

上海住房租赁市场月报

4月上海租赁市场热度提高， 保租房可免缴物业维修基金

2024年5月20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4月）

2024年4月核心观点：

2024年4月，上海租房市场热度提高，全市挂牌房源数量环比缩量显著，在面积结构（小户型占比增加）以及区域结构（市区涨多跌少、郊区涨少跌多）的双重影响下，租金环比企稳微涨，同比跌幅持续收窄。在房租上涨的作用下，房租收入比微升至25.71%，仍平稳处在相对合理区间。“城市建设者管理者之家”入市节奏加快。本月成交8宗涉租用地，预计是今年上半年新增租赁用地的供应高点。

本月上海发布2024年度供地计划，未来通过出让新增用地建保租房这一渠道将明显缩量，而通过存量改建和纳保等渠道的筹建将日益凸显。另外，住房租赁专业化机构再迎利好政策，本月上海房管部门明确，保租房项目可免缴物业维修基金，全市可减免17亿元，预期将大幅度减少大型保租房社区在运营成本上的压力。

建信住租持有型不动产ABS获受理，开辟了住房租赁融资领域资产证券化的新路径。随着国内支持政策不断落地，租赁需求平稳释放，租赁行业保持投资市场热度，铁狮门进军上海高端长租市场，凯德地产出售衡山服务公寓，中国平安表示正重点配置长租公寓。

一、住房租赁政策热点

本月上海发布 2024 年度供地计划,明确今年供应保租房用地 75-105 公顷,供应的绝对值和占比较前几年均有明显减少,未来通过出让新增用地建保租房这一渠道将明显缩量,而通过存量改建和纳保等渠道的筹建将日益凸显。2024 年,将加强保租房供后管理,以及保租房的供给优化,比如聚焦应届毕业生群体,定向提供一批保租房,毕业 6 个月内暂未就业的可凭毕业证申请保租房。另外,本月上海房管部门明确,保租房项目可免缴物业维修基金,全市可减免 17 亿元,预期将大幅度减少大型保租房社区在运营成本上的压力。

1、上海继续保障各类保障性住房用地供应,计划今年供应保租房用地 75-105 公顷

近日,自然资源部要求各地做好年度住宅用地供应计划与住房发展年度计划的衔接等工作,并提到,继续大力保障保障性住房用地供应,坚持保障民生,继续优先保障各类保障性住房、城中村改造项目中的安置房等项目的土地供应,应保尽保。

在这样的背景下,近日,上海发布《上海市 2024 年度国有建设用地供应计划》。从用地结构看,上海今年住宅用地计划供应 856-1041 公顷。商业办公用地计划供应 95-120 公顷。产业用地供应计划供应 1010-1210 公顷。其中,住宅用地方面,上海今年新增计划供应配售型保障性住房用地 91 公顷。保租房用地计划供应 75-105 公顷(包括新供商品住房用地配建、产业项目配建、利用企业自有闲置土地、利用集体土地等多渠道筹措的保障性租赁住房用地)。其它保障性住房用地计划供应 250-300 公顷(包括征收安置住房用地等)。商品住房用地计划供应 440-545 公顷。

我们梳理近几年的《上海市国有建设用地供应计划》发现,经过 2021-2023 年的大力供应,保租房用地已经累积了相当的规模。在此基础上,2024 年保租房用地供应的绝对值和占比均有明显减少,且保租房用地面积占住宅用地的比重(9.4%)与占整体供地的比重(4.1%)相比,降幅更为显著。也就是说,未来通过出让新增用地建保租房这一渠道将明显缩量,而通过存量居住与非居物业改租

