



EJ REAL ESTATE R&D INSTITUTE
中国5A级社会组织单位

上海住房租赁市场月报

(2024年1-2月)

市场

出品单位
上海易居房地产研究院

上海住房租赁市场月报（2024年1-2月）

《上海住房租赁市场月报》是由上海易居房地产研究院依据统计局、CRIC、链家、NUMBEO等相关数据研发编撰而成，通过每月对住房租赁政策热点、上海住房租赁市场供应量价变化、租金压力水平、新盘入市、新增租赁用地、住房租赁企业动态进行跟踪分析，以期对上海住房租赁市场进行综合研判，为上海住房租赁企业发展提供借鉴启发，为住房租赁行业高质量发展提供参考依据。

2024年1-2月核心观点：

上海公布2024年保障性租赁住房筹建计划为7万套（间）、床位3万张。2024年开年，各地纷纷公布2023年保租房筹建完成情况以及2024年筹建计划，国家统计局公布2023年全国筹建保租房达213万套，超额完成年度目标。上海2024年计划建设筹措保租房7万套（间）、床位3万张，相比2023年将加大床位筹措力度，其中闵行、普陀两区本月公布了该区保租房筹建计划。

2024年2月，上海租赁住房挂牌量增价跌，呈现“市区跌、郊区涨”的格局，房租收入比平稳处在相对合理区间，这在近五年来都较为罕见。2月租赁住房挂牌量同比大增75%至4.7万套，平均租金同比下跌22.6%至87.8元/平/月，创2019年以来最大跌幅。受房租下跌带动，上海的房租收入比降至29.4%，连续4个月处于相对合理区间，这种平稳处在相对合理区间的状态为近五年来首次出现。在典型国际城市中，上海市中心的房租收入比居首位，租房压力不容小觑。

1-2月保租房REITs热度不减，已上市保租房REITs资产运营状态良好，申报、上市稳步进行。国泰君安城投宽庭保租房REIT成功上市，募集30.5亿元，是市场上发行规模最大的保租房REITs；上海新黄浦实业集团拟开展保租房REITs项目申报发行工作，发行规模不低于8亿元。

在存量改造方面，建信住房租赁基金将接盘上海轻工国际大厦并改造为长租公寓，基金与存量资产丰富的企业进行“非住改住”合作，也契合今年两会记者会上住建部提及的“多行业跨界协同和合力建设”的理念。

一、 住房租赁政策热点

(一) 国家层面：“住房租赁金融 17 条” 出台，“1000 亿租赁住房贷款支持计划” 落地试点 5 城，2023 年全国筹建保租房达 213 万套。

1、 央行、金监局两部门推出金融举措支持住房租赁市场发展

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》，从加强住房租赁信贷产品和服务模式创新、拓宽住房租赁市场多元化投融资渠道、加强和完善住房租赁金融管理等方面推出 17 条举措，支持住房租赁市场发展，《意见》自 2024 年 2 月 5 日起施行。

点评：“住房租赁金融 17 条” 助市场稳步发展，标志着我国住房租赁市场金融闭环的进一步建设和完善。

2、 央行“1000 亿元租赁住房贷款支持计划”，2024 年伊始在青岛、重庆试点落地

2024 年伊始，青岛市首批租赁住房贷款支持计划试点贷款正式落地。国家开发银行、工商银行、农业银行和中国银行青岛市分行成功发放首批试点贷款 18.5 亿元，支持收购首批存量住房项目 7 个，涉及房屋总套数 2319 套。租赁住房贷款支持计划已经在福州、济南、天津、青岛等城市先后落地，据公开披露的数据显示，上述四个城市共计获得试点贷款 40.86 亿元。随后，2 月 21 日，重庆市租赁住房贷款支持计划试点暨住房租赁基金首批收购项目签约仪式举行，重庆国企收购商品房用作租赁住房，首批共收购 7 个项目，合计 4207 套房源，预计下半年陆续投入运营。

点评： 2023 年 1 月，中国人民银行印发《关于开展租赁住房贷款支持计划试点有关事宜的通知》，提出设立“1000 亿元租赁住房贷款支持计划”，在重庆、济南、郑州、长春、成都、福州、青岛、天津 8 个城市开展试点，通过设立专项再贷款，引导试点金融机构向试点城市专业化住房租赁经营主体发放长周期租赁住房购房贷款，用于批量收购存量住房、扩大租赁住房供给。“1000 亿租赁住房贷款支持计划”是一种结构性货币政策工具，采取“先贷后借”的直达机制，按季度发放，这些贷款并非无差别地大量投放，而是成熟一个项目就批一个，“先到先得”。而重庆这种国企收购存量住房用作租赁住房的模式，体现了管理智慧，既可以在较短时间内有效增加租赁住房供给，满足租赁市场需求，同时市场化盘活房企库存，推动化解销售市场下行

