



## 市场监测 | 上海租赁住房市场 (2024年2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~

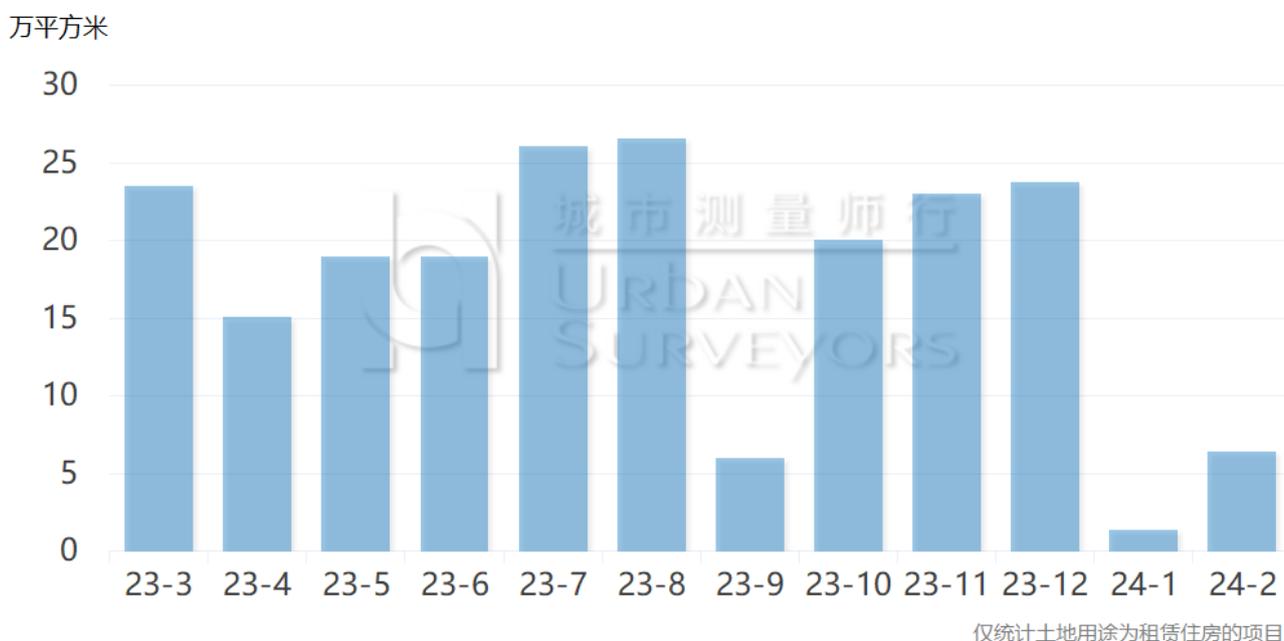
# 01 租赁住房市场运行情况

据上海市房屋管理局网站公示信息（截至 2024 年 3 月 1 日）显示，2024 年 1 月至 2 月全市共有 2 个纯租赁住房项目获发交付许可证，涉及浦东和普陀 2 个行政区。

发证日期	项目名称	开发商名称	证号	区域	面积 (平方米)
2024年1月	临客公寓·荟临居	上海海升环盛房地产开发有限公司	沪(普陀)交付许(2024)第001号	普陀	13670
2024年2月	LIN舍	上海临港产业区公共租赁住房建设运营管理有限公司	沪(自贸临港)交付许(2024)第003号	浦东	64500

LIN 舍位于浦东新区泥城镇，是一个涵盖租赁住房及配套商业的多元化人才社区，临近临港万达广场，东边和南边均为产业园区。据浦东发布消息，该项目于 3 月 20 日正式交付，共计 1300 余套房源，面积在 35-70 平方米之间，配有独立阳台和卫生间，以及高品质的家具、家电和网络设备，租户可以直接拎包入住。