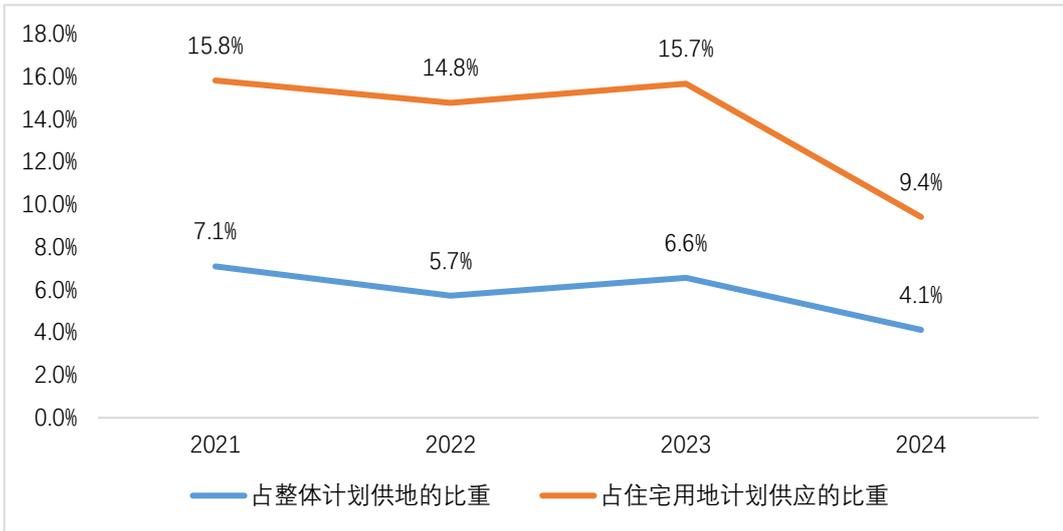
赁住宅、存量市场租赁住房纳入保租房等渠道将日益凸显。

图 1：2021-2024 年上海保租房用地供应计划及占比情况

年份	保租房用地 (公顷)	占整体计划供 地的比重	占住宅用地计 划供应的比重
2021	130-180	7.1%	15.8%
2022	135-160	5.7%	14.8%
2023	135-180	6.6%	15.7%
2024	75-105	4.1%	9.4%

数据来源：上海市规划和自然资源局、易居研究院

表 1：2021-2024 年上海保租房用地供应占比



数据来源：上海市规划和自然资源局、易居研究院

2、上海市人大代表建议获房管部门回复，保租房项目可免缴物业维修基金，预计减免 17 亿元

在两会期间，上海市人大代表、彭浦新村街道党工委书记任伟提出保障性租赁住房项目免缴物业维修基金，从而实质性减轻开发企业的资金负担。此建议立即引发了相关住房管理部门的重视，并得到了积极的响应。日前，任伟收到一份书面回复：保障性租赁住房项目可不缴纳物业维修资金，由业主自行负责房屋维

修。

经过深入专题研究，相关部门明确界定了保障性租赁住房项目作为单一业主物业类型的属性，并依据相关法规，确认其无需交存维修资金，房屋维修责任由业主自行承担。同时，对于已缴纳专项维修资金的保障性租赁住房项目，业主也有权向项目所在地区的房屋行政管理部门提出退款申请。

以浦东某 R4 大型租赁社区为例，其房源共计 2000 多套，总建筑面积超 30 万平方米，已缴纳住宅维修基金 2700 万元。新建 R4 保租房往往体量较大，这笔资金不仅会增加保租房开发运营企业的资金投入压力，也造成日常维护费用交存滞留而无法正常使用的情况。从全上海来看，截至目前，已出让的 R4 用地新建保租房总建面近 1900 万平方米，按照缴纳标准测算，住宅维修基金将超过 17.2 亿元，资金量规模庞大，不容忽视。这一举措的实行，预期将大幅度减少大型保租房社区在运营成本上的压力，在实质上支持了住房租赁企业的稳健发展，为上海培育行业龙头企业提供有力的政策支持。

3、上海今年将向在沪应届高校毕业生定向提供一批保租房，毕业 6 个月内暂未就业的可凭毕业证申请保租房

4 月 23 日，上海市住房和城乡建设管理委员会副主任、上海市房屋管理局局长王桢做客“2024 上海民生访谈”时透露，今年，上海将围绕深化完善“一张床、一间房、一套房”多层次租赁住房供应体系，有序做好保租房建设筹措和供应，并将聚焦应届毕业生群体，推动开展 2024 年在沪应届高校毕业生安居保障专项活动（暨保障性租赁住房进校园第三季），定向提供一批租金可负担、长期稳定的保租房。

同时，对毕业 6 个月内暂未就业的，可以凭毕业证申请保障性租赁住房。这一政策被视为今年服务层面的重要制度创新。可以有效减少毕业生找工作时期花在住房上的成本和找房的时间精力，同时，租房资格的这种定向放宽也有利于学生规模较大的区域板块的保租房加速去化，降低部分保租房项目的空置率，比如松江区。

4、上海三区联动，强化保租房供后管理

近期，上海黄浦区、杨浦区和松江区通过巡查、全面排查和管理工作推进会等措施，严格执行保障性租赁住房管理，确保住房供后管理规范运作。重点在于加强自查、监管、居民管理，强化设施设备安全，并通过多部门联动打击违规行为，提高住房保障制度的执行力和公平性，营造更好的居住环境。