阶段的房企流动性风险，最终实现正面循环。一年内千亿元的资金投放相对较少，随着“住房租赁金融 17 条”正式发布，预计未来租赁住房贷款支持计划将加速落地。

3、发改委、住建部、教育部等七部门鼓励高校通过购买、租赁人才公寓补充宿舍资源

近日，国家发展改革委、住房城乡建设部、教育部等七部门联合印发《关于加强高校学生宿舍建设的指导意见》。在改造提升存量宿舍资源方面，《意见》指出，鼓励高校通过购买、租赁学校周边的人才公寓、商住楼等社会用房，补充宿舍资源，并按照校内同等标准，加强配套服务管理。严格按照相关法律法规和工程建设强制性标准加强存量用房安全鉴定、改造设计和施工等环节的管理，确保工程质量。

点评：不拘一格，开拓思路，统筹管理租赁住房与各类资源的联动。

4、国家统计局公布 2023 年保障性租赁住房开工建设和筹集 213 万套，超额完成年度目标

2 月 29 日，国家统计局发布 2023 年国民经济和社会发展统计公报。全年全国各类棚户区改造开工 159 万套，基本建成 193 万套；保障性租赁住房开工建设和筹集 213 万套（间）。新开工改造城镇老旧小区 5.37 万个，涉及居民 897 万户。

点评：2023 年全国计划筹集建设保障性租赁住房的目标是 204 万套（间），实际开工建设和筹集 213 万套（间），超额完成了既定年度目标。另外，各地方政府也正陆续公布 2023 年保租房筹建完成情况和 2024 年筹建计划。

（二）上海层面：2024 年全市计划建设筹措保租房 7 万套（间）、床位 3 万张

1、上海到 2025 年在三个生态园及周边建设筹措新增保障性租赁住房 5 万套

1 月 5 日，上海市人民政府办公厅印发《上海市促进在线新经济健康发展的若干政策措施》，围绕经营主体、载体空间、基础设施、应用场景、创新要素、保障措施等六方面继续推出政策措施 20 条。其中提出，建设宜居宜业的载体空间。加强保障性租赁住房建设，按照“产城融合、职住平衡”的原则，到 2025 年，在“长阳秀带”、“张江在线”、“虹桥之源”三个生态园及周边建设筹措新增保障性租赁住房 5 万套。

2、上海 2024 年建设筹措 7 万套（间）保障性租赁住房

1 月 23 日，上海市第十六届人民代表大会第二次会议在沪开幕，上海市市长龚正作政府工作报告指出，2024 年，上海要持续改善市民居住条件。坚持租购并举，健全住房保障体系，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。

点评：上海市政府工作报告也指出 2023 年上海市建设筹措了 8.1 万套(间)保障性租赁住房，并为新时代城市建设者提供了 1.1 万张床位。2024 年上海筹措目标保持稳步发展，特别是在床位方面将加大筹措力度。

3、上海闵行区 2024 年积极打造新时代城市建设者管理者之家，新增 5000 张床位

近日，区委副书记、区长陈华文主持召开区政府常务会议，会议审议并原则通过《闵行区加强新时代城市建设者管理者之家建设的工作方案》。计划至 2024 年 9 月底，全区 14 个街镇(莘庄工业区)按照“产城融合、职住平衡”原则，打造一批具有闵行特色、引领示范作用的“新时代城市建设者管理者之家”，实现规模化运营。

方案明确了床位筹措指标、公共服务区建设和党群服务站建设标准，其中全区筹措新增不少于 5000 张床位，以方便一线职工使用为优先原则，在项目内就近设置共享厨房、洗衣房、淋浴房、书屋等配套公共服务区，并在城市建设者管理者之家邻近区域合理设置党群服务站。

点评：城市建设者是大城市租赁住房市场的重要主体之一。按床位出租与按间/套出租的租赁住房在管理方式和标准上是不同的，未来上海应适时出台按床位出租的管理细则，完善租赁住房的政策体系。

4、上海普陀区“十四五”期间将新增建设筹措保障性租赁住房 32488 套(间)

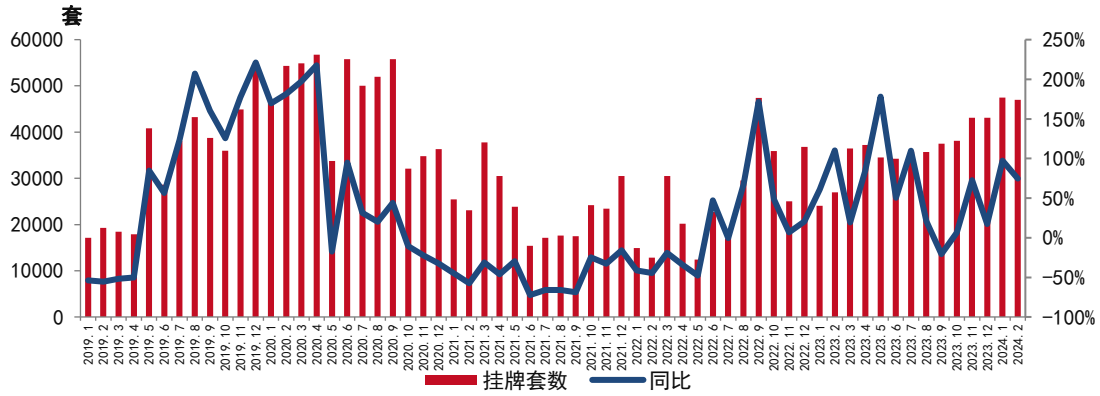
1 月 2 日，据上海市普陀区消息，“十四五”期间，上海市普陀区将新增建设筹措保障性租赁住房 32488 套(间)，形成供应 21409 套(间)以上。截至 2023 年年末，全区已累计筹措保障性租赁住房 24988 套(间)，累计实现供应 18022 套(间)，占到“十四五”期间总目标的 77%、84%。在随申办的“我要租房”的应用中，普陀区已有 1352 套新建类保障性租赁住房面向社会供应。

