

# 租赁市场

# 存量住宅

## 市场监测 | 上海存量住宅合租市场 (2024年2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！

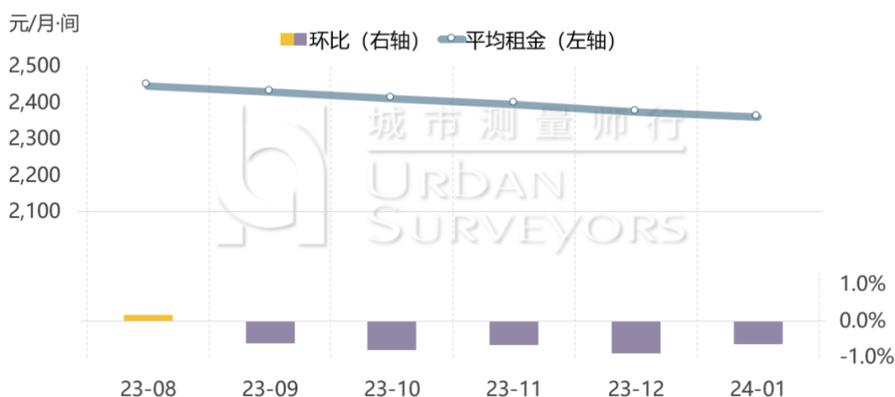
## 01 全市

### ● 合租与整租价差逐渐缩小

2024年1月，全市存量住宅合租租金为2360元/月·间，半年累计下跌3%。

目前租赁市场房源供应充足，无论合租还是整租市场租金均从去年下半年开始持续下降，整租与合租之间的价格差距正在逐渐缩小。

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

价格优势缩小的同时，需求也有所降低。随着品质优良、租期稳定的保租房源不断进入市场，一部分合租群体被这些项目中的小户型或单间分流。

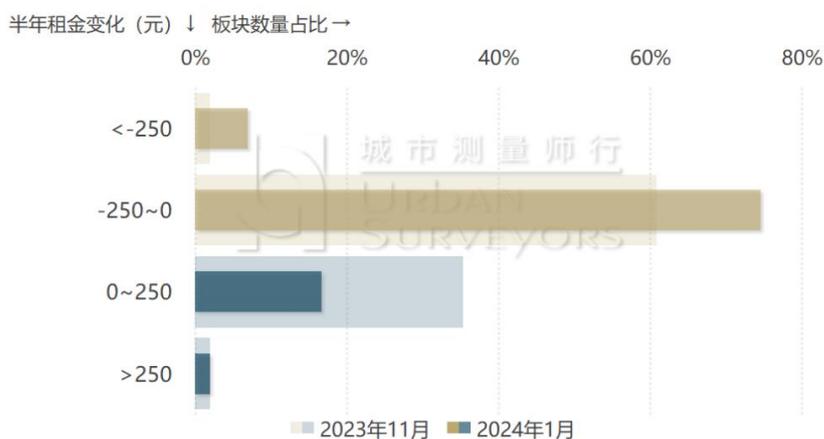
## 02 板块

### ● 半年租金累计下跌板块数量超过八成

2024年1月，全市大部分板块合租租金延续下跌趋势，半年租金累计下跌的板块数量较上一个统计周期进一步提升，已经超过八成。

在大部分板块合租租金下行的情况下，仍有近20个板块

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

近半年内合租租金维稳。这些板块中有一半的合租租金不足2000元/月·间，其中品牌中介覆盖较少的远郊板块如佘山板块、金汇板块、奉城板块等，由于原本的合租租金已经相对较低，再加上

