

上海住房租赁市场月报

5月上海租赁市场热度提高， 新建租赁社区房源激增

2024年6月13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5月）

2024年5月核心观点：

2024年5月，上海租房市场热度有所提高，一方面挂牌量价齐升，市区涨幅较大，另一方面，有多个超2000间新建租赁社区集中入市，房源数环比大增240%达1.5万套。

本月“517”新政和上海“527沪九条”政策出台。央行明确将租赁住房贷款支持计划并入保障性住房再贷款政策中管理，8个试点城市向全国推广；上海支持国企收购、趸租以及企业购买二手房用于职工租住。在政策整合与资金支持、国企作用等推动下，住房租赁市场、住房保障体系和房地产市场有望平稳健康发展。

而不同的租赁企业在市场压力加剧的情况下，采取了不同的措施应对挑战。建信住租持有型不动产ABS正式获批，华润有巢REITs、华夏北京保障房REITs市场扩募、招商蛇口保租房REITs新发均在推进中。万科启动北京朝阳区首个“村地区管”租赁住房项目，有望为集体产业用地开发建设租赁住房的合作模式提供范本。而自如批量解约引发风波、推出新的业务模式与国际租房业务等反映出其目前面对的市场压力颇大。

一、住房租赁政策热点

本月“517”新政和上海“527沪九条”政策出台。央行明确将租赁住房贷款支持计划并入保障性住房再贷款政策中管理，由8个城市试点转向全国性推广，上海出台“沪九条”优化调整房地产市场政策，支持国企收购、趸租以及企业购买二手房用于职工租住。

1、央行：将租赁住房贷款支持计划并入保障性住房再贷款政策中管理，由8个城市试点转向全国性推广

5月17日，国务院政策例行吹风会上，中国人民银行表示，将设立3000亿

元保障性住房再贷款，鼓励引导金融机构按照市场化、法治化原则，支持地方国有企业以合理价格收购已建成未出售商品房，用作配售型或配租型保障性住房。统筹考虑政策衔接，将租赁住房贷款支持计划并入保障性住房再贷款政策中管理，将在全国范围全面推广。

去年，央行设立 1000 亿租赁住房贷款支持计划，助力重庆等 8 个试点城市通过市场化手段扩大租赁住房供给。现设立 3000 亿保障性住房再贷款，并将租赁住房贷款支持计划并入统一管理，并将在全国范围推广。该政策为配租、配售型住房提供资金保障，提升商业银行参与积极性，减轻地方财政压力。各地都在将存量住房盘活与保障性租赁住房结合起来，共同推动住房保障体系和房地产市场的平稳健康发展。重庆国企继 2 月之后再次批量收购商品房做租赁住房，5 月 23 日重庆嘉寓房屋租赁有限责任公司发布《关于公开征集批量收购商品房房源的公告》，面向重庆中心城区征集批量收购商品房用作公共租赁住房。8 个试点城市之外的安徽淮北鼓励国企收购有“卖旧买新”需求家庭的二手住房，盘活改造存量住房用于保障性租赁住房。大理也发布新政鼓励收购存量房作为保障性租赁或人才住房，限制去化周期偏高区域的保障性租赁住房新建工作。

2、上海出台“沪九条”优化调整房地产市场政策，支持国企收购、趸租以及企业购买二手房用于职工租住

5 月 27 日，上海出台《关于优化本地房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》，出台九条新措施以更好满足居民多元化居住需求，包括进一步优化住房限购政策、支持多子女家庭合理住房需求、优化住房信贷政策等。上海将建立健全住房保障体系，探索通过国有平台公司等主体收购、趸租适配房源，优化住房保障供给。值得注意的是，此次政策支持企业购房用于职工租住，企业购买 2000 年前竣工、建筑面积在 70 平方米及以下的二手住房，用于职工租住的，不再限定购买住房套数。