二、上海住房租赁市场温度

1、供应量价走势：全市整体量增价跌，租金呈现“市区跌、郊区涨”格局

受春节长假的影响，2 月是传统的租赁淡季。根据链家挂牌房源数据，截至 2024 年 2 月，上海全市挂牌房源数为 47006 套，环比下降 1%，同比大幅增加 75%。

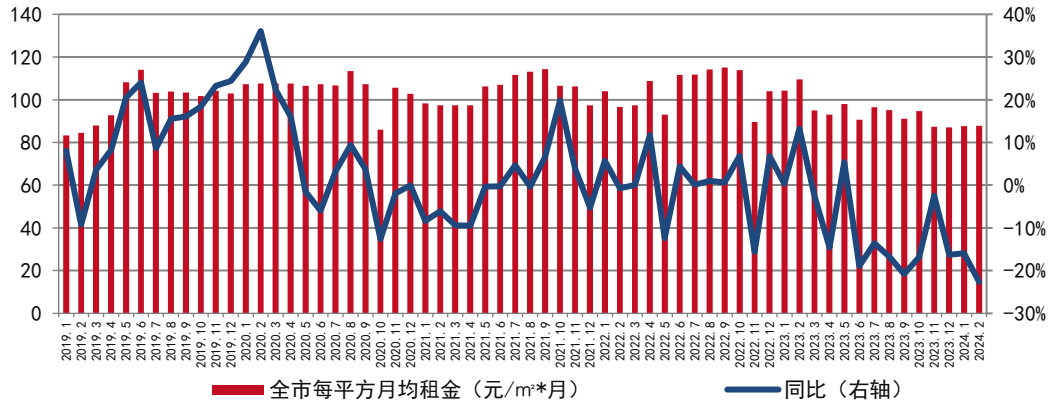
图 1：2019 年至今上海市挂牌房源数及同比



数据来源：链家、易居研究院

截至 2 月，上海市全市挂牌房源的每平方米月均租金为 87.8 元/平/月，环比提高 7%，同比下跌 22.6%，同比跌幅创 2019 年至今历史最大幅度。相比 2023 年全年平均租金（95.2 元/平/日），下跌了 7.4 元，降幅为 7.8%。2 月套均租金为 6948 元/套，环比降低 3.4%；套均面积为 79.2 平方米，环比下降 3.5%。

图 2：2019 年至今上海市平均租金月度走势及同比

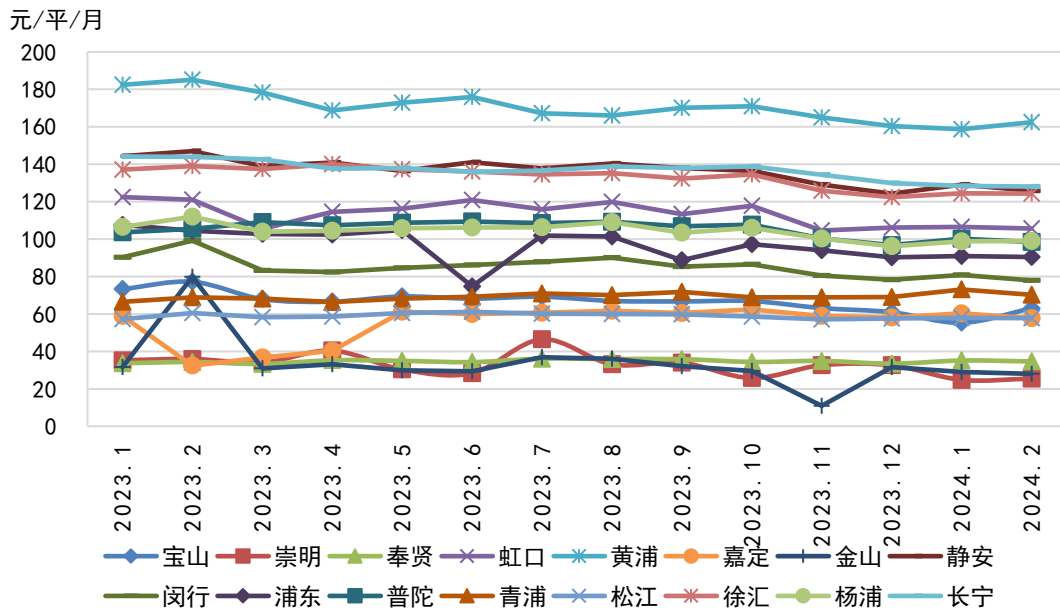


数据来源：链家、易居研究院

从区域看，2024 年 2 月，黄浦区平均租金最高，为 162 元/平/月，长宁区、静安区、徐汇区的租金水平在 120-130 元/平/月区间范围，虹口区、杨浦区、普陀区以及浦东新区在 90-110 元/平/月区间，闵行、青浦、宝山、松江、嘉定区在 50-90 元/平/月区间，奉贤、金山和崇明的租金范围在 25-35 元/平/月之间。

