



市场监测 | 上海租赁住房市场 (2023年12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

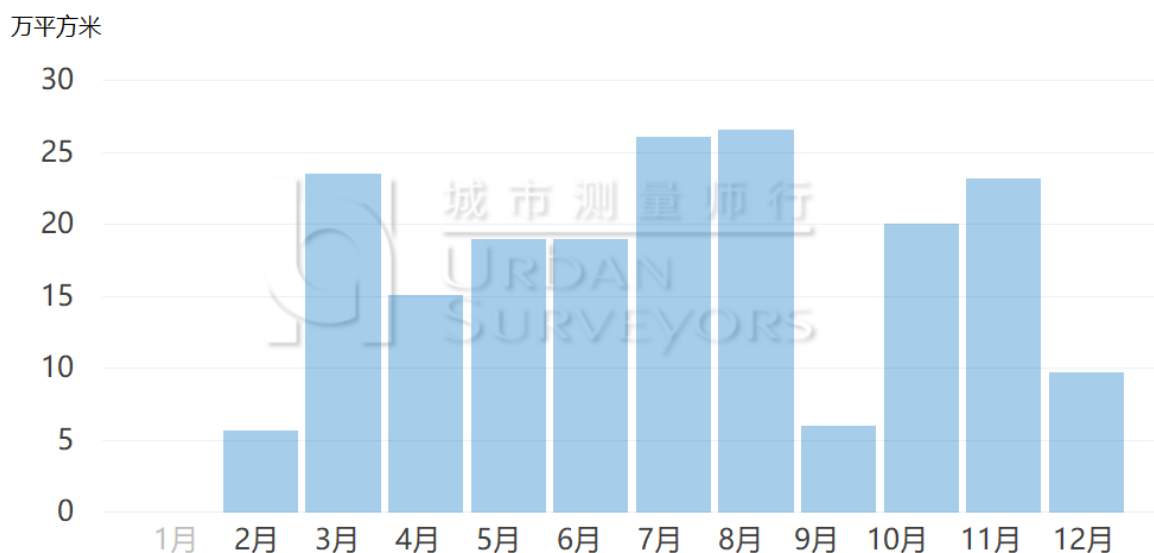
据上海市房屋管理局网站公示信息（截至 2024 年 1 月 2 日）显示，2023 年 11 月至 12 月全市共有 7 个纯租赁住房项目获发交付许可证，涉及浦东、杨浦、闵行、青浦、崇明等 5 个区。浦东新区在租赁住房交付面积上依旧领先，新增的城方（璟尚公寓）总面积达 14 万平方米。

发证日期	项目名称	开发商名称	证号	区域	面积 (平方米)
2023年11月	创寓228	上海创寓科技发展有限公司	沪(杨浦)交付许(2023)第008号	杨浦	16581.74
2023年11月	城方(璟尚公寓)	上海地产租赁住房建设发展有限公司	沪(浦东)交付许(2023)第047号	浦东	140633.97
2023年11月	有巢国际公寓社区(马桥AI店)	润颢房屋租赁(上海)有限公司	沪(闵行)交付许(2023)第022号	闵行	36232.56
2023年11月	盛青榕寓	上海盛青房地产发展有限公司	沪(青浦)交付许(2023)第024号	青浦	38375.39
2023年12月	城投宽庭(泊湾社区)	上海长兴岛置业有限公司	沪(市)交付许(2023)第崇明长兴008号	崇明	55187.73
2023年12月	鑫悦阳光二期	上海市莘庄工业区经济技术发展有限公司	沪(闵行)交付许(2023)第024号	闵行	30387.4
2023年12月	科学家社区(丹悦公寓)	上海卫百辛租赁住房运营管理有限公司	沪(杨浦)交付许(2023)第010号	杨浦	12028.08

2023 年全市共有 38 个纯租赁住房项目获发交付许可证，总面积达 194 万平方米。

具体来看，受到春节假期影响，施工进度有所放缓，一季度租赁住房交付量较低，1 月零交付量，2 月份交付 5 万平方米，3 月份出现第一个小高峰，交付面积达到约 24 万平方米。随后租赁住房交付速度加快，二、三、四季度交付面积均超过 50 万平方米。其中，8 月到达全年峰值，月交付面积约 26.5 万平方米。