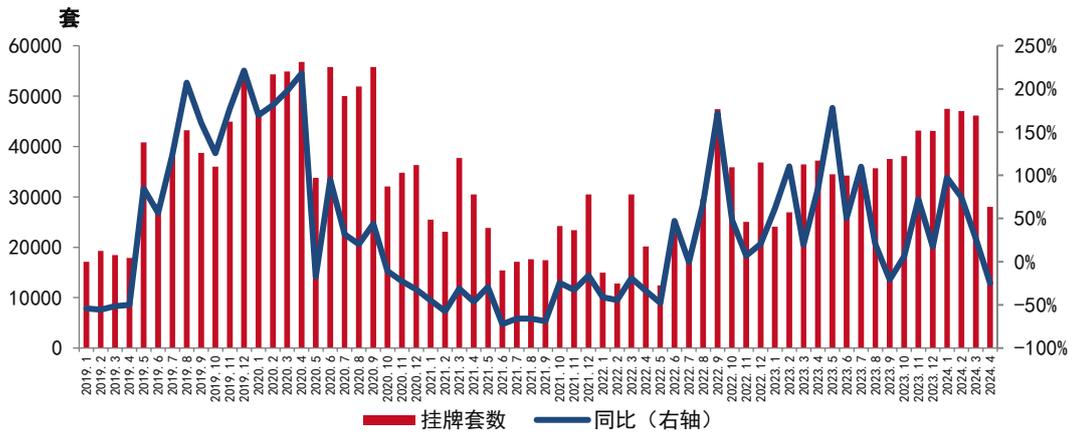
二、上海住房租赁市场温度

4月，上海租房市场热度提高，受前两月二手房成交量大涨的影响，本月全市挂牌房源数量环比缩量显著，在面积结构（小户型占比增加）以及区域结构（市区涨多跌少、郊区涨少跌多）的双重影响下，租金环比企稳微涨，同比跌幅持续收窄。在房租上涨的作用下，房租收入比环比微升至 25.71%，仍平稳处在相对合理区间，郊区房租收入比与市区房租收入比的差距开始收窄。4月新盘入市房源数量环比减少 26%，但“城市建设者管理者之家”入市节奏加快，床位数量相比今年月均大幅提高 220%。本月成交 8 宗涉租用地，新增租赁用地建面环比大增 150%至 6.7 万平方米，预计是今年上半年新增租赁用地的供应高点。

1、供应量价走势：本月全市供应方面环比“量缩价涨”，60 平方米以下的小户型占比增多，市区涨多跌少，郊区涨少跌多，在面积结构以及区域结构的双重影响下，租金环比企稳微涨，同比跌幅持续收窄。

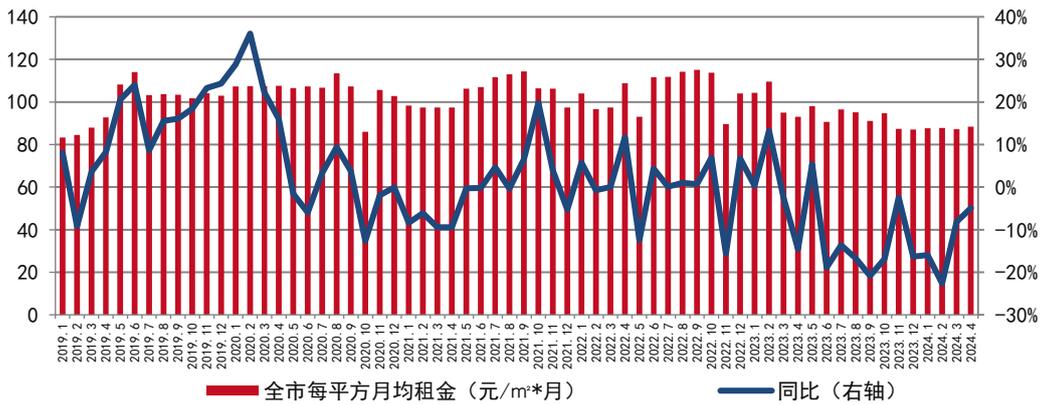
或受前两个月二手房成交量大涨的影响，上海全市挂牌房源数量环比显著减少 39.2%，同比减少 24.7%，同比由增转降。4月二手房交易量开始回落，预计后续租房挂牌房源降幅将会缩小。全市挂牌房源的每平方米月均租金为 88.39 元/平/月，环比转跌为涨 4.7%，同比继续下跌 5.0%，但跌幅继续收窄。