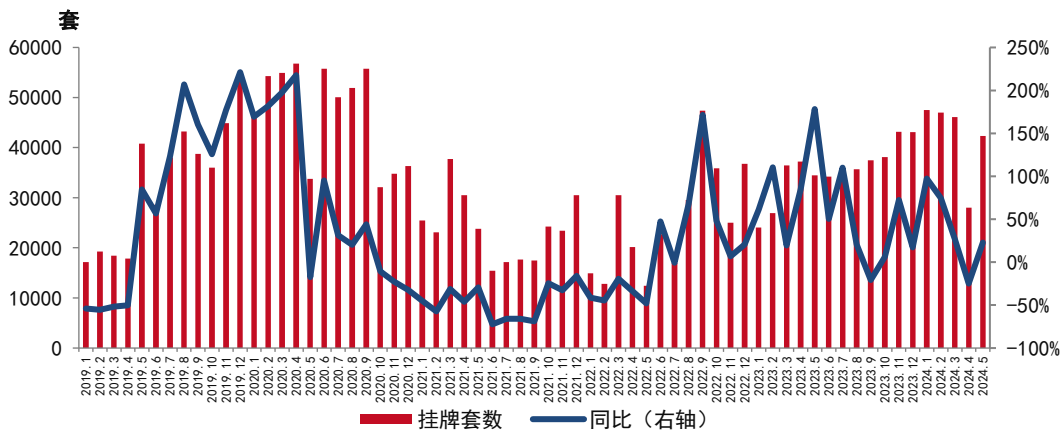
二、上海住房租赁市场温度

5月，上海租房市场热度有所提高，一方面全市挂牌房源租金环比继续微涨、房源数量环比明显扩容。在房租上涨的作用下，房租收入比环比微升至26.12%，仍平稳处在相对合理区间，郊区与市区房租收入比的差距有所扩大。另一方面，有多个超2000间房源的新建租赁社区集中入市，房源数量环比大增240%达1.5万套。本月成交4宗涉租用地，由于均为纯宅地配建公租房，体量较小，租赁用地建面环比减少82%至1.2万方。

1、供应量价走势：本月全市供应方面环比“量价齐升”，60平方米以下的小户型占比显著增多，各区涨多跌少，租金环比企稳微涨，但同比跌幅扩大。

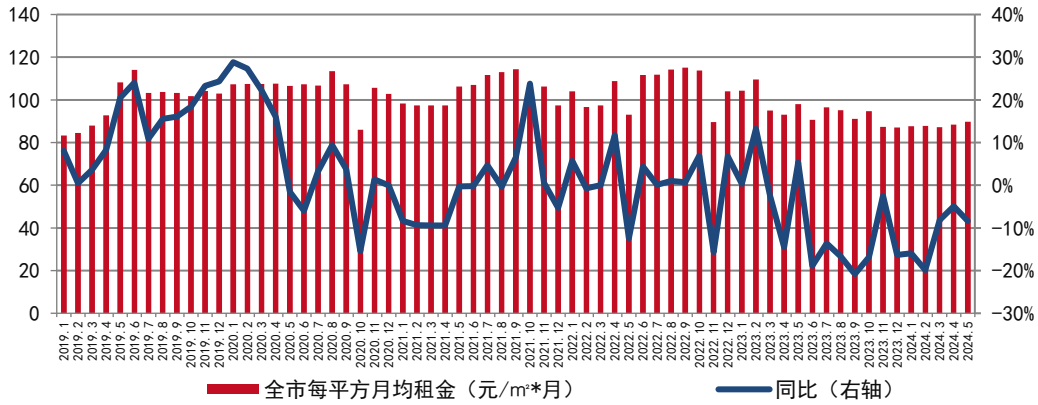
全国“517新政”及上海“527沪九条”政策出台，上海5月二手房交易量增价跌。5月上海全市租赁挂牌房源数量环比增加51%，同比增加22.7%。全市挂牌房源的每平方米月均租金为89.79元/平/月，环比上涨1.7%，同比继续下跌8.4%，且跌幅扩大。