呈现“市区跌、郊区涨”的格局。各区中，2月租金环比上涨的有黄浦、宝山、杨浦和崇明4个区，其余区域均有小幅下跌。2月租金同比上涨的仅青浦、嘉定、奉贤3个郊区，其他区域同比下跌，且跌幅普遍在10%以上。与2023年全年的平均租金相比，仅青浦、嘉定两个区的租金是上涨的，而市区下跌明显，跌幅在6-10%之间，呈现出“市区跌、郊区涨”格局的原因，第一，或为租房消费降级，部分租客选择市区更低租金的刚需房型，或选择更加远离主城区、租金偏低的房子；第二，结合上海目前商办空置攀升情况分析，办公租赁降级也带动部分产业人群从市区向郊区转移；第三，2023年下半年大量入市的保租房，也会带动租赁人群向郊区导入。

图 3：2023 年至今上海各区域平均租金月度走势



数据来源: 链家、易居研究院

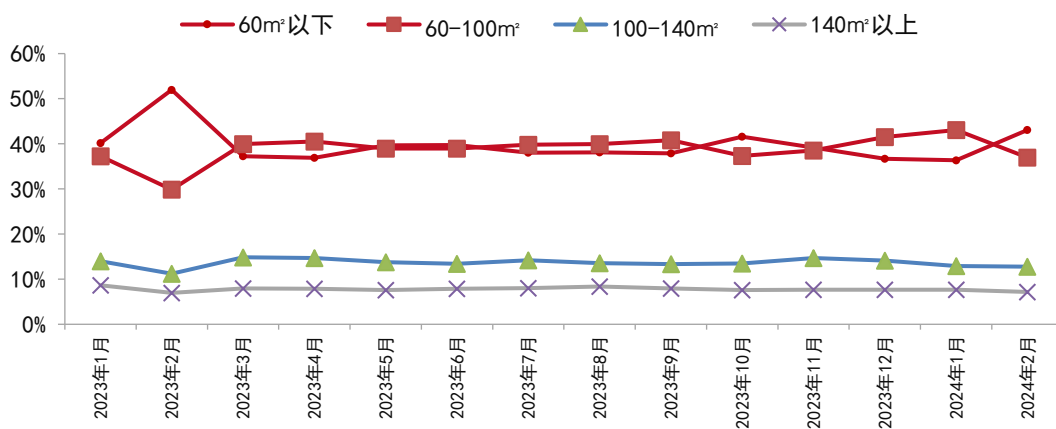
表 1：2024 年 2 月上海各区域平均租金排名

排名	区域	平均租金 (元/平/月)	环比	同比
1	黄浦	162	2.3%	-12.3%
2	长宁	128	-0.2%	-11.0%
3	静安	126	-2.4%	-14.3%
4	徐汇	124	-0.1%	-10.6%
5	虹口	106	-0.8%	-12.7%
6	杨浦	99	0.3%	-11.5%
7	普陀	98	-1.7%	-6.7%
8	浦东	90	-0.5%	-13.4%
9	闵行	78	-3.5%	-21.4%
10	青浦	70	-4.0%	1.9%
11	宝山	63	13.9%	-18.4%
12	松江	58	-0.3%	-4.5%
13	嘉定	58	-4.3%	78.2%
14	奉贤	35	-1.4%	0.9%
15	金山	28	-3.3%	-64.8%
16	崇明	25	2.7%	-29.1%

数据来源: 链家、易居研究院。数据说明: 按照当月平均租金排序。

从面积结构上看, 2024年2月, 60平方米以下的租赁住房套数占比环比提升6.7pts达到43.1%; 60-100平方米的租赁住房次之, 占比为37%, 环比下降6.1pts; 100-140平方米的占比为12.8%, 环比下降0.1pts; 140平方米以上的占比7.2%, 环比下降0.5pts。