图 2：2019 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

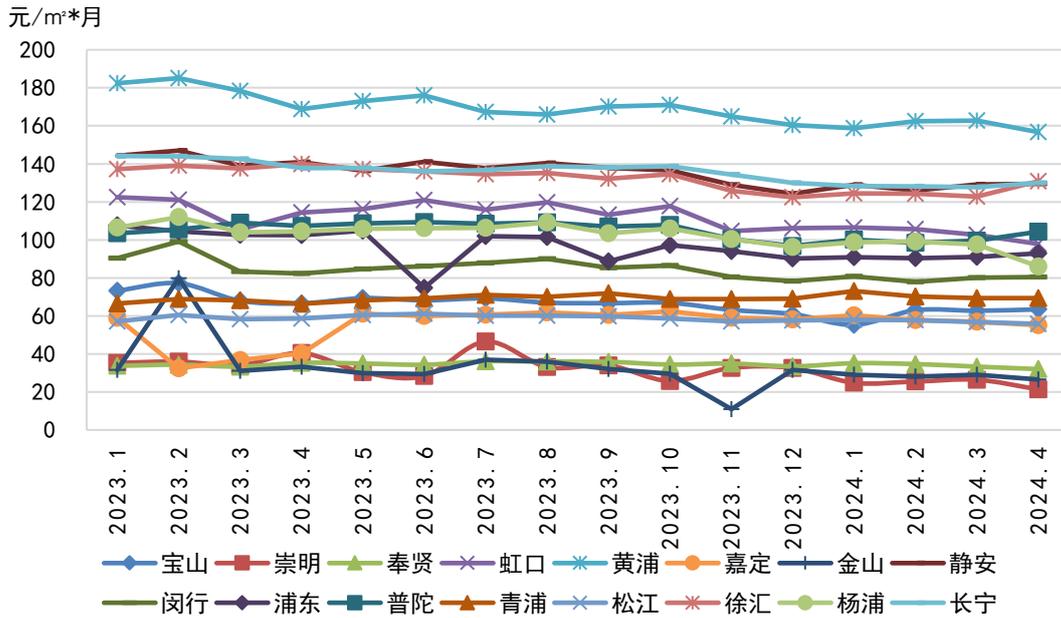
图 3：2019 年至今上海市平均租金月度走势及同比



数据来源：链家、易居研究院

从区域看，本月市区涨的多，郊区跌的多。徐汇、长宁、静安、普陀、浦东、闵行、青浦、宝山 8 个区租金环比上涨，徐汇、普陀涨幅较大；市区的杨浦、虹口、黄浦以及郊区的金山、崇明跌幅较大。同比依旧仅青浦、嘉定 2 区租金有所增长，但随着近几个月租金的微降，两区的同比增幅正不断收窄。

图 4：2023 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

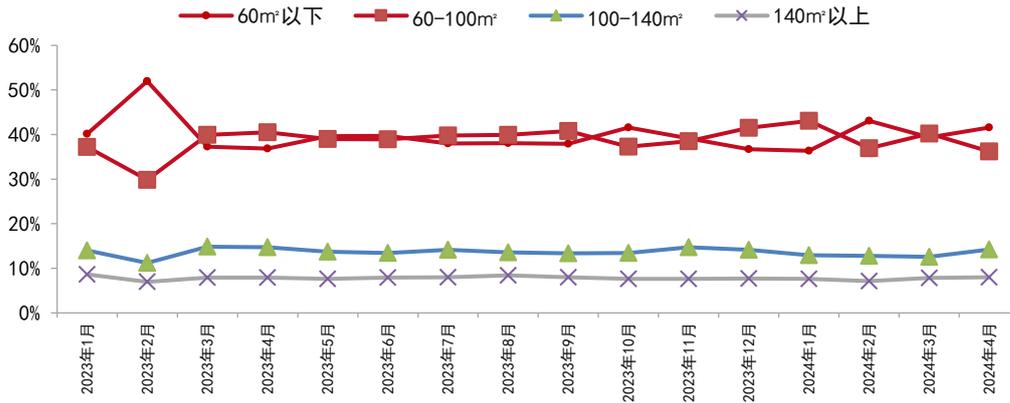
表 2: 2024 年 4 月上海各区域平均租金排名

排名	区域	平均租金 (元/平/月)	环比	同比	相比23年 均
1	黄浦	157	-3.7%	-7.1%	-8.9%
2	徐汇	131	6.5%	-6.5%	-2.6%
3	长宁	130	1.7%	-5.6%	-6.0%
4	静安	130	0.3%	-8.0%	-6.0%
5	普陀	104	4.8%	-2.8%	-1.6%
6	虹口	98	-4.7%	-14.5%	-14.8%
7	浦东	93	2.0%	-9.3%	-4.8%
8	杨浦	86	-11.9%	-17.7%	-18.1%
9	闵行	80	0.3%	-2.2%	-6.7%
10	青浦	69	0.0%	4.6%	0.7%
11	宝山	63	1.2%	-4.7%	-6.8%
12	松江	56	-1.7%	-4.7%	-5.6%
13	嘉定	55	-3.3%	36.8%	1.5%
14	奉贤	32	-3.9%	-9.3%	-7.8%
15	金山	26	-9.0%	-20.3%	-22.9%
16	崇明	21	-19.1%	-47.1%	-37.3%

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，本月挂牌房源小户型占比增多，套均面积环比减小 0.35% 至 80.63 平方米。其中，两端（60 m² 以下以及 100 m² 以上）的面积段占比提高，中间段（60-100 m²）的租赁住房占比下降 4pts 至 36.2%。