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

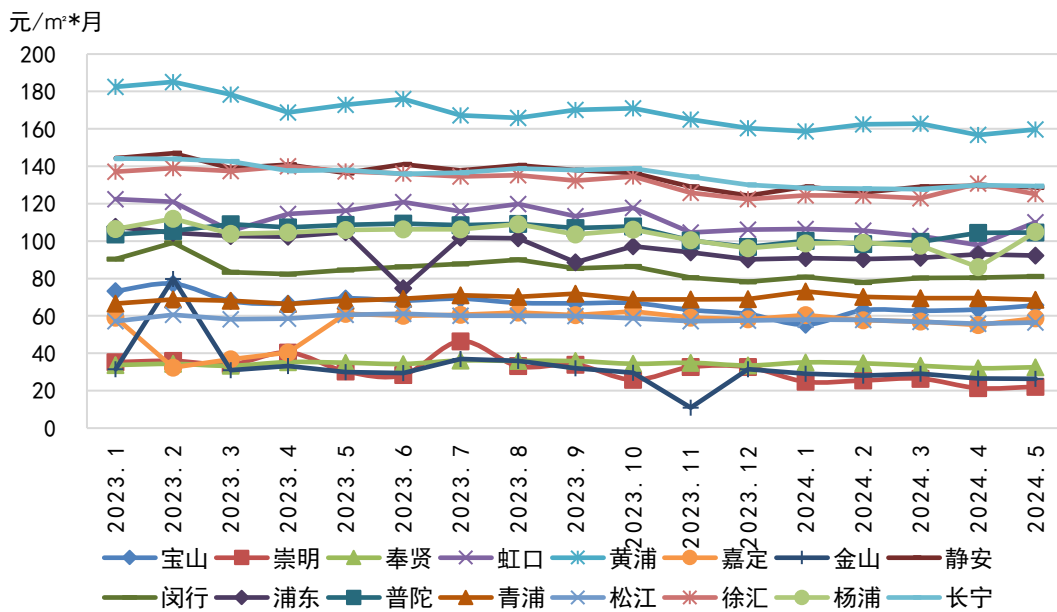
图 2：2019 年至今上海市平均租金月度走势及同比



数据来源：链家、易居研究院

从区域看，本月各区涨多跌少，市区涨幅更大。黄浦、虹口、杨浦、普陀、闵行、宝山、嘉定、松江、奉贤、崇明 10 区租金环比上涨，虹口、杨浦涨幅较大，超 10%。同比仅青浦租金有所增长。与 23 年平均租金相比，嘉定 (+8%)、杨浦 (-0.1%)、青浦 (-0.4%) 三区租赁市场较为平稳，租金上涨或基本持平；黄浦、长宁、静安、徐汇、浦东、闵行、奉贤 8 个区的租金下跌幅度在 5%-10%之间，崇明、金山因基数小，跌幅超 20%。

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

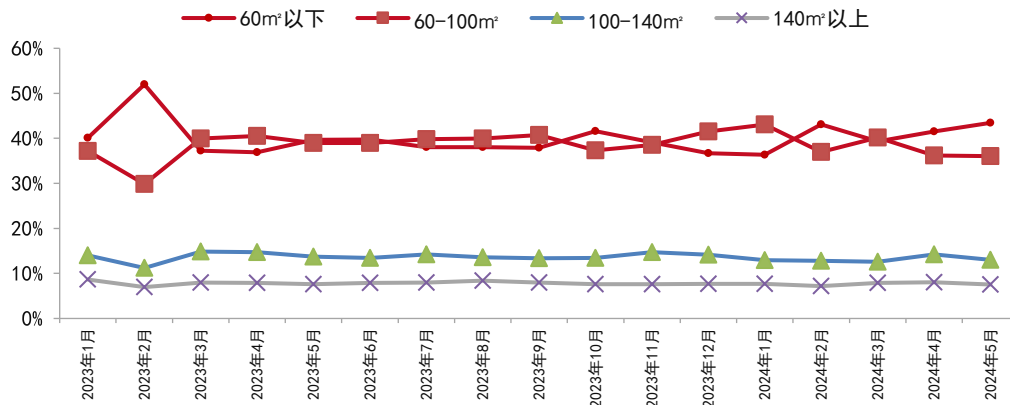
表 1：2024 年 5 月上海各区域平均租金排名

排名	区域	平均租金 (元/平/月)	环比	同比	相比23年 均
1	黄浦	160	1.9%	-7.7%	-7.2%
2	长宁	129	-0.4%	-6.2%	-6.4%
3	静安	129	-0.7%	-5.6%	-6.7%
4	徐汇	125	-4.3%	-8.7%	-6.8%
5	虹口	110	12.4%	-5.4%	-4.2%
6	杨浦	105	22.0%	-0.9%	-0.1%
7	普陀	105	0.2%	-3.8%	-1.4%
8	浦东	92	-0.7%	-12.1%	-5.5%
9	闵行	81	0.8%	-4.1%	-5.9%
10	青浦	69	-1.1%	0.8%	-0.4%
11	宝山	66	3.5%	-5.3%	-3.5%
12	嘉定	59	6.4%	-4.1%	8.0%
13	松江	56	1.2%	-6.7%	-4.5%
14	奉贤	33	1.7%	-6.9%	-6.2%
15	金山	26	-0.5%	-11.9%	-23.3%
16	崇明	22	3.3%	-27.2%	-35.2%

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继续增多，套均面积环比减小 2.9% 至 78.3 平方米。其中，60 m² 以下面积段占比提高，其他面积段占比均为下降。