## 近一年上海各月租赁住房项目获发交付许可证情况



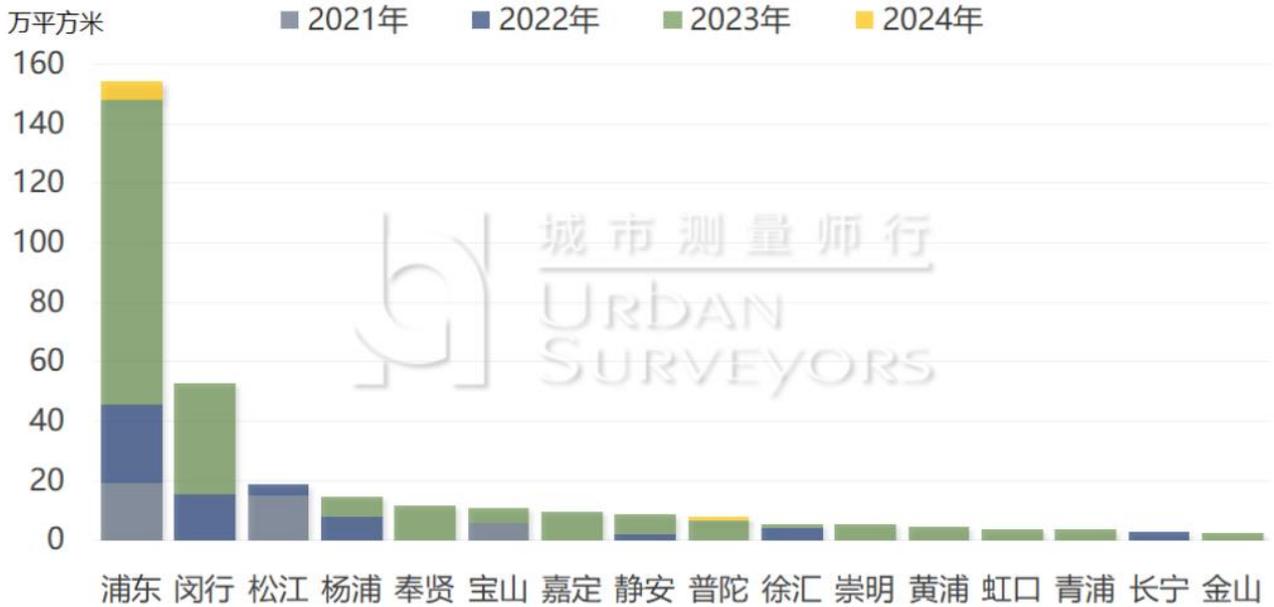
数据来源：城市资管服务云平台

近一年，全市共有 41 个纯租赁住房项目获发交付许可证，总面积达 210 万平方米。

年初整体施工进度放缓，1、2 月的合计交付面积不足近一年月平均水平。从 3 月份开始，所

有工作进入常态化运作，预计租赁住房的交付量将会有所增加。由于前两个月交付量较低，预计一季度总交付面积不会太高。

## 2021年至今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

从区域分布来看,2021 年至今全市大部分交付的 R4 类租赁住房项目位于浦东新区和闵行区；松江区总量暂时位居第三，但是该区在 2022 年以后交付量大幅度下降，被杨浦、奉贤等区追赶。

## 02 个案分析

### 法朵公寓/魔方公寓（黄兴公园店）

地址：杨浦区营口路 859 号



#### 特点 1：背靠五角场，位置佳

向西约 1 公里即为五角场商圈，对于在该区域上班的白领或短期外派的中高层管理人员，是不错的选择。

#### 特点 2：近地铁，出行够便捷

项目位于轨道交通 8 号线翔殷路站以南约 400 米，步行时间约 5 分钟，日常通勤便捷度高。

#### 特点 3：区域内稀缺产品

区域内以竣工时间在 2000 年以前的住宅小区为主，长租公寓数量不多，尤其是大面积、品质相对较高的产品。

● 项目基本信息介绍

① 主要户型价格:

一房		二房	
面积	价格	面积	价格
80-90m <sup>2</sup>	8900-9500	95-110m <sup>2</sup>	11500-12300

② 其他费用与设施情况:

其他费用		冷水: 7元/吨; 电: 1.3元/度; 停车费: 550元/月					
公区配置	游泳池	会所	阅读区	瑜伽室	公共水吧	健身房	娱乐室
	×	×	×	×	×	√	√
	休息区	餐厅	会议室	大堂区	运动场	停车场	公共冰箱
	√	×	×	√	×	×	√
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
	√	√	√	√	√	×	√



项目入口



外立面



健身房



走廊



公共休息区



公共休息区



卧室



洗手间



餐厅(二房)



客厅(一房)



