



市场监测 | 上海租赁住房市场 (2024年5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

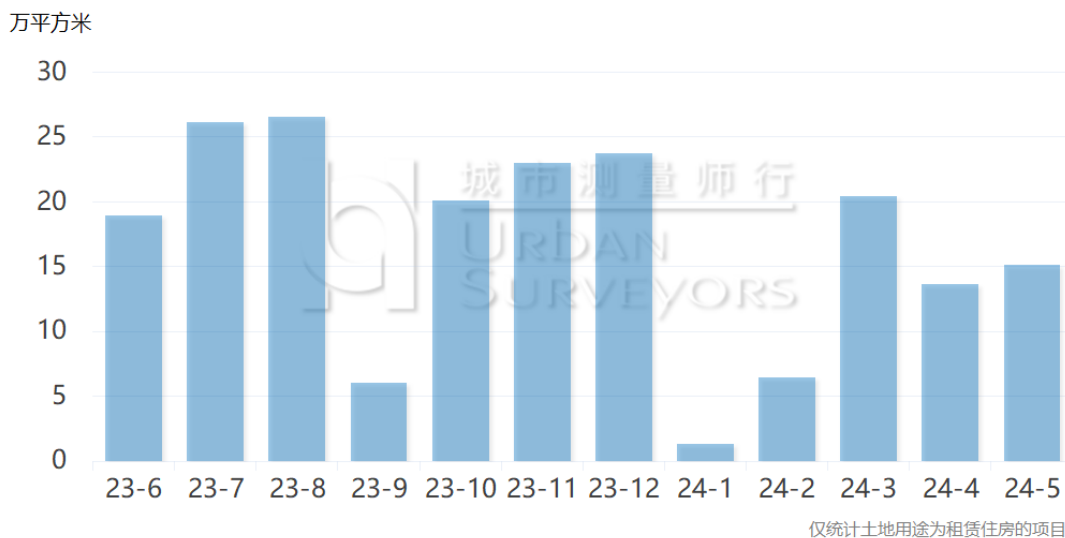
据上海市房屋管理局网站公示信息（截至 2024 年 5 月 31 日）显示，2024 年 1 月 1 日至 5 月 31 日全市共有 12 个纯租赁住房项目获发交付许可证，分布在浦东新区、闵行区、黄浦区、普陀区、徐汇区及松江区 6 个行政区内。

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	普陀区	13670
2024年2月	玺舍城苑	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	浦东新区	64496
2024年3月	虹尚安雅居	上海泽虹置业有限公司	沪(闵行)交付许(2024)第004号	闵行区	50056
2024年3月	城投宽庭(九星社区)	城兆星置业(上海)有限公司	沪(闵行)交付许(2024)第005号	闵行区	58617
2024年3月	汇智初晨公寓	上海张江(集团)有限公司	沪(浦东)交付许(2024)第008号	浦东新区	30986
2024年3月	汇智耀星公寓	上海张江(集团)有限公司	沪(浦东)交付许(2024)第009号	浦东新区	19435
2024年3月	宸寓月庭/科怡居	上海宸瓴置业有限公司	沪(自贸临港)交付许(2024)第007号	浦东新区	45604
2024年4月	璟岸公寓	上海锐拓实业有限公司	沪(黄浦)交付许(2024)第001号	黄浦区	78587
2024年4月	微领地浦江公园社区	上海微星住房租赁运营有限公司	沪(闵行)交付许(2024)第007号	闵行区	57946
2024年5月	上海松江西部科技园柚米社区	上海瓴谦公共租赁住房运营有限公司	沪(松江)交付许(2024)第004号	松江区	97098
2024年5月	临港云慧苑/临港投控宸寓	上海宸合置业有限公司	沪(自贸临港)交付许(2024)第009号	浦东新区	37753
2024年5月	衡汇寓	上海汇誉建设投资发展有限公司	沪(徐汇)交付许(2024)第004号	徐汇区	16602

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 202 万平方米。

今年整体施工进度放缓，前五个月的月均交付项目数量相较于 2023 年同期略有减少。不过从 3 月份开始，各项工作进入常态化运作，3-5 月份的月均交付面积显著超出 1 至 2 月的水平。