图 5：2023 年至今上海挂牌租赁房源的面积段占比-按套数计

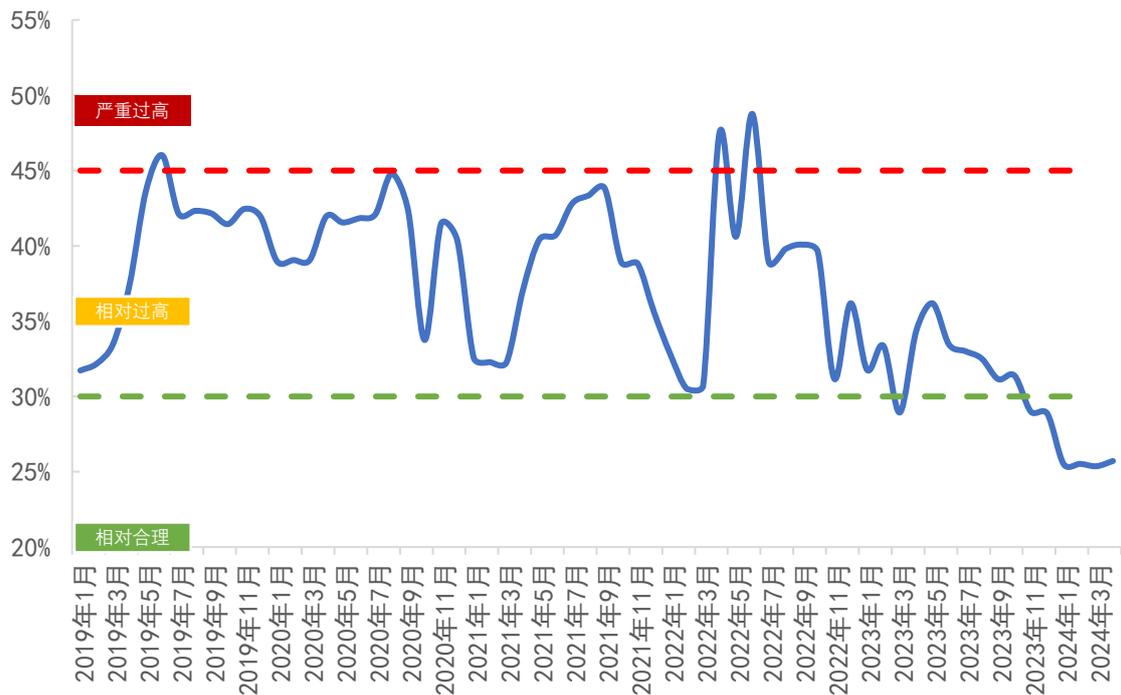


数据来源：链家、易居研究院

2、租金压力走势：房租收入比虽有所微升，但仍平稳处于合理区间。

在房租上涨的作用下，2024 年 4 月上海的房租收入比环比微升 0.34pts 至 25.71%，租金压力仍平稳处在相对合理区间。

图 6：2019 年至今上海房租收入比月度走势

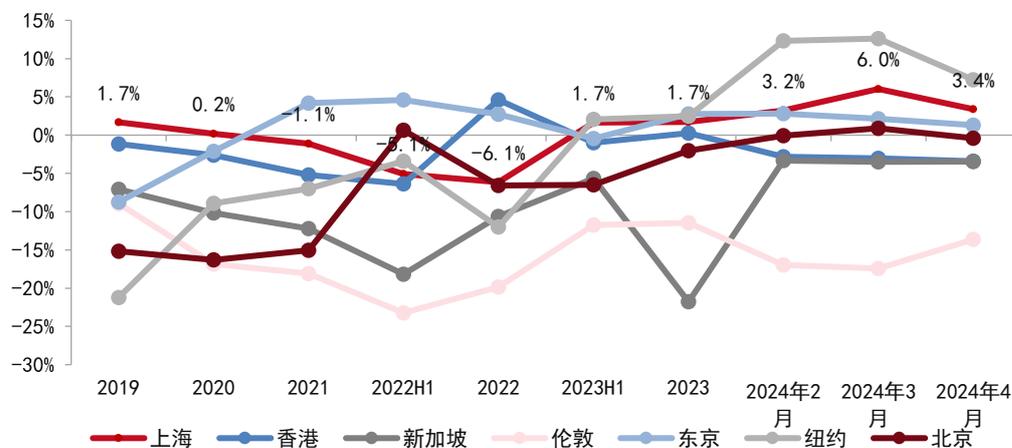


数据来源：链家、上海统计局、易居研究院。

将上海与国际城市相比较，2024年4月，上海市中心房屋的房租收入比环比下降0.3pts，2023年以来首度在典型国际城市中降为第二位，租金压力明显缓解，而通胀严重的纽约则成为房租收入比最高的城市。

而在郊区房租收入比保持不变的情况下，上海市中心和郊区的房租收入比差额在逐步缩小中。

图 7：2019 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：受 R4 新建大型租赁社区减少的影响，4 月入市房源数量环比减少 26%。但本月“城市建设者管理者之家”入市节奏加快，床位数量相比今年月均大幅提高 220%。

2024 年 4 月，上海新入市集中式租赁住房项目 9 个，入市房源合计 4697 间（其中蓝领公寓有 194 间，约 700 个床位）。相比上月，入市项目数量及房源数量分别减少 25%和 26%。

本月蓝领公寓入市加速。共有 3 个新时代城市建设者管理者之家正式运营，合计床位数超 700 个，相比前三个月月均大幅提高 220%。上海正从行动上贯彻“多主体供应、多渠道保障”导向，将有更多元租赁产品投入市场。

