

## 上海住房租赁市场月报

# 3 月上海租赁住房挂牌环比“量价齐跌”

2024 年 4 月 28 日



### 市场政策

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  
微 信：13564746144

## 上海住房租赁市场月报（2024年3月）

### 2024年3月核心观点：

2024年3月，上海租赁住房挂牌环比“量价齐跌”，市场热度较低。在房租下跌和收入上涨的作用下，房租收入比降至25.37%，租金压力为2019年以来的历史最低点，其中，郊区的房租收入比持续下降，性价比凸显，也从侧面验证了青浦、嘉定租金坚挺的内在逻辑。

从市场主体结构上看，截至2024年一季度，上海租赁住房行业市场主体以运营系为主导，未来将“国进民退”。上海国企租赁住房在运营方面呈现两个特点，即国企保租房大都自建租赁品牌，同时，通常采取国企重资产持有+民企运营的合作模式，共同推进项目。

本月，上海《本市促进服务消费提质扩容的实施方案》特别强调了支持住房租赁企业发展，结合年初以来，国家出台“住房租赁金融17条”、央行“1000亿元租赁住房贷款支持计划”试点落地等，为专业化住房租赁企业的发展营造了有利的政策氛围。与此同时，不少头部企业实践也进入收获期。招商蛇口、万科、龙湖等多家房企在年报和业绩发布中提及长租公寓业务稳步增长，以长租公寓为代表的“第二曲线”业务营收大幅提升、实现盈利，优势逐渐显现。未来住房租赁企业将迎来更加广阔的发展空间。

## 一、住房租赁政策热点

**（一）国家层面：两会期间，住房租赁市场发展成为热议话题，多位政协委员提出鼓励住房租赁机构发展的建议，提出从金融、财税政策角度加大对市场化、专业化租赁企业的支持。**

在今年全国两会期间，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题成为热议话题，住房问题关乎民生福祉，其中，住房租赁市场发展亦受到各方高度关注。

全国政协委员、民进中央经济委员会副主任范小云接受记者采访时建议，以保障性租赁住房与机构化长租房“两条腿走路”的发展思路，提高机构化长租房占比，鼓励提升金融政策对市场化、专业化长租机构的支持力度，以促进长租市场平稳健康发展。

全国政协委员、中央团校（中国青年政治学院）原党委书记倪邦文围绕青年居住体验，递交了《关于助力青年人圆梦安居的提案》，从三个方面提出建议：第一，着力增加青年住房供给规模，优化供给结构。第二，围绕“青年住房一件事”，形成系统化、分层分类的青年住房支持体系。第三，提升青年租住体验，让租住成为青年认可的生活方式。

全国政协委员、北京国家会计学院教授秦荣生建议，一方面鼓励专业租赁企业参与保租房建设及运营，可以通过联合运营、委托运营、包租运营和投资改造等方式投入保租房市场建设，增加租房市场供给；此外，还要加大对专业租赁企业的金融、财税政策支持力度，拓宽融资渠道，推动住房租赁 REITs 的发行。

**（二）上海层面：本月，上海出台了《本市促进服务消费提质扩容的实施方案》，特别强调了支持住房租赁企业发展，培育行业龙头，积极打造租赁经营品牌。继上月闵行、普陀公布 2024 年保租房建设筹措计划后，本月嘉定区公布 2024 年将筹措保租房 6000 套（间）、供应 1275 套（间），今年筹措、供应规模相比去年明显减少，保租房筹措高峰已过。**

## **1、上海印发《本市促进服务消费提质扩容的实施方案》，支持住房租赁企业发展**

3月8日，上海市人民政府办公厅印发《本市促进服务消费提质扩容的实施方案》，特别强调了支持住房租赁企业发展。加快培育一批行业龙头企业，整合上下游资源，创新增值服务、社群服务等，积极打造住房租赁经营品牌。完善住房租赁公共服务平台功能，推动全市房源“一键查询”，市场化租房、保障性租赁住房“一站式办理”等。支持将优质的集中式住房租赁项目、分散式代理经租项目纳入住房租赁公共服务平台。完善政策法规体系，建立良好的租赁市场环境。

## 2、上海嘉定区 2024 年将筹措保租房 6000 套（间）

嘉定区两会进一步细化明确了嘉定区 2024 年经济社会发展的主要目标和主要任务。据统计，过去一年，嘉定通过多种渠道共筹措各类保障性租赁住房 9436 套（间），投放市场 5930 套（间）。今年将筹措各类保障性租赁住房 6000 套（间）、供应 1275 套（间）。相比去年实际筹措及供应规模，今年筹措、供应规模分别下降 36%、78%。

