

租赁市场

存量住宅

市场监测 | 上海存量住宅整租市场 (2024年2月)

城市测量师行定期提供**整租市场**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！

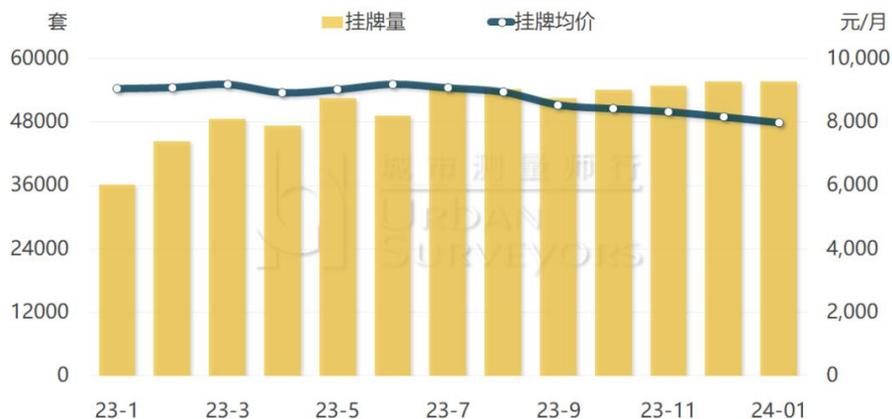
01 整租市场运行情况

● 挂牌均价重回 8000 元/月以下

下

自去年下半年以来，上海住宅租赁市场的挂牌量一直保持在较高水平。到 2024 年 1 月份，全市整租房源的挂牌量接近 5.6 万套，创 2020 年以来新高。

近一年上海住宅物业租赁挂牌情况



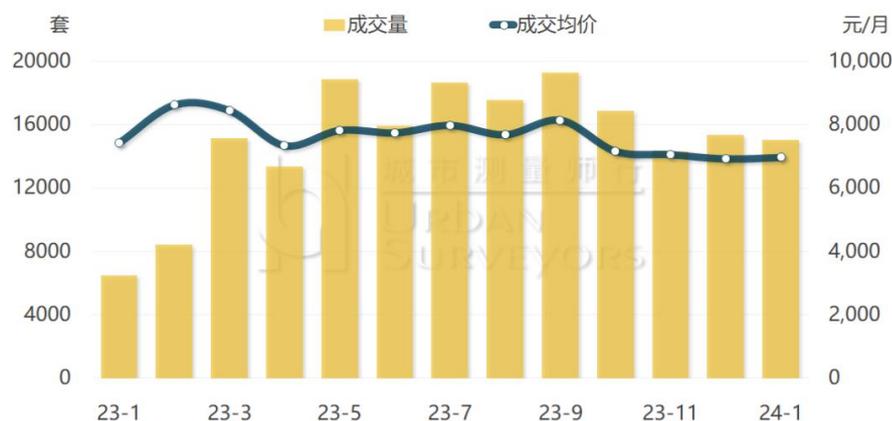
数据来源：城市资管服务云平台

挂牌价格方面，由于市场上房源量较多，加之过年前房东对房屋空置的担忧，价格让步空间相对较大，全市挂牌均价时隔三年重新回到 8000 元/月以下。

● 租赁成交量跌价稳

春节前是传统租赁淡季，但在这段时间内房租的可谈空间相对较大，因此该期间内换租需求不少。尽管近两个月全市租赁成交量减少，但下降幅度有限。

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

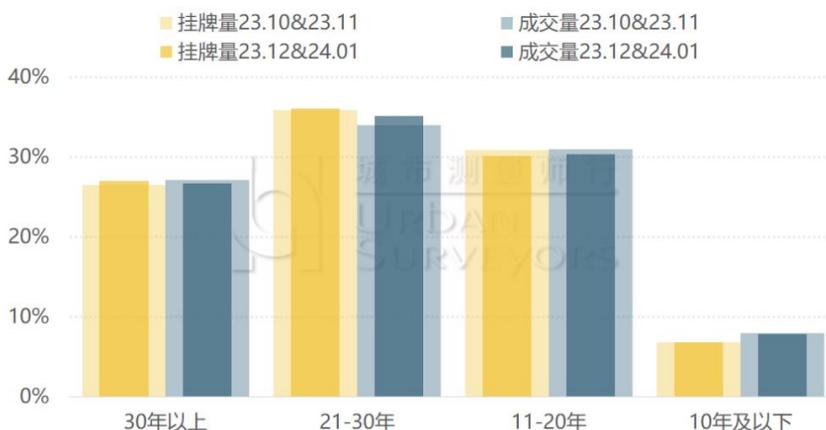
成交价格方面，由于挂牌价持续下降，部分租赁客户选择换租到价位相当但通勤时间缩短或居住品质提升的房源，因此整体成交均价并未出现明显变化。

● 次新房在租赁市场所占份额

进一步下降

房龄为 21-30 年的房源挂牌和成交占比都相对较高，并且在近两月内比例均有提升；房龄超过 30 年的房源挂牌占比提升而成交占比下降，低品质房源近期需求减少较为明显；

