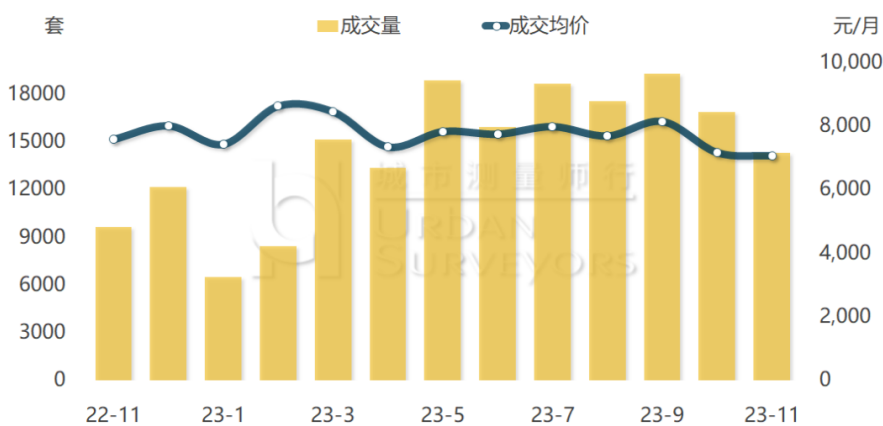
相较于外围区域，中心城区降幅更为明显，虹口、黄浦、徐汇、静安等区两个月成交均价累计下降 10-20%，而外围区域累计降幅普遍在 5%以内。

近一年上海住宅物业租赁挂牌情况



数据来源：城市资管服务云平台

近一年上海住宅物业租赁成交情况

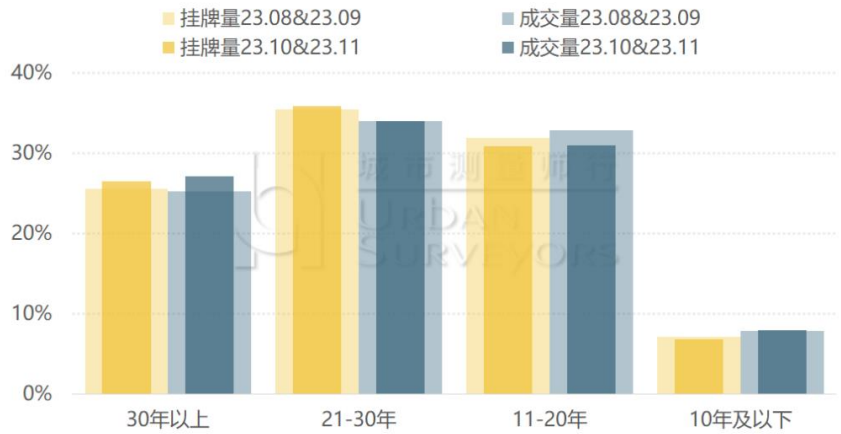


数据来源：城市资管服务云平台

● 房龄 30 年以上房源租赁需求提升

从房龄来看，30 年以上的“老”房源供应和成交占比均较上一个统计周期明显增加且成交占比高于供应占比；11-20 年房龄的次新房源成交占比下降较多；其余房龄段变化不大。

上海住宅物业租赁挂牌和成交房龄段分布



数据来源：城市资管服务云平台

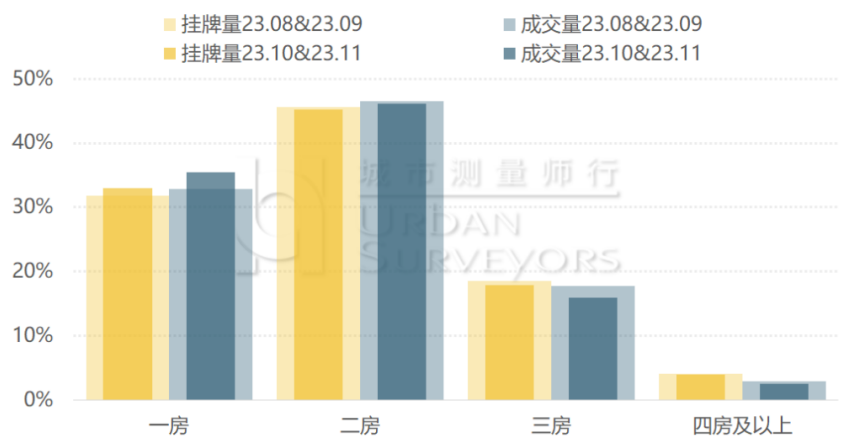
由于我国当前经济恢复基础尚不牢固、外部环境不确定性上升，居民消费水平下降，租房开支预算降低。房龄 30 年以上的房源尽管品质一般，但通常区位条件较好，交通出行和生活便利度高，其相对低廉的租金能够吸引预算有限的刚需租客群体。在整体租赁需求下降的情况下，该房龄段降幅相对较小。