## 二、上海住房租赁市场温度

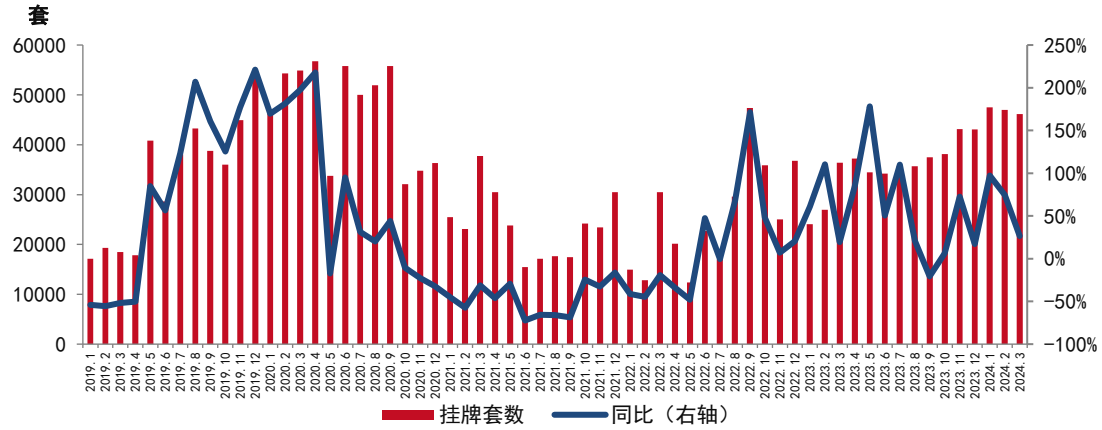
3 月，上海住房租赁市场热度依旧较低，受二手房成交量大涨的影响，全市挂牌房源数量环比减少，平均租金环比转涨为跌，呈“量价齐跌”态势。在房租下跌和收入上涨的作用下，房租收入比降至 25.37%，为 2019 年以来的历史最低，且郊区房租收入比与市区房租收入比的差距持续拉大，从侧面验证了上海郊区（特别是嘉定、青浦）租金相对坚挺的原因。新盘入市节奏相比年初有所加快，新开项目 12 个，入市房源 6300 余间，主力是 R4 新建租赁社区。3 月成交 5 宗配建公租房地块，由于主要是市区小面积地块，租赁住房建面较 1-2 月累计建面下降 48%至 1.4 万平方米。

1、供应量价走势：本月全市供应方面环比“量价齐跌”，市场热度依旧较低，但相比去年同期，挂牌量同比增幅和租金同比跌幅均有所收窄。60 平方米以上的房源挂牌量占比提高，带动套均租金提高。闵行等 7 个区的租金环比上涨，虹口等 9 个区租金环比下跌。

3 月一般是上半年楼市交易相对活跃的高点。2024 年 3 月，因春节假期积累的市场需求集中释放，学区房集中交易时间节点多在 3 月，同时持续放松的楼市政策效应得到一定的体现，上海市二手房成交套数环比大涨 170%，达到近一年来的最高。

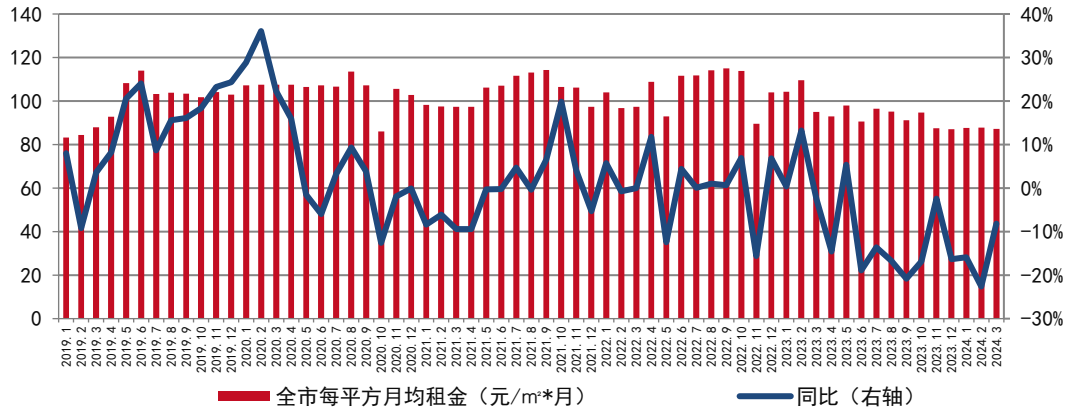
受二手房成交量大涨的影响，截至 2024 年 3 月，上海全市挂牌房源数量环比继续减少 1.9%，环比降幅扩大 0.9pts，同比增加 26.7%，同比增幅相比上月明显缩小了 48pts。全市挂牌房源的每平方米月均租金为 87.2 元/平/月，环比转涨为跌 7%，同比继续下跌 8.2%，但跌幅有明显收窄。

