

城市测量师行
URBAN
SURVEYORS

租赁市场

存量住宅

市场监测 | 上海存量住宅整租市场 (2024年6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！

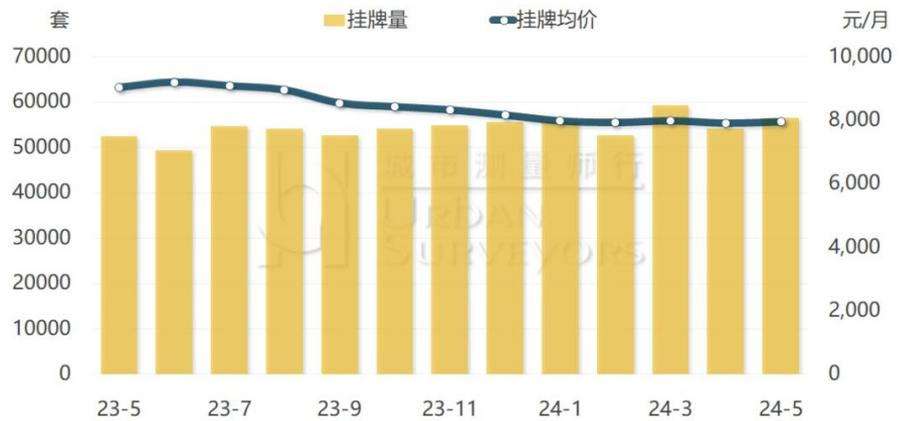
01 整租市场运行情况

● 挂牌量仍处高位

2024年5月全市存量住宅整租房源挂牌量达到5.6万套，为近一年第二高位。

挂牌价格方面，受到房地产市场逐步回暖等影响，租赁挂牌量环比微涨，其中60平方米以下的小户型占比增多，全市挂牌均价维持在7900元/月左右。

近一年上海住宅物业租赁挂牌情况

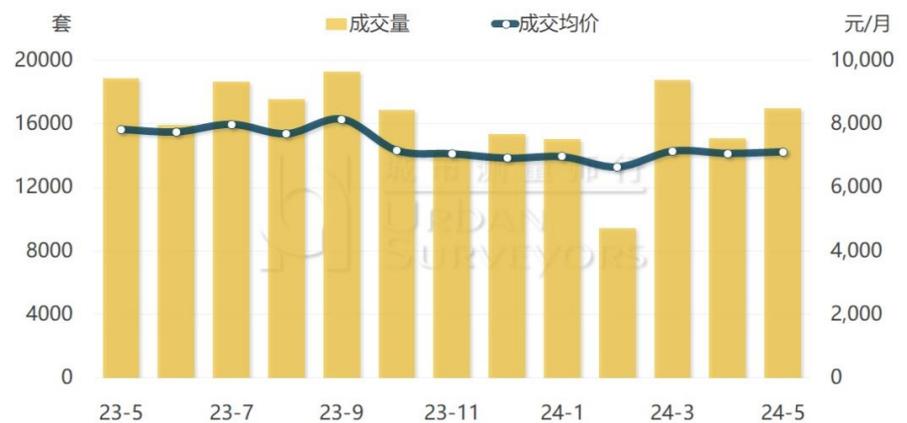


数据来源：城市资管服务云平台

● 租赁需求逐步回升，整体成交均价企稳

5月临近毕业季，租赁需求逐步回升，叠加中下旬房产新政推动、部分房源由租转售，租客担忧未来房源选择受限，加快成交节奏，租房成交量环比有12%的上涨。

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

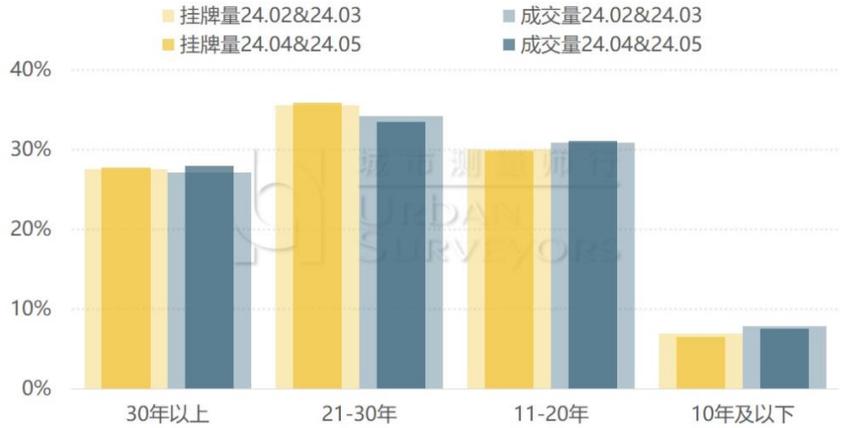
成交价格方面，随着房产政策利好不断推出，房东信心逐步恢复，成交周期缩短，议价空间变小，近三个月成交均价稳定在7100元/月左右，整体市场开始企稳。

● 低端市场成交活跃

房龄超过 30 年的小区内，小户型房源的挂牌量显著提升，成交量也同步有较明显的回升；对于房龄在 21-30 年的房源，当前挂牌价格仍处高位，同时小区配套设施老化，导致性价比偏低，市场接受度