图 4: 2023 年至今上海挂牌租赁房源的面积段占比-按套数计

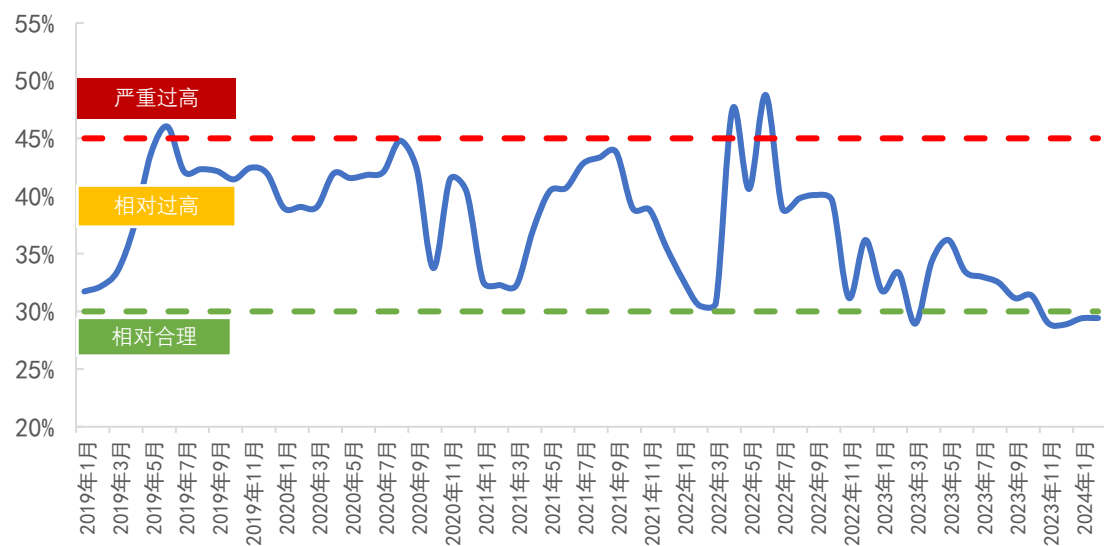


数据来源: 链家、易居研究院

2、租金压力走势：房租收入比为 29.4%，平稳处在相对合理区间，这在近五年中都较为罕见

主要受房租下降的影响，2024 年 2 月上海的房租收入比为 29.42%，与上月基本持平，环比增加 0.03pts，同比降低 3.94pts。房租收入比从 2023 年 11 月至 2024 年 2 月连续 4 个月保持在相对合理区间（即房租收入比小于 30%），这种平稳处在相对合理区间的状态为近五年来的首次出现。上一次房租收入比处于相对合理区间是 2023 年 3 月，且仅出现在单月，未能形成稳定状态。

图 5：2019 年至今上海房租收入比月度走势



数据来源：链家、上海统计局、易居研究院

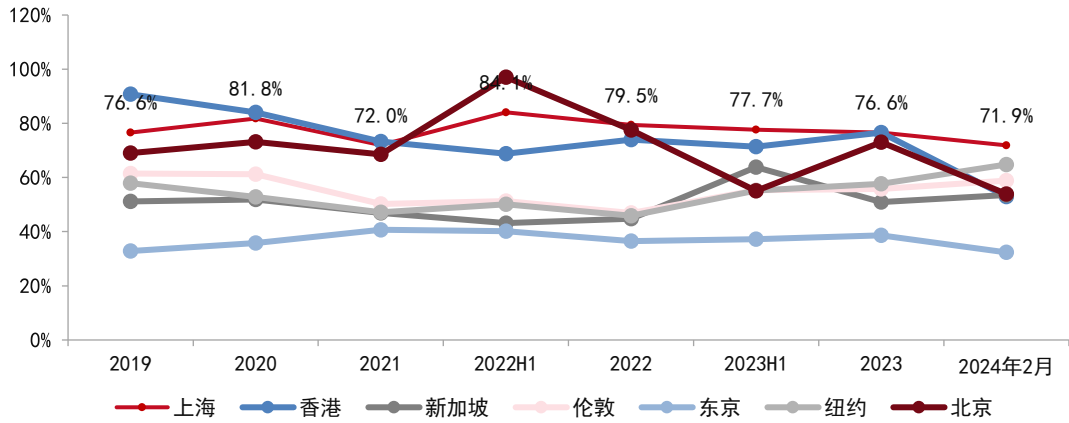
上海不仅是国内超大城市，吸引着国内人才源源不断的聚集，同时，作为国际都市，上海也肩负着吸引国际人才的重任。国际人才在选择城市居住和生活时，其眼光无比宽广，他们不仅关注各城市的经济发展、文化氛围以及职业机会，更会从全球视角出发，仔细权衡各城市的居住成本。为了了解上海在全球人才心中的地位，我们特别将上海与数个典型国际城市（选择上海、北京、新加坡、香港、东京、纽约、伦敦 7 城）的租房压力进行跟踪对比，有助于我们了解上海在全球人才竞争中的优势和不足。

2024 年 2 月，上海市中心房屋的房租收入比为 71.9%，在 7 个国际城市中处在最高位，虽然相比 2023 年末有所下降，降低了 4.8pts，但上海市中心的房租压力不容

小。7个城市中，房租收入比相比2023年末有增加的城市是新加坡、伦敦、纽约，而香港、北京、上海、东京的房租压力有不同程度的减轻，特别是香港，其房租收入比降幅达到23.6pts，市中心的房租压力有显著下降，结合最近香港取消买家印花税、新住宅印花税及额外印花税的楼市政策，香港在住房压力方面有显著减轻。上海郊区房屋的房租收入比为68.7%，在7个国际城市中仅次于伦敦，位于第二。