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

图 2：2019 年至今上海市平均租金月度走势及同比

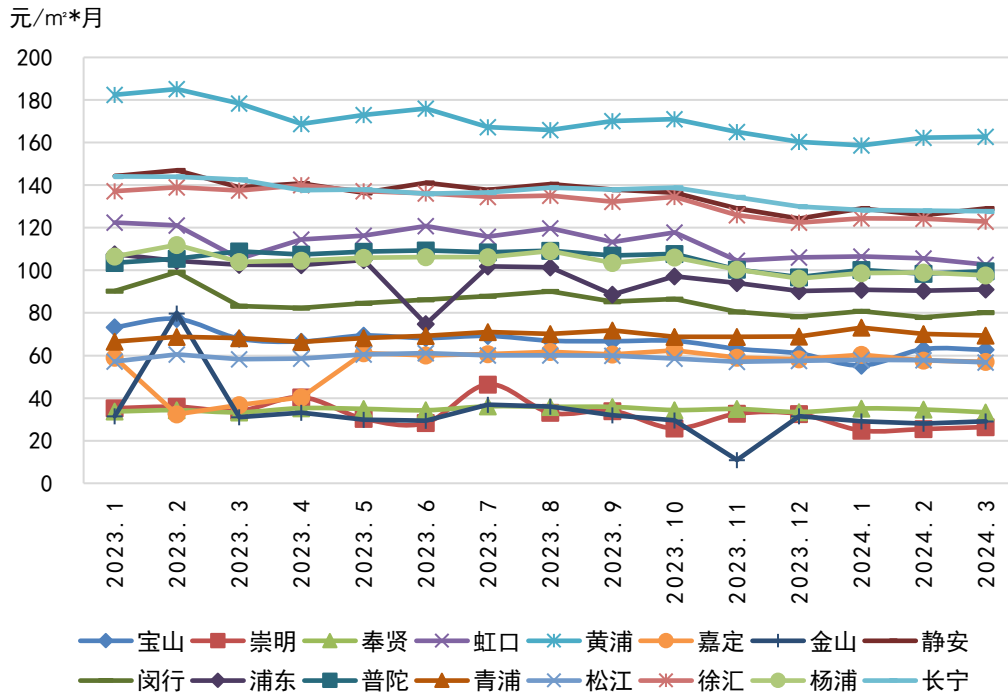


数据来源：链家、易居研究院

从区域看，黄浦、静安、普陀、浦东、闵行、金山、崇明 7 区的租金水平环比有所提升，但同比仅青浦、嘉定 2 区租金增长。与 2023 年全年平均租金相比，仅青浦、嘉定两个区的租金是上涨的，而松江、奉贤跌幅在 5% 以内，市区跌幅在 5-10% 之间，金山、崇明两区跌幅超 15%。