个人房东价格上调幅度较大，对板块整体租金产生了更为显著的影响，呈现出与全市不同的走势。

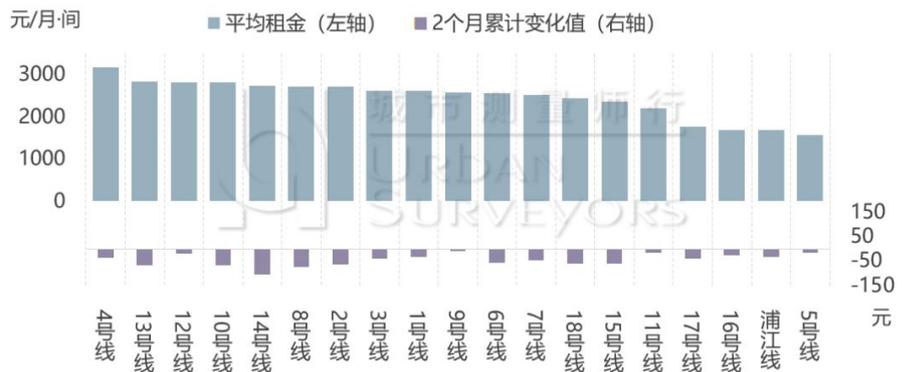
### 03 轨交

#### ● 站点周边合租租金全线下跌，14 号线领跌

全市轨交房平均合租租金

在过去两个月内累计下跌 1.8%。分线路来看，14 号线下跌最多，2 个月累计下跌超过 100 元；9 号线、11 号线等周边合租租金价格下跌金额较少，线路均价 2 个月累计下跌金额在 20 元以内。

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

14 号线是一条东西走向、穿越市中心的轨道交通，线路两端分别位于嘉定区江桥板块和浦东新区金桥板块，周边产业集聚。区域内房源不仅满足临近就业人群的租赁需求，也吸引了部分在陆家嘴、静安寺等核心商圈工作的人群。由于 14 号线非市区范围的站点周边居住氛围一般，因此在租赁市场房源充足的情况下，这些站点租金普遍大幅下调，尤其是散租房源两个月租金累计下降超过 200 元。

#### ● 市区站点租金下跌相对较多

从站点来看，近 2 个月大部分轨交站点周边合租租金变动范围在 10%以内。

相较于品牌中介房源租金调整会有一些的惯性和规律，个人房东的价格调整更加灵活。

租金上涨站点大部分位于中外环或近郊区域；租金下跌较多的站点主要位于中环线以内，其品牌房源租金保持稳定，但由于个人房东普遍出现 300 元左右的调价，导致站点的整体租金下降

幅度较大。

## 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	洞泾	9号线	1,600	62	1	金粤路	14号线	2,040	-293
2	佘山	9号线	1,620	49	2	同济大学	10号线	2,700	-220
3	嘉定北	11号线	1,420	41	3	浦东足球场	14号线	2,030	-209
4	东兰路	12号线	2,820	37	4	萧塘	5号线	1,240	-190
4	新村路	7号线	2,570	37	5	镇坪路	3、4、7号线	3,140	-180
6	大柏树	3号线	2,640	36	6	长寿路	7、13号线	3,200	-177
7	赵巷	17号线	1,740	34	7	学林路	13号线	2,510	-170
8	嘉定西	11号线	1,320	29	8	江浦公园	12、18号线	2,760	-167
8	虹漕路	12号线	2,950	29	9	鞍山新村	8号线	2,780	-166
8	德平路	6号线	2,990	29	10	创新中路	2号线	1,850	-165
11	罗秀路	15号线	2,350	27	11	平凉路	18号线	2,780	-164
12	场中路	7号线	2,190	26	12	江浦路	8、18号线	2,720	-158
13	中春路	9号线	2,300	25	13	临沂新村	6号线	2,770	-156
13	芦恒路	8号线	2,000	25	14	抚顺路	18号线	2,700	-150
15	顾戴路	12号线	2,560	23	15	真北路	13号线	2,540	-147
16	康桥	18号线	1,930	22	16	天潼路	10、12号线	3,270	-141
17	祁安路	15号线	1,980	21	17	曲阜路	8、12号线	3,090	-139
18	御桥	11、18号线	2,280	20	18	中潭路	3、4号线	3,000	-138
19	三林东	11号线	2,210	14	18	海伦路	4、10号线	3,040	-138
20	七莘路	12号线	2,140	12	20	丰庄	13号线	2,470	-137

数据来源：城市资管服务云平台

## 04 总结

“一套房、一间房、一张床”的保租房模式正在不断铺开，对于合租房需求较大的一部分客群——城市建设者来说，无论是稳定性还是居住条件，这种模式都将优于传统的小区内合租。此外，随着当下年轻人对私人空间和居住幸福感的需求不断增长，对于“整租自由”的期望也在不断提高。

下阶段，存量住宅合租市场或将面临供求不均衡进一步加剧的情况，全市平均合租租金继续下探。

### 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](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

长按识别图中二维码  
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)