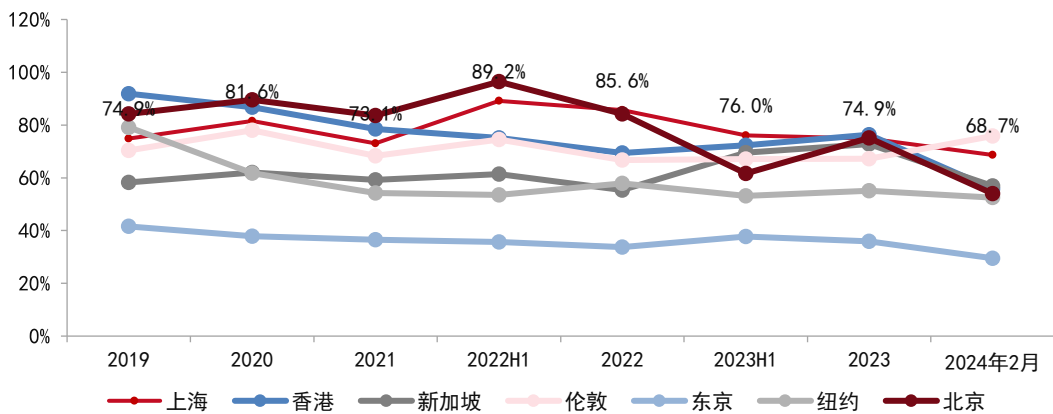
值得一提的是，为了确保国际城市之间的数据可比性，国际城市的房租收入比采取了一些通用的假设条件，某些假设条件会导致上海房租收入比的绝对值有所高估。

图 6：2019 年至今典型国际城市的房租收入比-市中心



数据来源：NUMBEO、易居研究院

图 7：2019 年至今典型国际城市的房租收入比-郊区



3、新盘入市情况：1-2月新开项目15个，入市房源6700余间

2024年1月，上海新入市集中式租赁住房项目11个，2月入市4个。入市项目产品线以白领公寓为主，另有1个蓝领公寓和3个服务式公寓。入市房源合计6728间，其中包含300余个床位的98间蓝领公寓。超过1000千的大型社区型项目有3个，分别位于普陀区、浦东和闵行区。

表 2：2024年1-2月上海新入市租赁住房项目汇总

	项目名称	区域	产品线	开业房源数(间)	租金区间	户型	一句话点评
1	城家公寓上海大场祁安路地铁站店	普陀区	白领公寓	1384	3200-3800	25-34m ² ，一房	
2	上海湾区中科生态数字港公寓	金山区	白领公寓	78	/	38.5-41.8m ²	上海湾区科创城首个保障性租赁住房项目
3	COOZ 可遇新江湾	杨浦区	白领公寓	627	6280-9500	43-62，一房	三栋老旧社区物业改造
4	星河郡寓·上海浦东开市客店	浦东新区	白领公寓	1079	2766-7460	22-51m ² 单间和93-99m ² 两房	
5	baseLITE-黄兴公园	杨浦区	白领公寓	259	3500-7000	296-57m ² ，单间	
6	baseLITE-昌林路	闵行区	白领公寓	216	3500-6000	44-65m ² ，单间居室，一居室，二居室	
7	和欣公寓	普陀区	蓝领公寓	98间(300余床)	550-950	/	
8	宝业自如寓	青浦区	白领公寓	136	2900-3280	58m ² 一房	
9	宜山路自如寓	徐汇区	白领公寓	64	5600-6000	20m ² 一房	
10	上海嘉定新城瑞贝庭公寓酒店	嘉定区	保租房+服务式公寓	642	4230-7560	一室一厅、两室一厅、三室一厅	该项目由平安不动产委托管理
11	上海漕河泾瑞贝庭公寓酒店	闵行区	服务式公寓	126	/	/	
12	浦东K2地块保障性租赁住房	浦东新区	白领公寓	147	/	/	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，限制入住人员为东航体系员工
13	西岸中环汇	徐汇区	服务式公寓	100	18000-45000	66-127m ²	香港置地徐汇滨江项目中的租赁住房部分
14	盛青榕寓	青浦区	白领公寓	745	1850-6100	37-110m ² 单身公寓、一室一厅、二室一厅、三室二厅	青浦区首批保障性租赁住房，也是青浦第一个纯R4租赁住房项目
15	有巢国际公寓社区·上海芦恒路店	闵行区	白领公寓	1027	2890-6940	25-45m ² 一室	

数据来源：公开信息、易居研究院。数据说明：统计范围为上海集中式租赁住房项目

4、新增用地情况：成交3宗涉租地块，租赁住房建面超2.7万平方米

2024年1-2月，上海成交3宗地块涉及租赁住房，租赁住房建筑面积合计2.7万平方米。其中2块地在松江，这两宗地块均为配建住宅面积5%作为公租房，无偿移交政府，另外1块在青浦，住宅建面将全部用来作为保障性租赁住房，预计在2028年带来约158套房源。