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

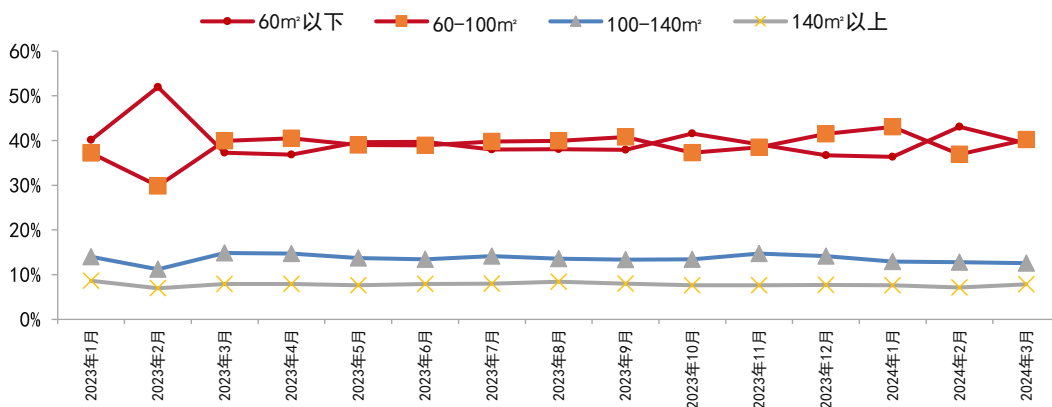
表 1：2024 年 3 月上海各区域平均租金排名

排名	区域	平均租金 (元/平/月)	环比	同比	相比23年 均
1	黄浦	163	0.2%	-8.8%	-5.4%
2	静安	129	2.5%	-7.2%	-6.4%
3	长宁	128	-0.3%	-10.4%	-7.6%
4	徐汇	123	-1.2%	-10.6%	-8.5%
5	虹口	103	-2.8%	-2.6%	-10.6%
6	普陀	100	1.1%	-8.6%	-6.1%
7	杨浦	98	-1.4%	-6.1%	-7.1%
8	浦东	91	0.7%	-11.3%	-6.6%
9	闵行	80	2.9%	-3.7%	-7.0%
10	青浦	69	-1.1%	1.8%	0.8%
11	宝山	63	-0.4%	-7.7%	-7.8%
12	嘉定	57	-1.3%	55.3%	4.9%
13	松江	57	-1.7%	-2.5%	-4.0%
14	奉贤	33	-3.9%	0.0%	-4.0%
15	金山	29	3.5%	-6.2%	-15.3%
16	崇明	26	3.7%	-22.4%	-22.5%

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。

从面积上看，本月挂牌房源的套均面积环比上升 2.19%至 80.9 平方米，带动套均租金环比提高了 1.56%至 7056 元/套。其中，60 平方米以下的租赁住房套数占比环比减少 3.7pts 至 39.4%；60-100 平方米的租赁住房占比跃居首位，占比为 40.2%，环比提高 3.2pts；100-140 平方米的占比为 12.6%，环比下降 0.2pts；140 平方米以上的占比 7.9%，环比提高 0.7pts。

图 4：2023 年至今上海挂牌租赁房源的面积段占比-按套数计

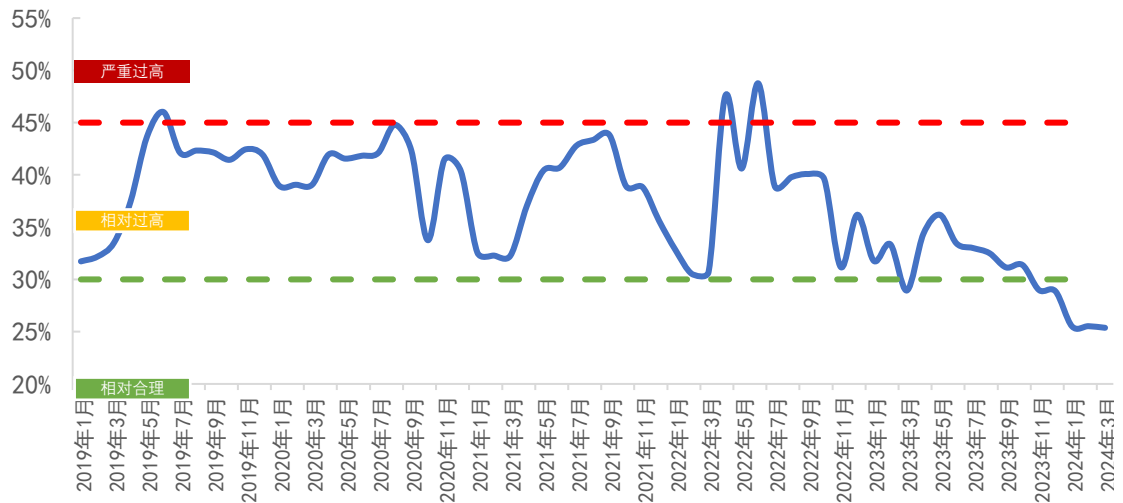


数据来源：链家、易居研究院

## 2、租金压力走势：房租收入比降至 25.37%，为 2019 年以来的历史最低，郊区房租收入比持续下降，性价比凸显

在房租下降及收入提高的作用下，2024 年 3 月上海的房租收入比环比下降 0.16pts 至 25.37%，为 2019 年以来的历史最低，同比下降 3.57pts。房租收入比从 2023 年 11 月至 2024 年 3 月连续 5 个月保持在相对合理区间（即房租收入比小于 30%）。

