

租赁市场

存量住宅

市场监测 | 上海存量住宅合租市场 (2024年4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

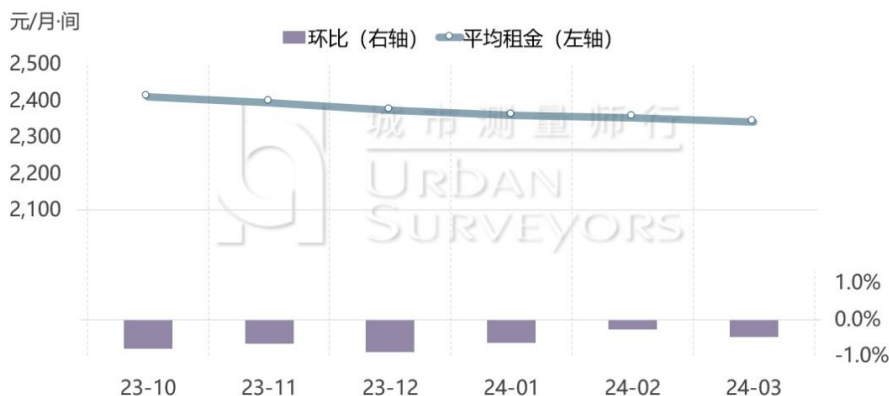
● 合租房源挂牌量升价跌

近期合租市场挂牌房源较多，以朝北单间等低质房源为主，议价空间略有扩大，整体合租市场租金继续下行。

2024年3月，全市存量住宅合租租金为2340元/月·间，半年累计下跌约3.5%。

虽然优质单间去化情况相对稳定，但部分低品质单间租户转向保租房市场，整体合租市场需求略低于以往同期。

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

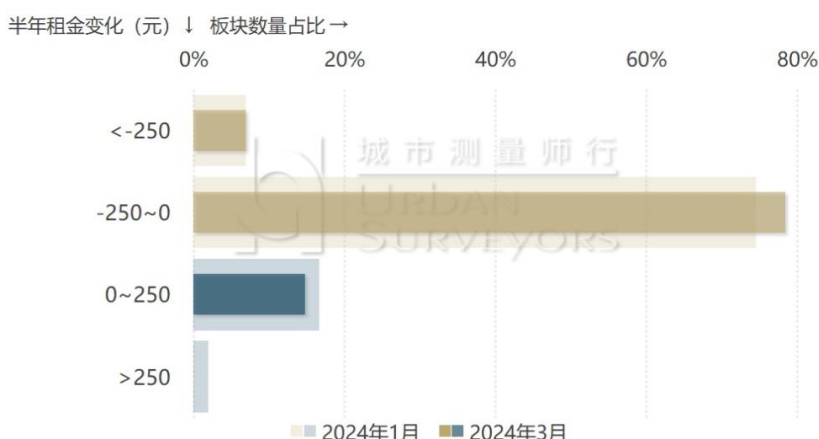
02 板块

● 半年租金累计上涨板块数量不足两成

2024年3月，全市大部分板块合租租金延续下降趋势。

相较于上一统计周期，本期租金上涨板块数量继续减少，仅部分具备优质房源且区域内竞品相对稀缺的板块，租金价格得以维持相对稳定，如古北板块、中山公园板块和南京西路板块等。

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

租金累计下跌的板块数量进一步扩大，占比增加约4个百分点。其中，合租租金半年累计下

跌超过 250 元/月·间的板块数量与上一统计周期持平；半年累计下跌在 0-250 元/月·间的板块数量上升，增加约 2 个百分点。

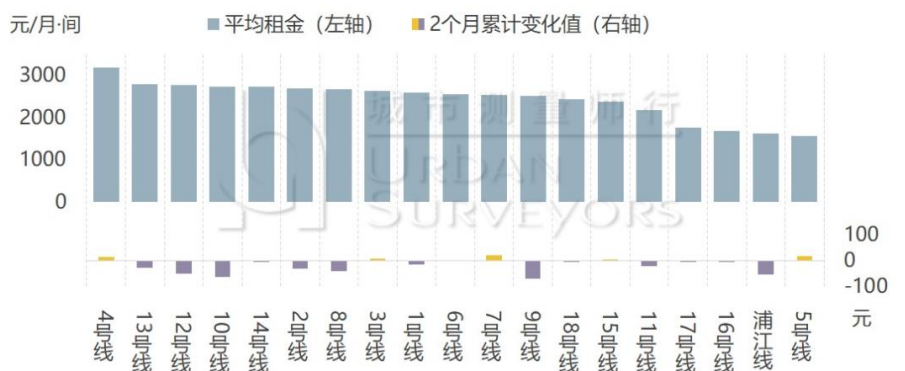
03 轨交

● 站点周边合租租金整体跌幅收窄

近两个月，全市轨交房平均合租租金累计下跌 0.74%。

分线路来看，5 号线、7 号线等周边合租租金价格略有回升，两条线路均价累计上涨约 20 元；9 号线下跌最多，累计下跌近 70 元。

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

9 号线是一条贯穿徐家汇、陆家嘴等中心城区的东西走向轨道交通线路，两端终点分别为松江区松江南站和浦东新区曹路站，线路周边产业较为集聚。由于 9 号线沿线站点周边住宅体量较大，租赁市场房源供应相对充裕，在租赁需求未出现明显增长的情况下，该线路合租租金出现下滑。

● 产业聚集站点租金企稳微升

从站点来看，近两个月大部分轨交站点周边合租租金仍呈下降趋势，但降幅较前期有所收窄。

就业需求较大的区域租赁市场需求有微升态势，租金小幅回暖站点多集中在产业聚集地区，如繁荣路、上海汽车城站等。

相较于个人房东房源，品牌中介房源的去化需求更为迫切，尤其是低品质房源需通过降价、折扣等促销活动缩短去化周期，这类房源一般有 200 元左右的议价空间。

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

今年一季度，租赁市场整体需求较往年有所下降。为加快房源去化速度，存量住宅合租市场租金均价维持稳中微降的态势。

目前，租赁市场需求年轻化程度较高。年轻租客普遍面临租赁成本控制的问题，对于这类群体，合租相较于整租通常具有更高的性价比。同时他们更注重个人隐私，因而小区环境优良、能保证个人隐私且空间适中的独立单间在合租市场中的关注度逐渐提升，此类房源供不应求的现象愈发明显。

免责声明

本报告刊载信息时间截至 2024 年 4 月 28 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
点击最下方名片
添加客服企业微信

电话：+86 21 63589988 www.surea.com