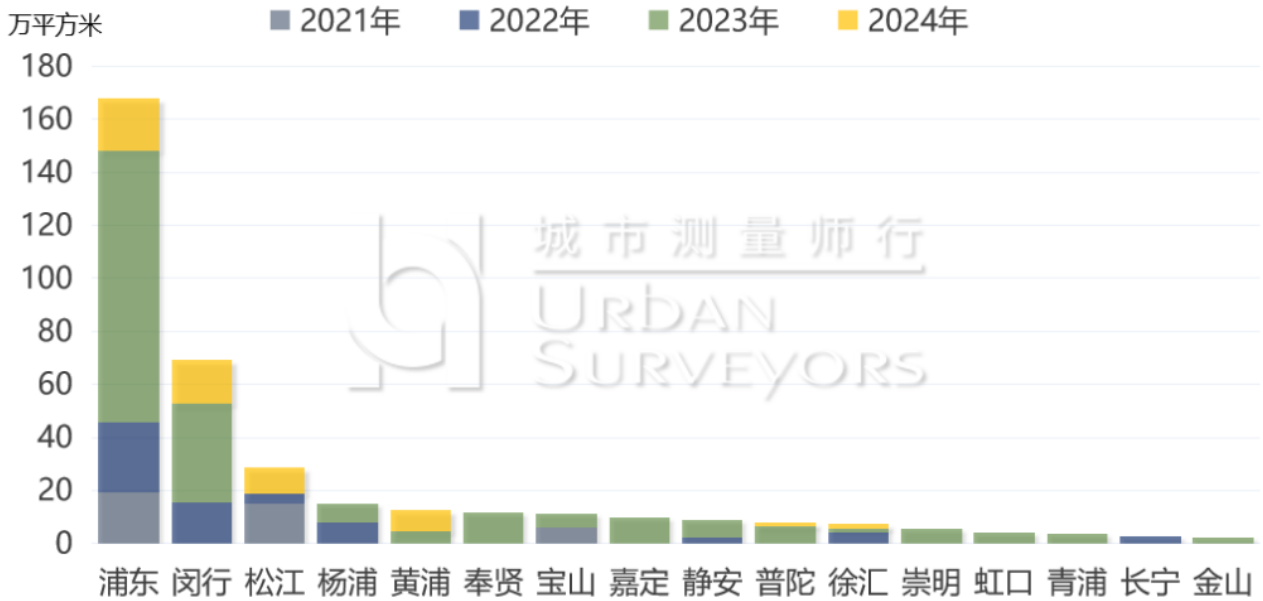
近一年上海各月租赁住房项目获发交付许可证情况



数据来源：城市资管服务云平台

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;松江区总量位居第三。从 2024 年的交付情况来看,浦东新区交付面积最大,闵行区、松江区、黄浦区紧随其后,普陀区和徐汇区也有小体量项目交付。