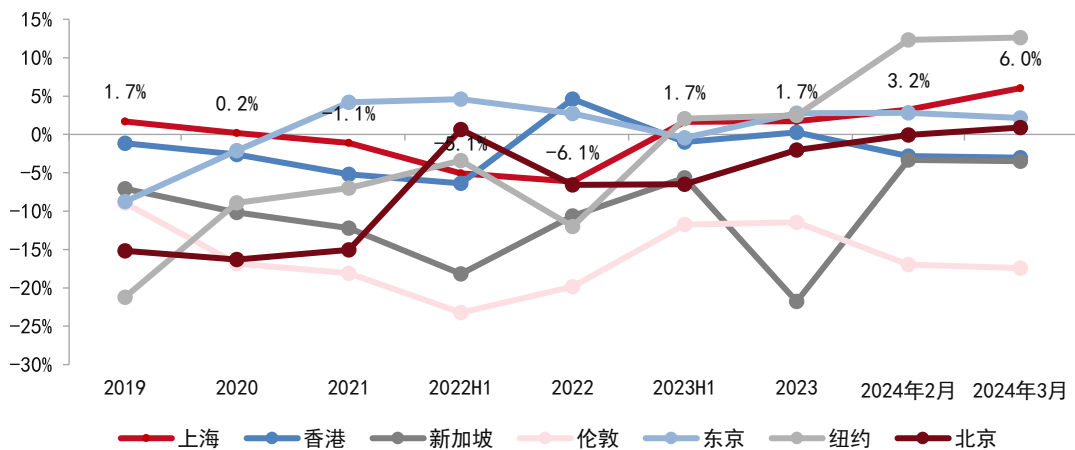
图 5：2019 年至今上海房租收入比月度走势



数据来源：链家、上海统计局、易居研究院。

将上海与国际城市相比较，2024年3月，上海市中心房屋的房租收入比环比抬升0.3pts，在7个国际城市中仍处在最高位，而上海郊区的房租收入比环比下降2.5pts，在7个城市中居第二位。市中心与郊区的房租收入比差额攀升至6%，为2019年以来的最高，这也可以从侧面验证，上海郊区租金市场相对坚挺的原因——即郊区租赁住房性价比逐渐凸显。

图 6：2019 年至今典型国际城市的市中心与郊区的房租收入比差额



数据来源：NUMBEO、易居研究院



### 3、新盘入市情况：3月入市节奏加快，新开项目12个，入市房源6300余间，主力是R4新建租赁社区，市属区属国企发力，打造自有品牌

2024年3月，上海新入市集中式租赁住房项目12个，入市房源合计6362间。相比上月，入市项目数量及房源数量均有明显增加，与1-2月的规模总和基本相当。入市项目产品线以白领公寓为主，另有1个服务式公寓。有5个项目是R4新建租赁社区，房间套数合计5375间，项目数量及房间套数分别占本月新开项目的四成、八成。其他为存量改造项目。

超过或近1000间的大型社区型项目有3个，均为R4新建租赁社区，均位于浦东新区。这3个项目分别是地产城方仁恒派世博璟尚社区、浦发有家康泽社区和LIN舍·临港泥城服务式公寓，其中LIN舍·临港泥城服务式公寓是上海临港创新发展服务有限公司首个自主开发的长租公寓项目。

3月，市属和区属国企有不少项目入市，且都打造了自有租赁住房品牌，成为市场一股重要力量。比如徐汇区的徐房集团“徐房悦庭”的首个保租房——徐房悦庭M社区入市，闵行区的闵房集团将旧住房成套改造为蓝白领公寓的河东小区科创港湾公寓，浦发集团的“浦发有家”推出第三个大型保租房社区——康泽社区，陆家嘴集团“陆家嘴乐居（L HOME）”将文教大厦改造为白领公寓——浦电雍萃。