● 大户型房源热度降低

近 2 月，所有户型的房源成交量都有所下降，其中大户型的租赁热度下降更为明显。

一方面，“陪读房”交易期在开学前基本结束，这类客群在 10-11 月份的大户型需求

上海住宅物业租赁挂牌和成交房型段分布



数据来源：城市资管服务云平台

中占比明显减少。另一方面，为降低运营成本，部分企业减少外省市或外籍高级管理人员的派驻，导致核心区域大户型需求下降，尤其是碧云、古北、淮海中路板块等板块，近期成交量下降尤为明显。

02 典型案例分析

田林板块位于上海市徐汇区中部，有四条轨道交通，包括 1 号线、9 号线、12 号线、和 15 号线，可以覆盖板块内的大部分区域，区域内公共交通出行便利度高。



特点 1：产业集聚度高

漕河泾开发区位于田林板块，汇聚众多科技企业和研发机构，包括 3M、杜邦、思科等知名企业的研发中心，涵盖电子信息、生物医药、新能源等多个领域。这些企业在提供大量就业岗位的同时，也带来了大量的居住租赁需求，使得田林板块租赁市场持续活跃。

特点 2：优质公立教育资源丰富

田林板块拥有不少优质公立学校，包括徐汇区二梯队的田林第三小学、田林第四小学、田林三中，教学资源丰厚，师资力量强大。

特点 3：发展较早，区域升级改造难度较大

田林板块内，2000 年以前竣工的小区占比超过 60%，这些小区的房龄普遍较长，且大部分位于板块东部靠近市区的位置。板块发展较早，各项设施配套已经较为完善，但由于后续可开发空间有限，区域升级改造、提升的难度也相对较大。

本次小编主要探访了“田林新村”。“田林新村”是板块内售后公房小区集聚的区域，各小区在环境、配套等方面差别不大。



小区名称	竣工年份	小区类型	电梯	最近地铁站及步行时间
田林十二村	1986年	公房	无 (仅个别加装电梯)	漕宝路 <15分钟
宜山路701弄	1982年	公房	无 (仅个别加装电梯)	桂林路 <10分钟

④田林十二村

田林十二村为 1986 年竣工的售后公房小区，共有 85 个楼栋，主要为一梯六户。大部分楼栋没有安装电梯，只有少数进行了电梯加装。小区内有田林第六幼儿园和田林第三中学，西门紧邻田林第三小学，学生上下学较为便捷。小区北门外的田林东路上有各种购物和餐饮设施，包括便利店、药店和小吃店等，可以满足居民的基本生活需求。附近还有许多大型购物中心和商业区，如徐汇日月光中心和汇阳广场，汇聚了各种品牌店和餐饮店，生活购物十分便捷。目前，小区内普通装修的 2 房租金价格约为 5700-6300 元/月。



为了解装修品质导致的租金价差，小编选择了小区内两套近似房源，仅装修情况有差异，精装修房源挂牌租金比普通装修房源贵约 1000 元/月。

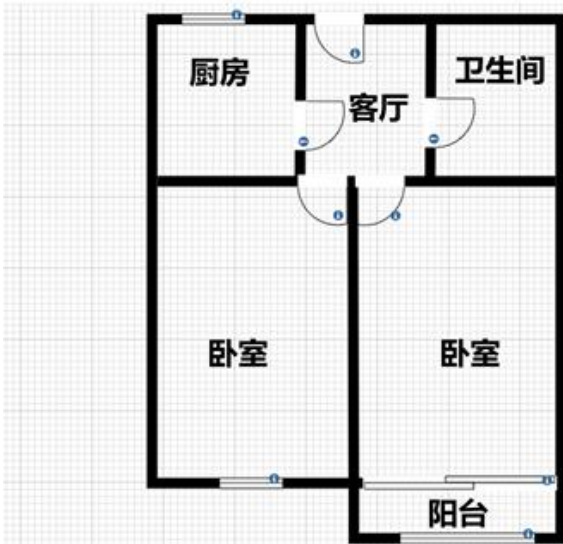
案例编号	案例1	案例2
挂牌租金	6000元/月	7000元/月
面积	约52m ²	
户型	两室一厅一卫一厨	
楼层	4楼	
电梯	无	
朝向	南向房间*2	
装修	普通	精装



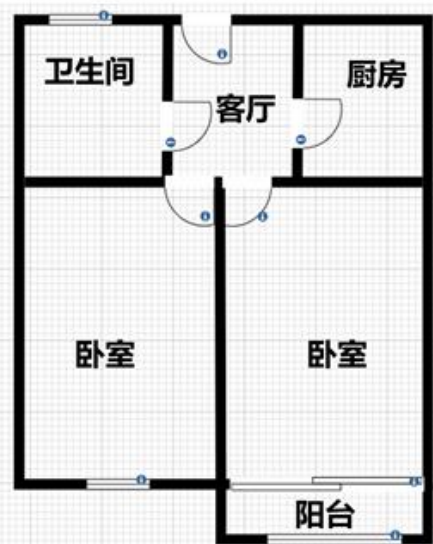
案例1



案例2



户型图 (仅供参考)



户型图 (仅供参考)