其中，4 个项目为 R4 新建保租房项目，分别分布在徐汇、松江、闵行、临港。由于超过 1000 间的大型租赁社区项目仅临港的宸寓·星苑（科秀绿园），相比上月明显缩量，带动本月新入市房源总量明显减少。值得一提的是，本月新增项目中出现了新的合作模式——包租模式，是目前在运营 R4 社区中较为少见的运营方式。沁尚茗寓由民营企业整租 12 年，第一年租金 1853 万元，每三年的增长率 5%。这种模式对于业主来说管理难度比自营低，收入比运营外包更为稳定，对缺乏运营团队或经验、对未来租金增长预期较低等情形下是一种不错的选择。

另外，从入市项目的来源看，本月新建项目房源数占比 87%，且环比微增 3%。新建项目仍是入市项目主力来源。

表 3：2024 年 4 月上海新入市租赁住房项目汇总

序号	项目名称	产品线	属性	开业房源数(间)	区域	租金区间(元/月)	户型	一句话点评
1	壹间·汇青苑	白领公寓	R4新建	700	徐汇区	4800-9600	30-76平米的单间、一房一厅	国企打造+招商伊敦运营，R4新建保租房
2	筒在公寓	白领公寓	非改居	91	静安区	5000-7700	一房	
3	沁尚·茗寓	白领公寓	R4新建	826	松江区	1752-3519	32-59平方米的一居室、两居室	区属国企建设，R4新建保租房
4	虹尚·安雅居	白领+蓝领公寓	R4新建	816间+51间(102个床位)	闵行区	2961-9531	31-111m ² 一居室、两居室、三居室	上海南虹桥集团与上实集团两大国企共同开发，R4新建保租房
5	宸寓·星苑（科秀绿园）	白领公寓	R4新建	1405	浦东新区	1000-2500	31-73m ² 一居室、二居室	
6	临港学府里	白领公寓	15%自持	189	浦东新区	1588-2675	51m ² 一居室、71m ² 二居室	
7	雅特兰汇智公寓	白领+蓝领公寓	非改居	409间+20间(100床位)	奉贤区	531-4419	12.5-120.96m ² 一居室、二居室	奉贤区首个非居改保租房，并列入奉贤区高级人才公寓
8	中航公寓	蓝领公寓	非改居	123间(500床位)	闵行区	700-1000/床位	30m ² 四人间、双人间	闵行首栋纳入居委网格管理“小哥楼”，由存量集体用地老旧厂房改造而成
9	励业公寓上海顾唐路地铁站店	白领公寓	非改居	67	浦东新区	3500-6500	40-100m ² 开间、一居室、二居室	

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 8 宗涉租用地，受张江 R4 保租房及虹口公租房地块出让拉动，本月新增租赁用地建面环比大增 150%至 6.7 万平方米。

2024 年 4 月，上海完成首批集中供地第二轮地块的出让，土地市场热度较高。成交 8 宗地块涉及租赁住房，7 宗是全部或配建公租房。租赁住房建筑面积合计 6.78 万平方米，环比大增 150%，单月甚至超过一季度合计建面（4.11 万平方米），主要是由于张江一宗科研及保租房用地出让和虹口区一宗公租房协议出让土地的拉动。本月新增租赁用地未来可新增房源共计超 1000 套。

今年第二批集中供地的 4 宗地块信息也于 4 月公布，地块数量有所减少，预计将带来新增租赁用地的减少，因此本月预计成为今年上半年的租赁土地供应高点。

表 4：2024 年 4 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 (m²)	总建筑面积 (m²)	土地属性	成交总价 (万元)	成交楼板价 (元/m²)	受让方	成交日期
2024年024号公告浦东新区曹路科教园区单元 (PDP0-0306) C1B-1地块	浦东	曹路板块	配建公租房	3573	71468.31	纯住宅	236309	33064.86	象屿地产集团有限公司,上海联泓房地产开发有限公司	2024-04-16
2024年024号公告闵行区浦锦街道MHP0-1302单元35-5地块	闵行	浦江镇板块		3017.64	60352.76	纯住宅	255593	42349.84	大华集团(南通)房地产开发有限公司	2024-04-16
2024年024号公告奉贤区奉贤新城10单元08B-01地块	奉贤	南桥板块		3349.27	83731.87	商住	153731	18359.91	龙湖&建华置地	2024-04-16
2024年024号公告嘉定区菊园新区嘉定新城菊园社区JDC1-0404单元50-01地块	嘉定	嘉定新城板块		2663.73	53274.64	纯住宅	118270	22200.06	苏州兆坤房地产开发有限公司,上海保利建锦城市发展有限公司	2024-04-16
2024年025号公告静安区中兴社区C070201单元151b-19地块	静安	不夜城板块		1021	20420.55	纯住宅	159682	78196.72	杭州慈乐实业投资有限公司	2024-04-16
2024年024号公告普陀区桃浦科技智慧城(W06-1401单元)024A-01地块	普陀	桃浦板块		3008.48	60169.55	纯住宅	265000	44042.21	上海中环投资开发(集团)有限公司	2024-04-16
2024年033号公告浦东新区张江镇Z00-2001单元43-01地块	浦东	张江板块	R4保租房	34115.784	113719.28	科研、住宅	45433	3995.19	格科微电子(上海)有限公司	2024-04-24
上海市虹口区规划和自然资源局国有土地使用权协议出让公示东至107b-05地块、南至规划公共绿地、西至107b-07地块和107b-11地块、北至规划三路虹口区广中路街道107b-06地块(230街坊三期项目)	虹口	四川北路板块	公租房	17062.15	17062.15	纯住宅	15373	9010.0017	上海虹口城市建设发展有限公司	2024-04-20
合计				67811.054	480199.11		1249391			