表 2：2024年3月上海新入市租赁住房项目汇总

序号	项目名称	产品线	开业房源数(间)	区域	租金区间(元/月)	户型	一句话点评
1	上海静安博邻行政公寓	服务式公寓	278	静安区	12000-23000	55m <sup>2</sup> 单间、55-69m <sup>2</sup> 一房、102m <sup>2</sup> 二房	
2	徐房悦庭M社区	白领公寓	721	徐汇区	3920-12830	25-90m <sup>2</sup>	上海徐房集团住房租赁品牌“徐房悦庭”的首个保障性租赁住房社区
3	地产城方仁恒派世博璟尚社区	白领公寓	1898	浦东新区	5185-24187	48-150m <sup>2</sup> 全生命周期户型，共有六种选择	
4	浦发有家康泽社区	白领公寓	890	浦东新区	2582-4865	31-59平方米，一室户，两室一厅，三种房型	浦发集团租赁住房运营品牌“浦发有家”推出的第三个大型保租房社区
5	和光寓辽源西路店	白领公寓	168	杨浦区	2975-9831	23-66m <sup>2</sup> 单间、一居室、loft、两居室	
6	河东小区科创港湾公寓	蓝白领公寓	141(350张床位)	闵行区	1800-2300	一居室单人间、一居室双人间、两居室三人间	区属国企上海闵房集团自主打造，借旧住房成套改造的契机，将河东小区的5栋楼通过市场行为租赁后，升级改造为蓝白领精装全配式公寓。
7	浦电雍萃	白领公寓	91	浦东新区	/	55-145m <sup>2</sup> 一房至三房6个房型	陆家嘴集团旗下租赁住房品牌“陆家嘴乐居(L HOME)”中高端产品线，是老旧建筑文教大厦翻新改造而成
8	LIN舍·临港泥城服务式公寓	白领公寓	1352	浦东新区	/	35-70m <sup>2</sup> 的简约一室、舒适一室和精致复式三种房型	上海临港创新发展服务有限公司，旗下首个自主开发建设的长租公寓项目
9	建信·魔方田林精英社区	白领公寓	514	徐汇区	5166-8518	29-71m <sup>2</sup> 一居室	
10	维泽自如寓Prime	白领公寓	120	闵行区	5199-12899	25-60m <sup>2</sup> 一居室	
11	南陈路自如寓Lite	白领公寓	169	宝山区	2690-3190	15-27m <sup>2</sup> loft	
12	昌邑路自如寓	白领公寓	20	浦东新区	4499-10500	30、50、100m <sup>2</sup> 一居室	

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 5 宗配建公租房地块，由于市区地块较多，租赁住房建面较 1-2 月累计建面下降 48%至 1.4 万平方米。

2024 年 3 月，上海成交 5 宗地块涉及租赁住房，相比 1-2 月合计出让地块数量有所增加，租赁住房建筑面积合计 1.39 万平方米，相比 1-2 月合计租房面积下降了 48.5%，主要是由于 1-2 月成交地块以松江泗泾、佘山和青浦赵巷等郊区为主，单宗地块租赁面积较大，而 3 月市区的涉租地块更多，单宗地块租赁面积较小。这 5 宗地块均为配建住宅面积 5%作为公租房。

表 3：2024 年 3 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 <sup>2</sup> )	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地属性	成交总价 (万元)	成交楼面价 (元/m <sup>2</sup> )	受让方	成交日期
2024年010号公告浦东新区北蔡楔形绿地C11-01、C11-05地块	浦东	花木、北蔡板块	配建公租房	4,468.00	89,363.32	纯住宅	497,517	55,673.51	中铁房地产集团华东有限公司(中铁建),厦门国贸房地产有限公司(国贸)	2024-03-15
2024年011号公告闵行区七宝镇古美北社区S110501单元17-01、21-01地块	闵行	大古美、梅陇板块	配建公租房	3,152.11	63,042.22	纯住宅	347,147	55,065.80	中铁置业集团有限公司,太仓华兴商务咨询有限公司(华发)	2024-03-14
2024年010号公告宝山区顾村镇潘泾社区BSP0-0301单元07B-02地块	宝山	顾村板块	配建公租房	4,749.85	94,997.09	纯住宅	265,743	27,973.80	上海中建东孚投资发展有限公司	2024-03-15
2024年011号公告静安区中兴社区C070202单元283-22地块	静安	不夜城板块	配建公租房	909.17	19,463.39	纯住宅	155,277	79,779.01	象屿地产集团有限公司	2024-03-15
2024年010号公告杨浦区长海社区002-05地块(长海街道340街坊)	杨浦	中原板块	配建公租房	683.78	17,155.56	商住	75,383	43,940.86	杭州臻乐实业投资有限公司(越秀)	2024-03-14
<b>合计</b>				<b>13,962.91</b>	<b>284,021.58</b>		<b>1,341,067</b>			

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

（一）部分房企经过前期布局和开拓“第二曲线”，在传统开发业务营收同比下滑的情况下，“第二曲线”业务营收大幅提升、实现盈利，优势逐渐显现。3月以来，多家房企在年报和业绩发布中提及长租公寓业务稳步增长：招商蛇口表示以长租公寓为代表的资产运营业务将成为战略重点之一；万科的租赁住宅业务自2008年启动以来，首次实现年度整体盈利；建设银行旗下的建信住房通过管理大量房源和设立租赁基金，业务走向收获期；华润轻重并举布局长租公寓业务，在公寓大资管领域走在行业前列；龙湖的长租公寓等运营业务以75%的高毛利率、60%的核心权益净利润贡献率带动集团整体利润企稳回升。