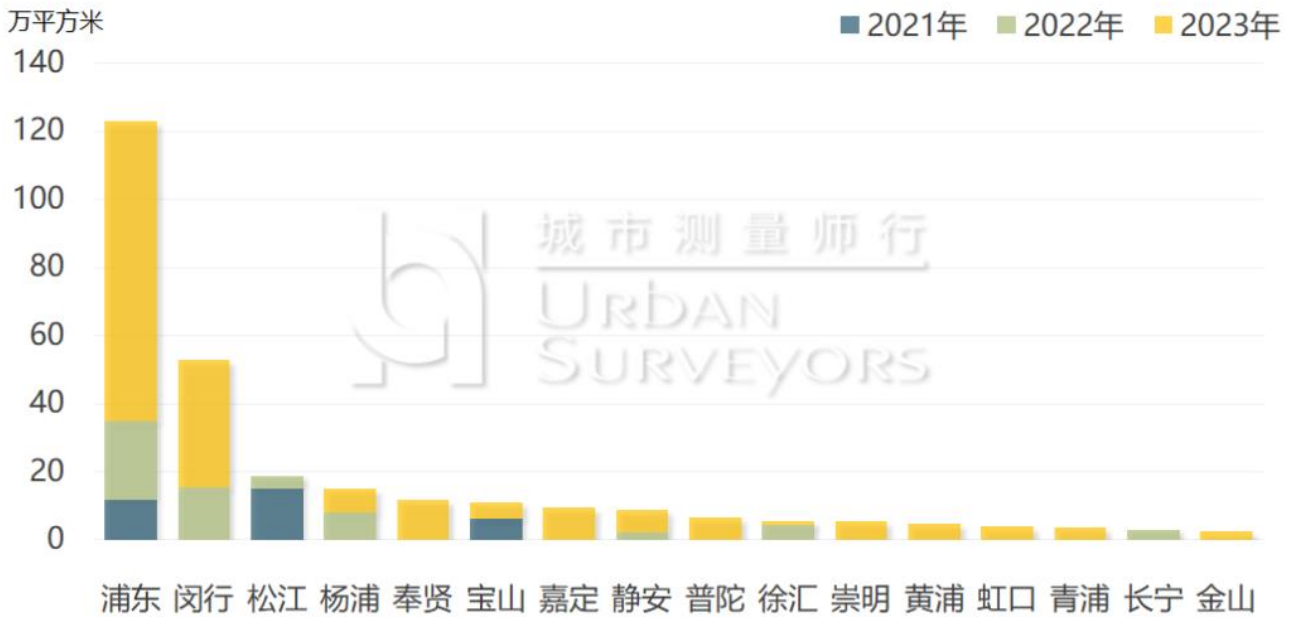
2023年上海各月租赁住房项目获发交付许可证情况



仅统计土地用途为租赁住房的项目

从区域分布来看，2021 年以来，全市大部分交付的 R4 类租赁住房项目位于浦东新区和闵行区。2023 年年末，青浦区和崇明区均首次出现 R4 类租赁住房项目，填补了这两个区域在这类项目上的空白。

近三年上海各区租赁住房项目获发交付许可证情况



仅统计土地用途为租赁住房的项目

数据来源：城市资管服务云平台

崇明区首个 R4 类租赁住房项目——城投宽庭（泊湾社区），于 2023 年 12 月底开业。项目位于崇明长兴岛，紧邻长兴创新产业发展带，位于长兴岛“一核、一轴、三片区”空间结构中的“三片区”。长兴岛正积极推动“两区”联动建设，目前已经有江南造船、沪东中华、中远海运、振华重工等四大央企和众多科研院所、海工配套企业入驻，居住租赁需求将不断增加。该项目共推出 706 套高品质租赁房源，户型多样，涵盖 48-65 平方米一房、67-92 平方米二房和 106-173 平方米三房及以上户型，套内配套设施齐全，满足从单身到家庭等多元需求。

02 个案分析

魔方公寓（顾唐路地铁站店）

地址：浦东新区金海路 2668 弄 10 号

项目地处曹路板块的西部，近金桥板块。



特点 1：地铁直达，毗邻商业综合体

项目坐落于地铁 9 号线顾唐路 2 号出口的上海金泰广场内，公共交通出行十分便利。公寓附近有便利店及餐饮店，如喜士多、麦当劳等，一路之隔为另一个商业综合体曹路招商花园城，生活购物与休闲娱乐均十分便利。

特点 2：区域内稀缺产品

目前，曹路板块内共有 4 家连锁品牌集中式运营的长租公寓，其中 3 家为低端项目，仅魔方公寓（顾唐路地铁站店）1 家中端项目。该项目户型设计精巧、空间布局宽敞舒适，同

时套内、外配套设施相对完善，日常服务运维程度高，提供更为舒适的居住环境。

● 项目基本信息介绍

①主要户型价格：

一房LOFT	
面积	价格
18-25m ²	4600-4900

②其他费用与设施情况：

其他费用		冷水：7元/吨，热水50元/吨；电：0.98元/度					
公区配置	游泳池	会所	阅读区	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