数据来源：CRIC、易居研究院。数据说明：统计范围为上海出让及划拨的涉租赁住房用地，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

4月，随着国内支持政策不断落地，租赁需求平稳释放，租赁行业凭借稳定的优势成为投资新宠，内外资正在此领域掀起一股投资热潮，公寓产品在上海资产成交总保持较大市场热度。铁狮门进军上海高端长租市场；上海雅诗阁衡山服务公寓成功出售；绿地布局杭州租赁市场，探索“租赁住房+酒店”合作模式；建信住租持有型不动产ABS获受理，开辟了住房租赁融资领域资产证券化的新路径；建融家园租赁住房公募REITs发行、华润有巢REITs运营稳健进行中；龙湖拓宽长租公寓航道等六大业务，升级合并为资管航道。

1、建信住房：9.64亿元国内首单住房租赁持有型不动产ABS已获受理

为了进一步推动住房租赁市场的稳健发展，国家在政策层面积极鼓励金融工具的创新与运用。其中，住房租赁持有型不动产ABS作为一种新的金融工具，已取得了显著进展。

4月8日，从上交所官网获悉，建信住房租赁基金持有型不动产资产支持专项计划申报状态已于近日更新为“已受理”。建信住租持有型不动产ABS项目申报规模9.64亿元，基础资产为三个保租房项目，分别位于上海市闵行区、杭州市上城区和武汉市汉阳区，专项计划通过受让项目公司股权的方式持有基础资产。

这不仅是国内首单住房租赁持有型不动产ABS，更标志着资产证券化在住房租赁融资领域迈出了新的步伐。公募REITs进入的门槛会更高，住房租赁持有型不动产ABS产品在底层资产、交易安排、资金用途、审批流程等方面会更为灵活。这一创新举措不仅为住房租赁市场提供了更加灵活多元的融资渠道，有效助力租赁住房项目的建设运营，同时也促进了市场的规范化和专业化，引领住房租赁市场朝着更加成熟和稳定的方向稳步前行。

2、建信建融家园：4亿元租赁住房公募REITs更新至“已反馈”

4月15日，据上交所最新信息披露，建信建融家园租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的项目状态更新为“已反馈”。该债券的发行方为建信

住房服务有限责任公司，计划发行的总额达到人民币 4 亿元。此债券属于基础设施公募 REITs 类型，由建信基金负责承销。该债券项目已于 2024 年 03 月 01 日获得受理并更新了反馈信息。

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。

3、中国平安：首席投资官邓斌表示，正在重点配置长租公寓

据年报数据显示，截至 2023 年 12 月 31 日，中国平安保险资金投资组合中不动产投资余额为 2039.87 亿元，在总投资资产中占比 4.3%，较 2022 年末下降 0.4 个百分点。

该类投资以物权投资为主（包含直接投资及以项目公司股权形式投资的持有型物业），采用成本法计量，在不动产投资中占比 78.4%，主要投向优质商业办公、物流地产、产业园、长租公寓等收租型物业，以匹配负债久期，历史业绩稳定；此外，债权投资占比 17.3%，其他股权投资占比 4.3%。

据中国平安首席投资官邓斌介绍，中国平安目前正在重点配置长租公寓，他认为长租公寓符合年轻人的生活方式，同时也是国家政策的鼓励方向。另外，中国平安也在积极配置互联网数据中心。“我把互联网数据中心叫做新一代的不动产，未来大量的生产力都产生于大数据算力方面。这些都体现了不动产配置的多元化，不再局限于办公楼等旧概念的不动产。”

4、华润有巢：REIT 一季度收入 1961.75 万元，净利润 152.92 万元

4 月 19 日，华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金发布 2024 年第一季度报告。报告显示，该基金在报告期内实现收入 1961.75 万元，净利润 152.92 万元，经营活动产生的现金流量净额为 1250.51 万元。本期可供分配金额为 1220.25 万元。