表 3：2024年1-2月上海新增租赁住房用地汇总

土地名称	区域	板块	租赁住房类型	租赁住房建面 (m ²)	总建筑面积 (m ²)	土地属性	成交总价 (万元)	成交楼板价 (元/m ²)	受让方	成交日期
2023年156号公告松江区泗泾镇SJS20005单元14-01、16-02、17-07号地块	松江	泗泾板块	配建公租房	8,707.87	297,764.75	商住	525,080	17,634.06	太仓汇尔置业有限公司(招商)	2024-01-10
2023年156号公告松江区佘山北基地20A-04A号地块	松江	佘山板块	配建公租房	2,535.47	50,709.42	纯住宅	106,490	21,000.04	上海悦筑房地产有限公司(国贸)	2024-01-10
2023年152号公告青浦区赵巷镇盈港东路北侧B30-01地块	青浦	赵巷板块	保障性租赁住房	15,890.00	79,450.00	商住	27,236	3,428.07	上海虹泾鑫聚置业有限公司	2024-01-04
合计				27,133.34	427,924.17		658,806			

数据来源：CRIC、易居研究院。数据说明：统计范围为上海招拍挂出让的涉租赁住房用地，包括纯租赁用地、配建或自持租赁住房。

三、上海重点住房租赁企业动态

1、上海城投宽庭：发行规模最大的保租房 REITs 上市，募集 30.5 亿元

1月12日，国泰君安城投宽庭保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（简称“国泰君安城投宽庭保租房 REIT”，基金代码：508031）在上交所举行上市仪式。上海国泰君安城投宽庭保租房 REIT 发起人为上海城投(集团)有限公司，原始权益人为上海城投房屋租赁有限公司，运营管理机构为上海城投置业经营管理有限公司。基金管理人、资产支持证券管理人为上海国泰君安证券资产管理有限公司。

点评：国泰君安城投宽庭保租房 REIT 是目前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。

2、上海建信：将接盘上海轻工国际大厦改造为长租公寓，是基金与存量资产丰富的企业进行“非住改住”的一种重要的合作模式

1月17日，有市场消息称，位于上海市虹口区四平路198号的上海轻工国际大厦准备以高价出售，交易主体为建信住房租赁基金。据了解，上海轻工国际大厦位于虹口区四平路198号，距离地铁4号线、10号线海伦路站400米。大厦主楼为办公，建筑面积为15040平方米；裙楼为商业，建筑面积为1851.54平方米。主楼地下1层、地上27层。其中，1层为大堂、2-25层为办公层。

点评：建信住房租赁基金于2022年11月成立，基金募集规模为人民币300亿，建设银行认缴299.99亿元，“非住改住”项目投资是基金重要的业务内容。一方面，针对房企自持的商业、办公等存量资产，通过资产收购并改造为租赁住房，有助于盘活企业存量资产，是一种适合存量资产丰富的企业存量改造的合作模式。另一方面还能增加城市租赁住房供

给，助力构建租购并举。这一合作模式也契合今年两会记者会上住建部关于房地产发展新模式方面提及的“多行业跨界协同和合力建设”的理念。

3、上海新黄浦实业：拟开展保租房公募 REITs 项目申报发行工作

1 月 29 日上海新黄浦实业集团股份有限公司发布公告称，公司拟开展公开募集保障性租赁住房—基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)的申报发行工作。发行规模不低于 8 亿元，发行期限拟定为 66 年，匹配土地使用权剩余年限。

据了解，公司拟选取闵行区梅陇镇 MHP0-0306 单元 02-03A-01a 地块租赁住房项目作为首次申报发行保租房公募 REITs 的底层资产。该项目位于闵行区梅陇镇曙丰路 100 弄，紧邻镇政府大楼，产权总建面约 7.7 万平方米，含 6 栋 23-24 层住宅、地下车库、沿街商业等公建配套，项目致力于打造集居住、娱乐、社交于一体的智慧型租赁生活社区。

点评：保租房 REITs 热度不减，资产运营状态良好，申报、上市稳步进行。比如 1 月 19 日，华润有巢 REIT 公布 2023 年第四季度业绩，该基金的收入为 1989.25 万元，净利润为 123.01 万元，经营活动产生的现金流量净额为 1136.87 万元；1 月 31 日，中金厦门安居 REIT 在 2023 年第四季度业绩说明会上表示，2 个保障性租赁住房整体出租率为 99.83%，客户续租率约 85%；红土创新深圳安居 REIT 的 2023 年第四季度报告显示，基础设施项目高效稳健运营，四季度收入 1362.97 万元，净利润 583.3 万元，经营活动产生的现金流量净额 1246.06 万元，出租率保持高位运行，四个保障性租赁住房下半年平均出租率均在 97%以上，配套商业及停车场持续满租。

4、华润有巢 REIT：拟变更 5.98 亿回收资金投向，新增 2 个募投项目

2 月 2 日，华夏基金发布有关华润有巢 REIT 原始权益人变更回收资金投向的公告，原计划募投项目北京葆台项目已无进一步资金使用需求，目前净回收资金 5.98 亿元尚未实际使用。计划调整上海马桥项目、北京瀛海项目和宁波福明路项目拟使用募集资金规模，同时新增南京江心洲项目和深圳龙岗项目作为新拟募投项目，调整后，回收资金拟募投项目变更为 5 个。