### 1、招商蛇口：长租公寓是2024年企业战略重点之一

3月20日，招商蛇口召开2023年度业绩发布会暨投资者交流会。随着行业发展逻辑发生根本性变化，招商蛇口在稳定开发业务基本盘的前提下，也着手培育围绕资产运营和城市服务等非开发业务的“第二曲线”。资产运营业务主营包括集中商业、产业园、写字楼、公寓酒店等持有物业运营与资产管理；城市服务板块涵盖物业管理、邮轮、会展、代建等业务。2023年招商蛇口全口径资产运营收入66.91亿元，资产运营的营收占3.39%，同比大幅提升40.58%，实现EBITDA（税息折旧及摊销前利润）33亿元。

董事长蒋铁峰表示，集中商业、长租公寓和产业园区将是今年战略重点。他强调，资产运营的核心是提升盈利能力。“要转变思想，从过去赚快钱、赚大钱变成赚慢钱，赚持久、可持续的钱。”

### 2、龙湖：2023年冠寓租金收入同比增长6%至25.5亿元，累计开业12.3万间。

3月22日，龙湖集团发布了2023年度报告。报告显示，龙湖集团2023年运营及服务收入248.8亿元，同比增长5.7%；在核心权益净利中的贡献占比达到60%以上。长租公寓及产城业务板块显示，龙湖冠寓已开业门店数达300多家，已开业房间数达12.3万间，期末出租率达95.5%，6个月及以上房源出租率达96.4%，租金收入同比增长6%至25.5亿元。

在龙湖业绩发布会上，管理层表示“目前，龙湖集团以商业、长租公寓构成的运营业务的毛利率已经达到 75%，而服务业务中，物业管理和龙湖龙智造未来也将维持 30%的毛利率水平。”

### 3、万科：2023 年租赁住宅业务营收同比增长 6.8%至 34.6 亿元、运营 23.33 万间，首次实现年度整体盈利

3 月 28 日，据万科 2023 年年度报告，万科的租赁住宅业务（含非并表项目）在 2023 年实现了整体盈利。2023 年万科租赁住宅业务实现营业收入约 34.6 亿元，同比增长 6.8%。万科旗下长租公寓品牌泊寓新获取房间 2.28 万间，净新增开业 1.35 万间。截至 2023 年底，万科泊寓共运营管理租赁住房 23.33 万间，累计开业 18.01 万间，业务布局全国 31 个城市。2023 年出租率为 95.76%，继续维持高位。万科泊寓在北京、天津、深圳、厦门等 23 个城市纳保 147 个项目，涉及房源 10.15 万间，积极响应国家保障性租赁住房政策。2023 年，万科泊寓自有渠道获客占比超 85%，同比提升 5 个百分点，整体渠道费率降费至 0.6%以下。在此次财报披露后的业绩说明会当中，万科正式公布了保租房公募 REITs 的推进时间表，拟申报的公寓 REITs 项目的主要位于北京、天津、杭州等城市，均为表现优异的保障性租赁住房。

### 4、华润：2023 年长租公寓营业额增长 9.5%至 7 亿元，在营规模 3.3 万间、管理规模 5.6 万间

近日华润置地发布 2023 年业绩，长租公寓业务作为华润置地的生态圈要素型业务之一，轻重并举，大力发展。2023 年末累计在管项目 60 个，在营规模 3.3 万间，管理规模（在营+储备）5.6 万间，稳定期出租率提升 2 个百分点至 94%；期内实现营业额 7 亿元，按年增长 9.5%。华夏基金华润有巢 REIT 表现优异，2023 年，基础设施项目公司实现营业收入 7749 万元，超上市时预测的 8.5%，租赁住房出租率 93.07%，超上市时预测 2.59 个百分点，经营兑现上市承诺，预计全年现金分派率达 5.03%。

## 5、建信住房：建信住房管理房源 15.95 万间，建信住房租赁基金投资规模 118.89 亿，可提供长租公寓 2.14 万套

3月29日，据建设银行2023年年度报告，截至2023年末，建设银行旗下的建信住房服务有限责任公司合共管理房源15.95万间，开业运营“CCB建融家园”长租社区287个。建信住房租赁基金累计签约收购项目25个，资产规模118.89亿元，基金出资66.31亿元，项目位于北京、上海、成都、杭州等地，可向市场提供长租公寓约2.14万套。与市场化主体共同投资设立子基金9支，总募集资金规模325亿元。