2021年至今上海各区租赁住房项目获发交付许可证情况



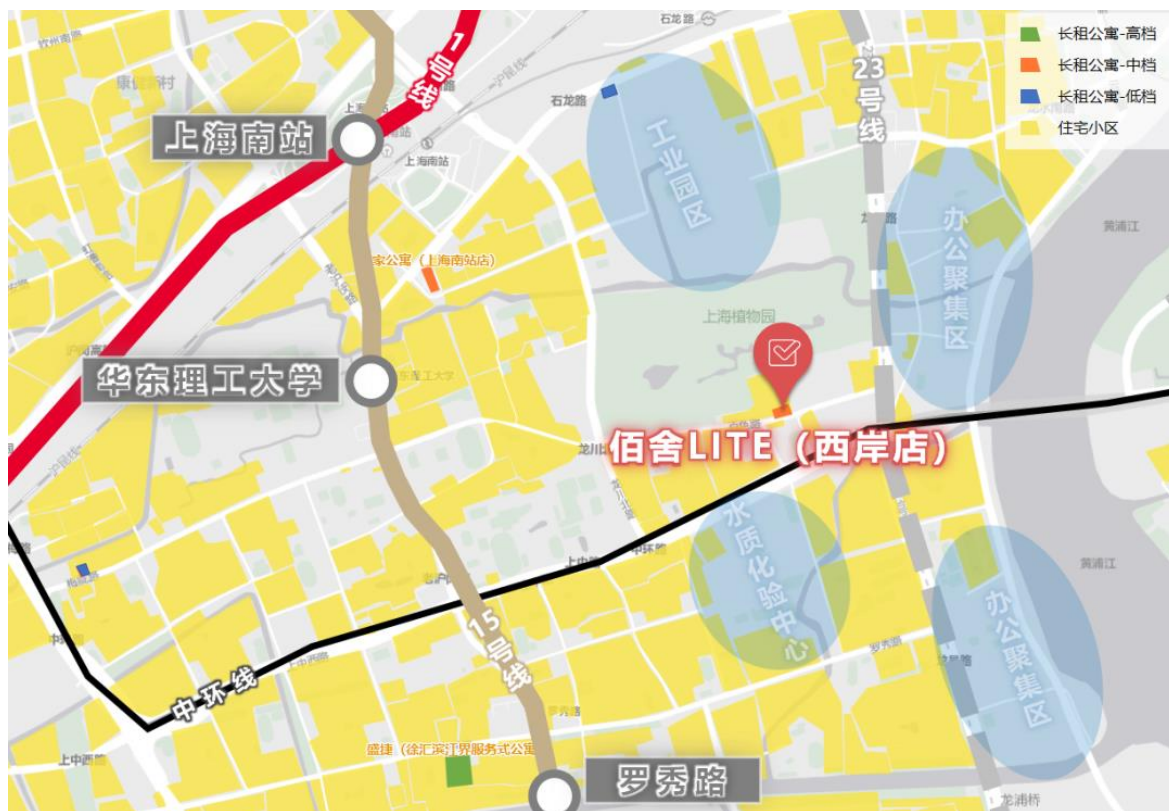
仅统计土地用途为租赁住房的项目

数据来源: 城市资管服务云平台

02 个案分析

佰舍 LITE (西岸店)

地址：徐汇区百色路 218 号



特点 1：位于工业园区、办公楼聚集区域

向东约 1 公里即为徐汇滨江沿线办公聚集区，向北 1.2 公里即为工业园区，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：目前交通便捷程度一般，存在远期规划

距离项目最近的地铁站为 15 号线华东理工大学站，直线距离约 1.6 公里；临近正在建设的 23 号线，最近的上海植物园站（建设中）距离项目约 700 米。

特点 3：区域内稀缺产品

项目提供区域内较为稀缺的 LOFT 房型，为租赁群体提供更多样化的产品选择。

● 项目基本信息介绍

① 主要户型价格:

单间居室		复式一居室	
面积	价格	面积	价格
41-55m ²	7000-9000	70-130m ²	9000-13000
复式二居室		双床居室	
面积	价格	面积	价格
130-190m ²	13500-15000	41-55m ²	7200-8000

以上报价为年租月付价格

② 其他费用与设施情况:

其他费用		水费：一房200元/月，二房400元/月；电费：1元/度					
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 单间居室	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



娱乐区



公共休息区



公共休息区



公共休息区



走廊



公共厨房



公共洗衣房



卧室



厨房



洗手间

● 项目价格分析

佰舍 LITE（西岸店）主要提供四种户型，目前 41 平方米双床居室租金约 7200 元/月，130 平方米复式二居室租金约 13500 元/月。

经过对项目周边相近档次的住宅小区进行市场调研，40-60 平方米一居室公寓租金约为 5000-6000 元/月，130 平方米三房租金约 10000 元/月。

对于接受同等档次和相近面积的租户而言，住宅小区在总价上展现出明显优势，且在功能分区上更为清晰。而对于追求高品质生活且家庭成员结构简单的家庭或单身者，佰舍 LITE（西岸店）则是一个值得考虑的选项。该项目内部设施齐全，满足日常所需并提供优质服务，确保高品质居住体验，还提供传统住宅小区中较为罕见的 LOFT 户型（但需注意，当前租赁住房改造时 LOFT 户型常涉及违章问题）。此外，佰舍 LITE（西岸店）提供灵活的短期租赁服务，满足工作出差或企业短期外派等临时居住需求。