公共休息区



健身房



前台



公共休息区



健身房



项目入口



洗手间



卧室



沙发



厨房



卧室

● 项目价格分析

① 本项目历史价格分析：

通过持续监测 22 m² 复式一房，发现其半年租金价格降幅在 1%-3% 左右，而浦东新区外环外同等品质长租公寓近半年降幅在 4-10% 之间。

一室LOFT (22m ²)	
时间	价格
2023年6月	4700-5100
2023年12月	4600-4900

魔方公寓（顾唐路地铁站店）的租金价格相对稳定，相较于浦东新区外环外同等品质长租公寓，跌幅更小。

②周边项目价格分析：

公寓小区方面，大部分小区距离地铁站有一定的距离，其中，阳光苑和河滨城市花园相对较近，步行距离约为 400-600 米，一房整租价格与本项目大致相当，年租季付的租金约为 4600-5000 元/月。虽然距离地铁站稍远，但公寓小区在面积上更具优势，一房面积在 45-65 平方米之间，使用面积较魔方公寓（顾唐路地铁站店）多出 15-25 平方米。

长租公寓方面，近期面积小且有“缺陷”（如无采光、楼层低等）的房源，租金价格出现较大幅度的下降。具体来看，如魔方公寓（民雷路超煜社区）17 m²复式一房的内窗房近 3 个月租金价格降幅约在 200-300 元，而同户型外窗房的租金价格基本不变。

● 小结

近半年，全市整体居住租赁市场面临一定的压力。以浦东新区为例，区域内中、高品质长租公寓租金普遍下降。

在当前整体下行的市场中，项目选址和产品定位的重要性更加突显。例如本次介绍的魔方公寓（顾唐路地铁站店）靠近地铁站，且提供的产品在区域内具有一定的稀缺性。该项目空置率较低，租金下降幅度低于浦东新区外环外同等品质长租公寓。

03 近期政策及动态

近期政策

中央：

●中央经济工作会议于 12 月 11 日至 12 日在北京举行。会议强调防范化解重点领域风险，特别关注房地产金融风险的防范；要统筹化解房地产、地方债务、中小金融机构等风险，严厉打击非法金融活动，坚决守住不发生系统性风险的底线；积极稳妥化解房地产风险，一视同仁满足不同所有制房地产企业的合理融资需求，促进房地产市场平稳健康发展；加快推进保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等“三大工程”；完善相关基础性制度，加快构建房地产发展新模式。

央行：

●12 月 27 日中国人民银行货币政策委员会召开例会。会议强调优化消费金融服务，支持企业稳岗扩岗和创业就业。实施差异化住房信贷政策，满足刚性和改善性住房需求，加大对房地产企业的合理融资支持，推动房地产市场平稳健康发展。加大对保障性住房等项目的金融支持，推动新模式构建。落实平台经济金融政策，推进高水平双向开放，提高风险防控能力。

近期市场动态

上海市：

●上海已在黄浦、徐汇、静安、普陀、长宁、虹口、杨浦七个区的 14 个街道试点趸租模式，由“长租公寓国家队”提供租赁存量房屋，经适老化装修后提供给 60~75 岁老人使用。老人可与承租方签订五年趸租合同，将其市区“老破小”租赁给承租方，免费装修后作为“人才公寓”出租。

黄浦区：

●12月7日，黄浦区“沁城居”环卫工人公寓正式启用，提供216张床位。公寓设施齐全，包括独立洗漱空间、洗衣机、冰箱和微波炉等电器，还有阅览室、理发室、医务室和晾晒区等公共区域。近年来，黄浦区为解决环卫、快递、保安等行业一线职工的安居问题，已筹措近2500张保租房床位，缓解“住得贵”、“住得远”住房痛点。

保租房 REITs：

●11月2日，国泰君安城投宽庭保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金已获中国证监会及上海证券交易所正式受理。目前已发行上市的REITs项目的三季度报及月度运营数据显示，大多数项目经营表现稳健，业绩较二季度有所回暖，政策面也一直在全力支持REITs扩容。中国证监会和国家发展改革委多措并举，大力推动公募REITs进入常态化发行和高质量发展新阶段。

04 总结与展望

2023年，随着市场恢复常态化运行，纯租赁住房项目入市速度加快，连锁品牌集中式长租公寓也进行了调整或扩大布局，整体租赁住房市场规模稳步提升。

然而，由于就业市场复苏力度不足，部分年轻人受到经济压力、工作变动等影响选择离开上海，2023年居住租赁市场需求出现下滑。供应方面，随着大规模的保租房项目密集入市，市场上产品类型更加丰富、房源规模不断扩大，给市场化运营的长租公寓带来冲击。

2024年，宏观经济回升向好态势将持续得到巩固，春节过后，上海或能迎来一批“新”人。但是，在存量住宅交易市场复苏缓慢、“售转租”的房源持续增长，且仍有一批R4类租赁住房、非居纳保等项目即将入市的情况下，居住租赁市场短期内将延续供大于求的格局，

预计租金维持下行态势。

免责声明

本报告刊载信息时间截至 2024 年 1 月 2 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。城市测量师行保留一切版权，未经许可，不得转载。

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