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

房龄为 11-20 年的次新房在租赁市场的占比持续下降，挂牌量和成交量均从去年同期的 32% 降至 30%。

● 小户型房源热度降低

近 2 月，各户型表现有所分化。1 房户型挂牌占比微增，成交减少较多；2 房及以上户型挂牌和成交比例整体变化不大。

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

中小户型依然是居住租赁市场的成交主力，1、2 房户型的成交占比均高于挂牌占比。尤其是 2 房户型，近半年市场需求度不断增加，成交与挂牌占比之间的差距持续扩大。

02 典型案例分析

大场板块地处上海北部，是宝山区距离市区较近的板块之一，大部分位于中外环间。板块内

有 7 号线和 15 号线两条轨道交通，覆盖大部分住宅小区。近半年，该板块住宅小区整租租金约有 6% 的下跌。



特点 1：产业集聚度高

板块内有多个产业园区，如超能新材料创业园、南大智慧城等，汇聚了一批在新材料产业领域，如“超碳、超导、超硅、超膜”等方面的企业。

特点 2：东西向通达性较差

由于大场机场的设立，大场板块与东部的静安区彭浦板块以及宝山区张庙板块存在“隔断”，一些配套设施资源如商场、大型超市、医院、公园等无法便捷共享。

本次小编主要探访了位于场中路地铁站西侧的乾溪新村。乾溪新村为 1994 年竣工的售后公房小区，占地面积较大，共有 189 个楼栋。小区周边配套设施能够满足日常生活所需，包括菜场、

便利店、小吃店等，两公里范围内还有多个商业中心如大华老镇嘉年华、宝山日月光中心等。



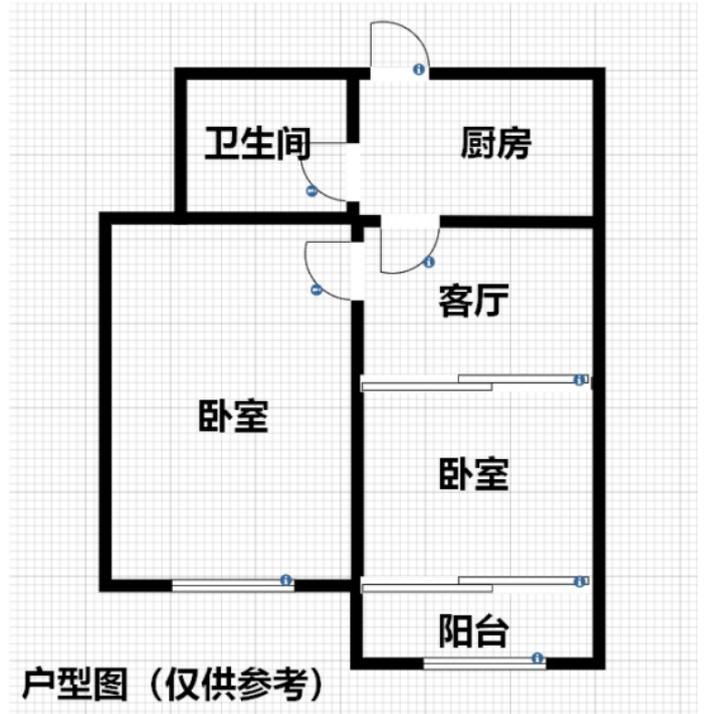
小区名称	竣工年份	小区类型	电梯	地铁站及步行时间
乾溪新村	1994年	售后公房	无	场中路站5-20分钟

本次调研了乾溪新村内不同位置的两套房源。

案例 1 位于乾溪新村的西部，大场浦以西，距离场中路地铁站步行距离相对较远，步行时间在 15 分钟左右；案例 2 位于乾溪新村的东部，大场浦以东，距离地铁站步行距离，少于 10 分钟。

两套房源在户型、面积、楼层等方面基本一致，仅步行至轨道交通站点的时间有明显差异，步行至轨交站点用时较少的房源贵约 400 元/月。

案例编号	案例 1	案例 2
挂牌租金	4200 元/月	4600 元/月
面积	60m ²	60m ²
户型	两室一厅一卫一厨	
楼层	5楼	
电梯	无	
朝向	南*2	
装修	普通	
地铁站步行时长	约15分钟	少于10分钟



综合来看，虽然大场板块内的大部分住宅小区都能被轨道交通覆盖，但是步行到轨交站点所需时间较少的小区并不多。同时，租住在大场板块 7 号线沿线的客群，日常通勤主要是到普陀、静安等区域，需要控制一定的出行时间，因此“近”轨交的房源在板块内存在稀缺性，其价格会比同类房源高出 5%-10%。

03 总结

在一批提前换租群体的支撑下，年初租赁成交表现相对较好，并未比去年四季度有明显下降。

随着春节假期的结束和人员的返程，节后居住租赁市场预计迎来升温。根据近两个月的需求趋势，2 房户型以及品质和设施相对较好的小区可能会继续成为市场的主要需求。

整体租金价格可能会出现结构性上涨，但经济形势和就业压力依然存在，再加上有稳定租赁关系以及补贴优惠的“保租房”影响，大部分存量住宅小区的租金在短期内仍将以稳为主。

免责声明

本报告刊载信息时间截至 2024 年 2 月 29 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

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
点击下方名片
添加客服企业微信

电话: +86 21 63589988 www.surea.com