5、大华集团：8.2 亿住房租赁债全额回售

1 月 30 日，大华集团公告称，其 2021 年发行的住房租赁专项公司债券“21 大华 01”将于 2024 年提前摘牌。本期债券发行总额为 8.2 亿元，根据回售情况统计，回售金额达 8.2 亿元，发行人决定不进行转售，债券将全额注销。

6、泊寓：发布《2023 企业客户服务年报》，已入驻 32 城，开业房源数超 18 万间

1月31日，泊寓官微发布《2023企业客户服务报告》，报告指出，2023年泊寓已入驻城市数达到32城，已开业门店数达到400+，累计服务企业数突破5000+，已开业房源数18万+。此外，2023年泊寓合作企业数量新增1000+，员工认证人数新增56,000+，全年入住泊寓人次196,700+。据悉，泊寓2023全新推出商旅短租服务PORT APARTMENT，在全国357家门店为企业制定个性化短租方案，满足企业高性价比差旅住宿、实习生及新入职员工集中培训的住房需求，全年入住员工人次6万+，累计入住65.3万间夜。

7、瓴寓国际：2023年中标上海12个项目，累计房源10653间

据“瓴寓”官微消息，2023年末，瓴寓国际在上海屡创佳绩，连续中标三个租赁大社区项目，以实绩再次印证了瓴寓在租赁社区建设管理方面的卓越能力。值得一提的是，2023年瓴寓国际在上海共中标12个项目，累计房源10653间。

截至目前，瓴寓国际在上海开业房源3万逾间，落地大型租赁社区项目14个，其中保障性租赁住房11个，是上海在管大型租赁社区最多的企业。

8、铁狮门：3.6亿元收购上海五角场酒店75%股权，或开拓高端长租公寓业务

近日，润中国际控股发布公告称，拟出售旗下怡富商务广场相关物业(上海五角场智选假日酒店及停车场)75%实际权益，出售代价为人民币3.6亿元。买方为铁狮门集团旗下上海晶耀庭酒店有限公司。收购完成后，铁狮门集团将翻新该酒店、打造为以“Modena by Fraser”为品牌的酒店式公寓。

据了解，Modena by Fraser为新加坡辉盛国际集团旗下的生活方式服务公寓品牌，强调个性化、设计感和生活格调，目标人群定位追求时尚个性的年轻人。据公开信息，辉盛国际集团是全球最大的酒店式服务公寓管理公司之一，在中国内地运营了4家Modena by Fraser公寓，分别位于上海、苏州、无锡和武汉。

数据说明：

1、本报告中的上海住房租赁市场供应量价数据来源为链家，包含链家各类挂牌房源，如个人房源、市场化集中式租赁机构房源。数据统计截至时间为当月25日。

2、新盘入市情况重点统计集中式租赁机构的新入市项目，数据来源为公开信息。

3、租赁住房新增用地数据来源为CRIC，统计范围为当月上海招拍挂出让的涉租赁住房用地，包括纯租赁住房用地、配建或自持租赁住房，不含集体建设用地及协议出让和划拨用地中的租赁部分。

4、本报告中上海月度房租收入比口径如下：

$$\text{房租收入比} = \frac{\text{人均住房租金}}{\text{城镇居民可支配收入}} = \frac{\text{单位平米住房月租金} \times 25 \text{ 平方米}^1}{\text{城镇居民可支配收入月度平均}}$$

根据上海统计局数据显示，至 2022 年底，上海居民人均住房建筑面积已达到 37.4 平方米。按照多层住宅 85% 的得房率估算，使用面积约为 31.8 平方米。又因为租房人群居住面积一般为普通居民的 80%，因此估算租房人群人均居住面积约为 25 平方米。城镇居民可支配收入月度平均根据上海城镇居民人均可支配收入（季度公布）测算得出。根据经验值，房租收入比在 30% 以下为租金相对合理水平，大于 30% 为相对过高，大于 45% 为租金严重过高。

5、本报告中国际城市房租收入比的数据来源为 NUMBEO，数据说明：NUMBEO 以 1.5 倍该城市人均税后收入测算的家庭平均收入（假设女性收入为人均收入的 0.5 倍）。NUMBEO 采取的是以户均 90 平测算住房面积。而根据七普数据，上海平均每户住房建筑面积为 75.96 平，因此上海的房租会有所高估。

执笔人：上海易居房地产研究院 高级研究员 邓乔乔

邮箱：qiaoqiao242009@hotmail.com

市场

免责声明

本报告的信息均来源于公开资料，本机构对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。我们已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考。本报告版权仅为本机构所有，未经许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发，需注明出处为上海易居房地产研究院，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

联系方式



EJ REAL ESTATE R&D INSTITUTE
中国5A级社会组织单位
上海易居房地产研究院

地址：上海市广延路 383 号引力楼 3 楼
邮编：200072
电话：021-61296186 61296187