②宜山路 701 弄

宜山路 701 弄为 1982 年竣工的售后公房小区，共有 45 个楼栋。与田林十二村相同，小区内大部分楼栋没有电梯，只有少数进行了电梯加装。小区距离地铁较近，小区北门至 9 号线桂林路地铁站约 100 米，南门外的宜山路菜市场有各种购物和餐饮设施，包括便利店、药店等，可以满足居民的基本生活需求。附近还有许多大型购物中心和商业区，生活购物十分便捷。

目前，小区内装修一般的 2 房租金大约在 5800-6400 元/月。



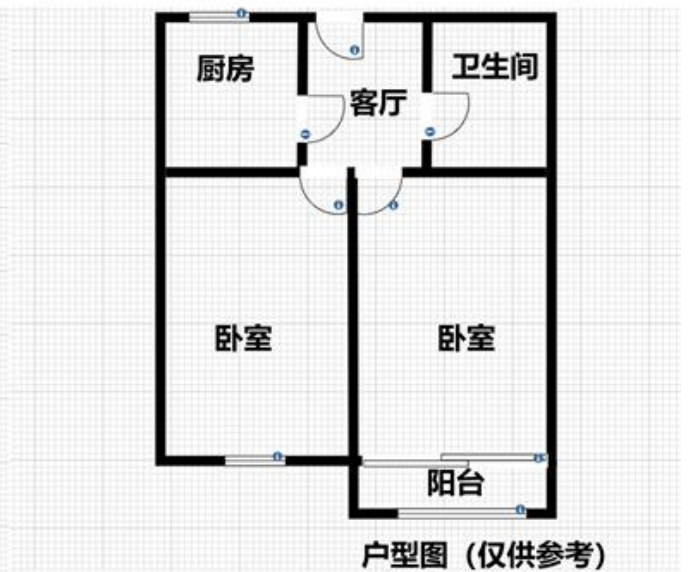
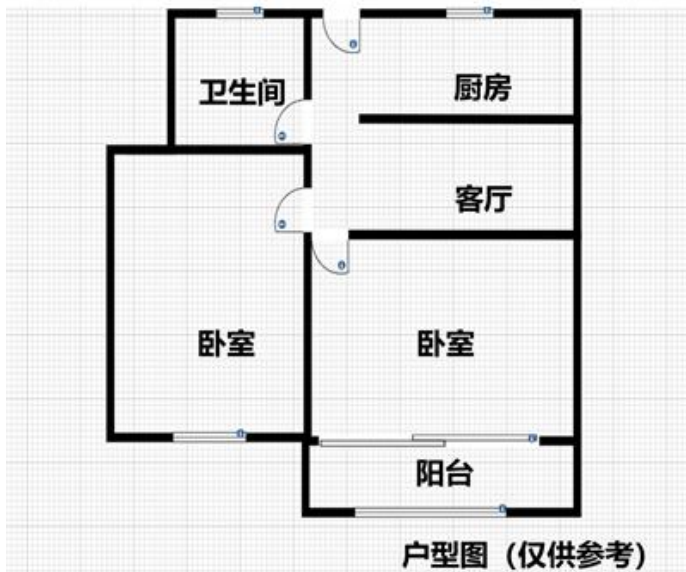
外立面1



小区入口

为了解轨交便利度导致的租金价差，小编选择了与田林十二村普装案例近似的房源进行比较。这两套房源到最近轨交站点的步行时间有一定的差距。但在装修程度相同的情况下，轨交对该区域内租金价格的影响并不大。

案例编号	案例3 (本小区)	案例1 (田林十二村)
挂牌租金	6100元/月	6000元/月
面积	约52m ²	
户型	两室一厅一卫一厨	
楼层	4楼	
电梯	无	
朝向	南向房间*2	
装修	普通	
地铁站及步行时间	桂林路<10分钟	漕宝路<15分钟



“田林新村”各小区同质性较高，两房租金价格基本一致，普通装修房源租金约在 5600-6500 元/月之间，近半年租金降幅约 100-200 元/月。

综合来看，尽管“田林新村”不同小区到轨交站点的距离存在一定差异，但所有小区位于中环线以内，一路之隔即漕河泾开发区，且周边公交线路多，因此在该区域内轨交步行距离的长短对租金的影响并不明显，租金差距约在 5%以内。相比之下，装修程度对于租金的影响更大，在其他条件相近的情况下，装修更新更好的房源租金可能会高出 8%-15%。

03 总结

近两个月，上海住宅租赁市场整体热度持续下降。从供应方面看，“售转租”情况增多，叠加近一年来大量高品质保障性租赁房源入市，住宅整租市场竞争更加激烈。然而需求方面，年底新增租赁客群有限，租赁需求相对较弱，租赁市场供大于求的情况进一步加剧。预计在明年一季度前，上海存量住宅整租市场将维持稳中微降态势。

免责声明

本报告刊载信息时间截止 2023 年 12 月 11 日，城市测量师行确信刊载信息来自可靠来源，但未进行独立信息来源证实。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

电子邮箱：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