厨房



卧室

## ● 项目价格分析

本项目主要提供两种户型,经过实地调研,目前 85 平方米一室一厅租金约 9200 元/月, 105 平方米二室一厅租金约 12000 元/月。

项目周边相近档次的住宅小区,其 90-100 平方米二房租金约为 8000-9000 元/月,100-110 平方米三房租金约为 10000-11000 元/月。对于同等档次、面积相近的房源,住宅小区在价格上更有优势,且提供更多卧室,功能分区上更清晰。因此,对于在当地工作并且成员较多的家庭,租住住宅小区会更合适。对于注重居住品质且人员结构简单的家庭或单身人士,法朵公寓/魔方公寓(黄兴公园店)不仅配套设施齐全,还提供优质的服务,同时可以短期租赁,适合出差人士或企业短期外派的员工。

## ● 小结

随着租赁住房供应量持续增加,实施差异化竞争策略变得越来越重要。法朵公寓/魔方公寓(黄兴公园店)位于交通便利、商业配套成熟的地段,产品类型在区域内相对稀缺。尽管项目价格偏高,但定位准确,契合目标客户群体需求,因此具有一定的市场竞争优势。

## 03 近期政策及动态

### 近期政策

#### 中国人民银行、国家金融监管总局

1月5日，中国人民银行、国家金融监督管理总局发布《关于金融支持住房租赁市场发展的意见》（以下简称《意见》），支持加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，培育和发展住房租赁市场，促进房地产市场平稳健康发展。《意见》重点支持自持物业专业化、规模化住房租赁企业的发展，并为各类租赁住房主体提供从投资、开发、建设到运营等各个环节的合理融资。

#### 住建部：

1月26日上午，住建部召开城市房地产融资协调机制部署会，部党组书记、部长倪虹出席会议并强调，要深入贯彻落实中央经济工作会议精神，加速推动城市房地产融资协调机制实施，支持房地产项目开发建设，满足不同所有制房地产企业合理融资需求，促进房地产市场平稳健康发展。

#### 上海市住建委、市房管局：

- 1月30日，上海市住房和城乡建设管理委员会与上海市房屋管理局联合印发《关于优化本市住房限购政策的通知》，自1月31日起，在上海市连续缴纳社会保险或个人所得税已满5年及以上的非本市户籍居民，可在外环以外区域（崇明区除外）限购一套住房。这一政策调整迎合房地产市场新形势和新要求，满足在沪稳定就业的非本市户籍单身人士的购房需求。

### 近期市场动态

#### 上海：

1月23日上午，上海市市长龚正在上海市第十六届人大二次会议中作《政府工作报告》：2024年，上海要建设筹措7万套（间）保障性租赁住房，筹措供应“新时代城市建设者管

理者之家”床位 3 万张以上，建设筹措保障性住房 1 万套以上。要大力推动“两旧一村”改造，完成 12 万平方米中心城区零星二级旧里以下房屋改造，31 万平方米小梁薄板房屋等不成套旧住房改造，启动 10 个城中村改造项目。加快推进外滩“第二立面”等城市更新项目。

### 保租房 REITs:

●1 月 12 日，国泰君安城投宽庭保租房 REIT 在上交所举行上市仪式，募集规模 30.5 亿元，是市场上发行规模最大的保租房 REITs，也是长三角区域企业首单保租房 REITs。项目底层基础设施资产为位于上海市杨浦区的保租房江湾社区和光华社区，定位是面向上海新市民、新青年的高质量保租房项目，合计供应近 3000 套租赁住房，建筑面积约 17 万平方米。截至 2023 年 9 月 30 日出租率为 93%，已进入稳定运营阶段。预计该基金 2024 年的投资回报分派率为 4.28%。

## 04 总结与展望

2 月下旬，返沪人群达到高峰，预计 3 月份租赁需求会集中释放。由于经济发展和就业市场的影响，劳动力结构发生改变，或加剧区域租赁市场需求的冷热不均，整体上海租赁住房市场依然将面临较大的出租压力。

近年来，我国房地产市场供求关系正在发生变化，为住房租赁发展带来机会。2024 年年初，国家层面发布一系列金融支持方案，加强对住房租赁市场的金融支持，这体现了决策层推动房地产向新发展模式转型的决心，住房租赁行业将进入新一轮加速发展阶段。

#### 免责声明

本报告刊载信息时间截至 2024 年 3 月 25 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