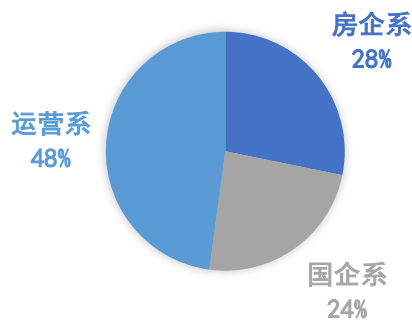
3月1日，建信建融家园租赁住房封闭式基础设施证券投资基金正式于上交所申报，且目前已获得交易所受理。建信保租房REIT的底层资产为北京CCB建融家园星光项目、上海CCB建融家园幸福莱项目和苏州CCB建融家园天荟项目，三个项目共计提供来自北京、上海、苏州的1770套保租房房源。

建设银行2017年正式将住房租赁与普惠金融、金融科技确立为企业“三大战略”，大力发展住房租赁业务，2018年成立经营住房租赁业务的主要平台——建信住房，于2022年成立建信住房租赁基金，募集规模为300亿元，主要用于收购房企自持住宅、商办物业、低成本租赁用地项目等存量资产，改造为租赁住房，还与万科、北京保障房中心、首开集团、北京大型投资集团等共同投资设立子基金。经过多年耕耘，建设银行的租赁住房业务走向收获期。这种运营管理平台+金融服务体系的模式，推动建设银行不断完善集股权投资、融资支持、管理运营、REITs上市为一体的“投、融、管、退”服务闭环，在住房租赁行业具有鲜明的特色和独特的优势。

(二) 市场主体结构方面，上海 2024 年一季度租赁住房行业市场主体目前以运营系为主导，未来将“国进民退”。国企保租房大都自建租赁品牌，同时，国企通常采取重资产持有+民企运营的合作模式，共同推进项目。

据某机构统计 2024 年一季度上海租赁行业在营规模榜和资产储备规模榜，大部分运营商在传统淡季减缓了长租公租入市节奏，上海各类长租公寓共新增房源 1.7 万套，其中新增房源较多的有上海地产城方（新增房源 3437 套），浦发有家（新增 2149 套）、仁恒派（新增 1898 套）。由于入市项目较少、体量多为中小体量，一季度在营规模榜变化不大，整体呈现出运营系为第一梯队，房企系、国企系为第二梯队的结构。由于 1 月有多幅 R4 土地通过协议出让入市，上海租赁储备资产规模上升，目前储备规模 TOP3 是微领地（超 3 万套）、华为和临港集团（超 2 万套）。资产储备规模榜呈现出国企系为主导的格局。资产储备规模格局可以视作未来的市场主体格局，对比目前与未来的市场主体，从市场份额角度看，未来将呈现“国进民退”的特征。

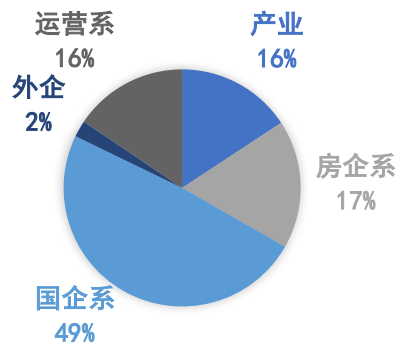
图 7：截止 2024 年 1 季度，上海租赁住房在营规模榜 TOP30 的主体结构



数据来源：克而瑞不动产运营上海区域、易居研究院。

图 8：截至 2024 年 1 季度，上海租赁住房资产储备规模榜 TOP30 的主体结构





数据来源：克而瑞不动产运营上海区域、易居研究院。

另外，目前国企保租房几乎全部自建品牌。比如城投宽庭、上海地产城方、浦发有家、徐房悦庭、陆家嘴乐居、浦开慧智公寓、宝地友间公寓。在商业模式方面，不少国企采取了重资产持有+民营企业运营的合作模式，比如本月新入市项目 LIN 舍·临港泥城服务式公寓，就是采取的上临港创新发展服务有限公司持有开发，BASE 作为运营方，合作的首个长租公寓项目。上海城开·莘社区，则是由上实城开和闵行区莘庄镇共同打造，由瓴寓国际运营管理的项目。国企利用自身的资金和资源优势持有重资产，而民营企业则利用其灵活性和市场敏感性负责日常运营，这种模式可以实现双方优势互补。

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。



#### 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。