• 小结

随着租赁住房供应的稳步增长，实施差异化竞争策略成为项目运营的关键。佰舍 LITE（西岸店）坐落于办公与工业聚集区域的交汇地带，周边住宅小区租赁性价比较高，但普遍为 2000 年前建成的老旧社区。佰舍 LITE 品质更优，房型和产品类型在区域内独具特色，较为稀缺。因此，尽管价格略高于周边住宅小区，但在市场上仍具有竞争力。

03 近期政策及动态

近期政策

财政部、住建部：

●**提出保障性住房、老旧小区改造等财政补助新要求：**4月15日，财政部、住建部发布关于印发《中央财政城镇保障性安居工程补助资金管理办法》的通知。《办法》指出，住房保障资金采取因素法，根据各省年度配租型保障性住房筹集套数、配售型保障性住房套数、租赁补贴户数等因素以及相应权重测算分配，并结合财政困难程度进行调节。

国家发改委：

●**推进保障性住房建设：**5月16日，中共国家发展改革委党组发文《进一步全面深化经济体制改革以高质量发展推进中国式现代化》表示，要健全房地产企业主体监管制度，推进保障性住房建设，加快构建房地产发展新模式，促进房地产市场平稳健康发展。统筹好地方债务风险化解和稳定发展，建立防范化解地方债务管理机制。全面加强金融监管，健全权责一致的风险处置责任机制，健全以投资者为本的资本市场基础制度。强化重点领域安全能力建设，健全粮食购储加销协同保障机制，加快规划建设新型能源体系，加快构建数据基础制度，构建大国储备体系，有效维护产业链供应链安全稳定。

近期市场动态

上海市：

●3月份，上海集中式公寓市场供应明显回暖，新开项目共计7519间房源，占一季度总体供应的60%。这些项目分布在城市的多个区域，产品类型丰富，租金差异较大，满足了不同租客的需求。一季度，上海新开集中式租赁项目27个，涉及房源超过1.2万间，预计2季度供应量将进一步增加。

浦东新区：

- 浦电雍萃前身为“文教大厦”，建于上世纪 90 年代，是陆家嘴集团城市老旧建筑翻新改造项目，改造后总租赁面积约 1.1 万平方米，两梯七户，可提供 55 平方米到 145 平方米的一房至三房 6 款房型，共 91 套租赁房源。改造设计时，陆家嘴集团凭借多年居住空间打造的经验，坚持“以人为本”的设计理念，充分考虑人与空间的关系，最优化的考虑房型分割及室内通风、采光。

- 浦东 k2 地块保障性租赁住房项目位于上海浦东机场红线内，为保障性租赁住房改建项目，既有建筑为原上航培训中心，是中国东航首批保障房试点工程，装修品质较好。该项目已于去年 12 月开通员工申请通道，虽不对外招租，限制入住人员为东航体系员工，但项目周边产业人口密集，正式开业时出租率已超过 90%。

徐汇区：

- 3 月 25 日，建信住租·魔方田林社区在上海徐汇区正式启幕。魔方田林精英社区是上海第一个实现市场化转让的 R4 项目，由建信住房租赁基金收购并改造，由魔方生活服务集团管理运营。坐落于徐汇区田林板块，步行 500 米可达漕宝路地铁站，周边商业氛围浓厚。该项目共推出 514 间房源，主要户型为 28-36 平方米一房和 58 平米一房一厅。

04 总结与展望

2023 年期间，上海迎来一批集中新建的租赁住房项目，不仅配备完善的配套设施，还提供稳定的租赁周期，吸引大量“新市民”进行换租，对住房租赁市场的价格水平产生一定的平抑作用。2024 年起，虽然租赁住房项目入市速度有所减缓，但待去化项目较多，整体空置率较高，大部分项目推出优惠活动以降低空置率。随着毕业季的到来，特定区域和特定档次的租赁市场活跃度逐渐提升，如城市远郊，特别是大学城和产业园区周边，中低端租赁项目

因应届生和暑期实习生的强烈需求，空置率下降，租金温和上涨。相比之下，高端租赁项目因需求不足且性价比低，市场表现疲软，空置率依旧高企。

免责声明

本报告刊载信息时间截至 2024 年 6 月 20 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 10, 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