不高，成交量环比有所下降；至于房龄在 20 年以内的次新小区，因个体差异较大，总体挂牌量保持稳定，成交量也未见显著波动。

上海住宅物业租赁挂牌和成交房龄段分布



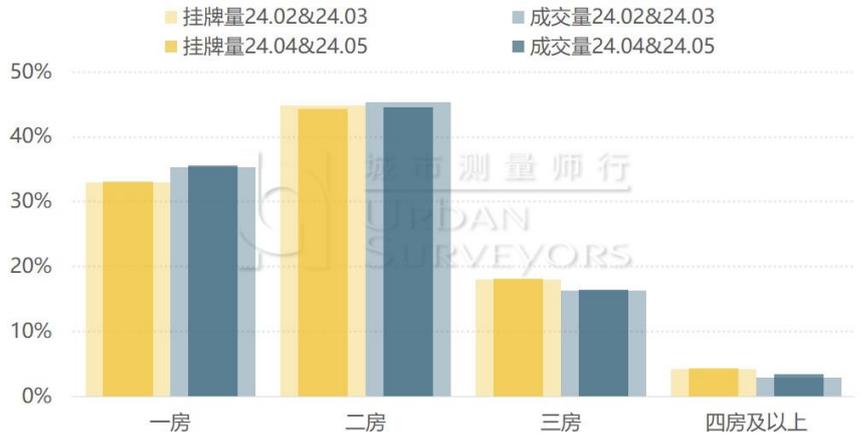
数据来源：城市资管服务云平台

● 小户型房源关注度提升

随着多个大型新建租赁住房集中入市，个人租赁市场受到一定影响，然而在房东主动下调租金价格后，市区小户型精装一居室依然受到租客青睐，成交去化较快，占比显著提升；二房和三房之前挂牌积

压量较多，春节后部分高性价比房源集中签约，目前成交基本平稳；四房及以上改善大户型有一定稀缺性，挂牌和成交量都有小幅提升。

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

02 典型案例分析

东外滩板块位于杨浦区东南部，交通条件便利，包括内环高架以及 4 号线、12 号线和 18 号线三条轨道交通，能满足大部分居民日常出行需求。

特点 1：交通便捷，生活配套齐全

板块内拥有内环高架、北横通道、江浦路越江隧道等多条城市主干道，且区域内轨道交通网络发达，可快速直达中心城区各区域。此外，区域内大型超市、商场、医院、公园等配套设施一应俱全，确保居民的生活质量。

特点 2：有一定的产业聚集

板块东北角的互联宝地是一个以“互联网+智能制造”、“互联网+智慧城市”、“互联网+数字新媒体”为主导产业的园区，集聚了物联网、人工智能、大数据等核心产业的发展。

本次小编主要走访了板块内一个规模相对较大的售后公房小区——明园村小区，距离轨交站点较近，步行时间在 5 分钟左右，周边菜场，公园等配套设施齐全。



小区名称	竣工年份	小区类型	电梯	地铁站及步行时间
明园村小区	1978年	售后公房	无	江浦公园站5分钟

明园村小区为 1978 年竣工的售后公房小区，规模中等，拥有约 1300 户居民，主要由 5 至 6 层、一梯多户（至少 5 户）的多层住宅构成。小区距离轨交 12、18 号线江浦公园站步行时间约 5 分钟左右，出行十分便捷。



外立面1



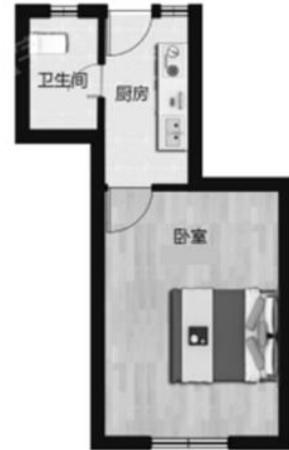
外立面2



小区环境1



小区环境2



户型图 (仅供参考)

该小区内同类房源租金差异主要体现在装修上。6 月，小区内 1 房普通装修的租金价格约为 3900-4400 元/月，而精装修房源的租金则高出约 10%。

案例	明园村小区	明园村小区
挂牌租金	4200 元/月	4800 元/月
面积	29m ²	30m ²
单位租金	4.83元/m ² ·天	5.33元/m ² ·天
户型	一室一厅一厨	
楼层	5楼	
电梯	无	
朝向	南*1	
装修	简装	精装
地铁站步行时长	5分钟左右	

整体来看，小区所在区域租赁市场比较成熟，配套设施完善。周边互联网企业众多，不少单身从业者对室内居住条件有一定要求。小户型、精装修的房源在该区域受青睐，租金高于普通装修房源但其租赁情况依然较好。

03 总结

临近年中，居住租赁市场总体平稳，新挂牌房源数量增加，主要以低总价小户型为主。随着整体经济复苏，产业园区周边房源成交活跃度上升。

价格方面，前期挂牌房源存量较高，加上大量集中租赁住房入市分流客源，租赁价格处于下

行通道。随着房产新政的推动，预计将出现部分房源由租转售的情况。当供求关系达到平衡，整体市场租金将在中长期内逐步趋于稳定。

免责声明

本报告刊载信息时间截至 2024 年 6 月 24 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