截至 2024 年 3 月 31 日，报告期内基础设施项目公司租金收缴率为 95.96%。其中，有巢泗泾项目截至 2024 年 3 月 31 日可出租房间总数 1264

间，已出租 1193 间，出租率为 94.38%，一季度新增签约合同 285 间。有巢东部经开区项目可出租房间总数 1348 间，已出租 1271 间，出租率为 94.29%，一季度新增签约合同 407 间。

5、 龙湖升级原长租公寓航道为资管航道，在存量市场上未来航道或将拓宽

4 月 16 日，龙湖集团发布全新资产管理品牌“逍遥洲资管”，与此相应，原长租公寓航道升级更名为资产管理航道。龙湖集团称，逍遥洲资管脱胎于龙湖集团原长租公寓航道，是基于过往运营业务板块积累的丰富业务品类，成长衍生出的全新资管旗舰品牌。

全新资管品牌定位为“全周期全业态资产管理运营商”，涵盖长租公寓“冠寓”、活力街区“欢肆”、服务式公寓“霞菲公馆”、产业办公“蓝海引擎”、妇儿医院“佑佑宝贝”及颐年公寓“椿山万树”六大业务。伴随着本次升级更名，龙湖集团运营业务板块的构成，也相应更新为商业投资与资产管理两大航道业务。

在当前市场环境下，不动产投资盈利模式已然变化。过往简单的买卖差价已难以为继，现在高效的运营管理和资产管理才是提升物业的价值和盈利能力的关键。龙湖通过整合长租公寓、活力街区、服务式公寓、产业办公、妇儿医院以及颐年公寓等多元业务，形成全周期全业态的运营资管平台，进一步强化资产管理业务，正是顺应了这种市场趋势。

6、 绿地菁舍与浦东绿地假日酒店探索“租赁住房+酒店”新型合作模式，并布局杭州租赁住房市场

4 月 12 日，绿地香港旗下租赁住房品牌绿地菁舍与浦东绿地假日酒店宣布达成战略合作。此次合作，旨在通过资源共享与协同营销，探索“租赁住房+酒店”业务的新型合作模式。合作预计将为菁舍客户带来包括酒店 VIP 礼遇及专属社群活动等增值服务。

4 月 18 日，绿地香港旗下租赁住房品牌——绿地菁舍在杭州市中心正式签约，计划将民国时期的邮政管理局旧址改造为租赁住房项目。该项目位

于杭州市环城东路 10 号，地处城市中心，毗邻铁路杭州站及地铁 1 号线、5 号线城站站，交通便利，预计将为当地青年人才提供高品质居住体验。

绿地菁舍已在上海、广州、深圳、南京等多个核心城市布局，公寓管理规模超万间，致力于在国家大力发展租赁住房战略指导下，稳步开拓租赁住房市场。此次杭州项目签约，标志着绿地菁舍在重点城市的业务拓展再下一城。

7、凯德地产成功出售上海雅诗阁衡山服务公寓，市场预计交易金额超 10 亿元

近日，凯德地产成功将上海雅诗阁衡山服务公寓出售给无关联第三方。上海雅诗阁衡山服务公寓的项目公司（上海外高桥徐汇俱乐部有限公司）已完成工商变更。据企查查工商信息显示，买家为广东恒怡投资有限公司。

虽未透露具体金额，业界一致猜测这次交易金额在 10 亿级以上。这是由上海雅诗阁衡山服务公寓所在的绝佳地理位置和开发成本所决定的。雅诗阁衡山服务公寓坐落于上海徐汇区衡山路 99 号，是上海首批历史文化风貌保护区之一——衡复风貌区最繁华的地段，1 号线衡山路站上盖，毗邻多个购物中心和商业中心，居住氛围浓厚。项目总建筑面积约 25587 平方米，其中地上面积约 15,000 平方米，包含 90 套建筑面积在 103 至 276 平方米之间的一至三房户型。公寓的设计现代而优雅，曾荣获多项设计奖项，并获得了 LEED 绿色建筑认证。

8、铁狮门宣布进军上海高端长租公寓市场，收购五角场酒店项目

4 月 25 日，铁狮门于官方微信公众号宣布，公司收购鹏欣集团位于上海五角场核心区 20 层高的酒店项目，并计划将原酒店改造成约 300 个单元的全新长租公寓。铁狮门表示，此举标志着公司正式进军上海高端长租公寓市场。

据其官微介绍，该栋物业总面积达 34279 平方米。其中 2 层至 20 层的公寓部分将通过深度改造，提供单间、一居和两居室在内不同房型的租赁单

元，并配备升级的浴室和全新厨房，计划于 2025 年二季度完成项目改建并正式运营。该项目将聘用新加坡服务式公寓运营商辉盛国际提供运营服务。

该笔交易于 2023 年 12 月 28 日得到披露，润中国际控股（00202.HK）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。出售物业为上海五角场智选假日酒店及 2 层停车场。待收购完成后，铁狮门集团将持有该酒店 75%股权，其余 25%股权仍为润中国际持有。