图 4：2023 年至今上海挂牌租赁房源的面积段占比-按套数计

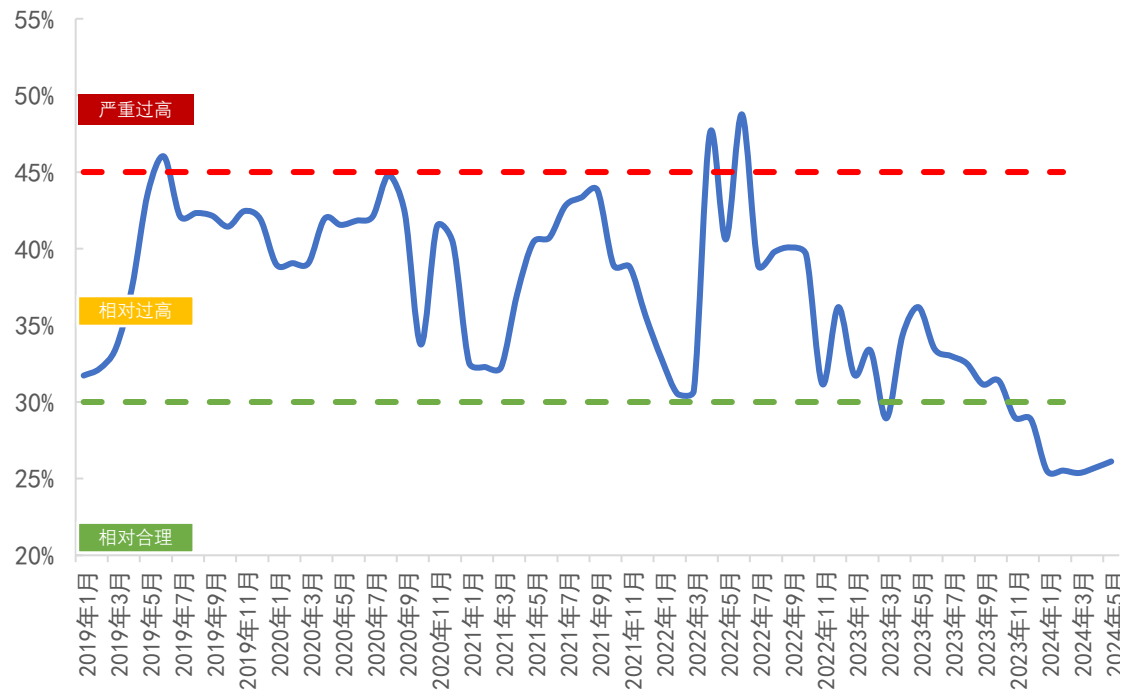


数据来源：链家、易居研究院

2、租金压力走势：房租收入比继续微升，但仍平稳处于合理区间。

房租上涨带动 2024 年 5 月上海的房租收入比环比继续微升 0.4pts 至 26.12%，租金压力仍平稳处在相对合理区间。

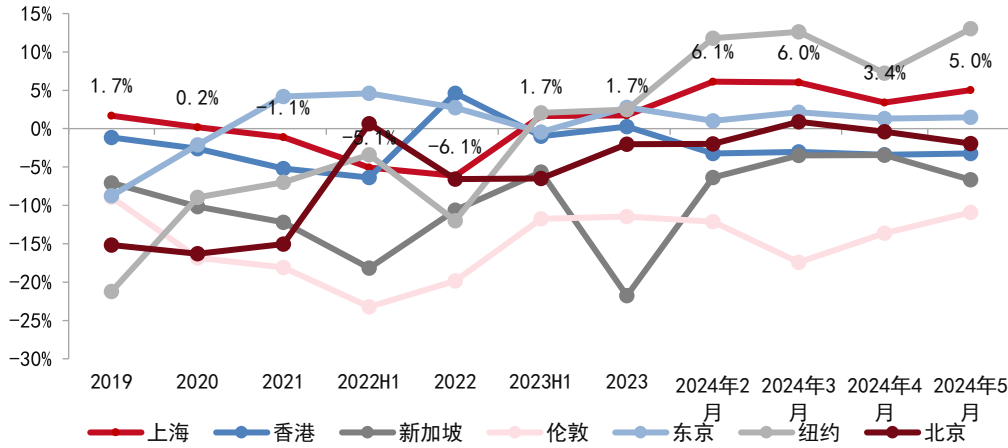
图 5：2019 年至今上海房租收入比月度走势



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 5 月，上海市中心房屋的房租收入比环比下降 8.4pts，降至 2019 年以来的最低点，市中心的租金压力得到显著缓解。同时，郊区的房租收入比也降至 2019 年以来最低点，环比降幅 10.1pts，由于郊区的降幅更大，本月上海市中心和郊区的房租收入比差额有所提高。

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：5月多个超2000间新建租赁社区集中入市，房源数量环比大增240%达1.5万套。

2024年5月，上海新入市14个集中式租赁住房项目，入市房源合计15452间，受多个超2000间的新建大社区的拉动，环比分别大幅增加56%和243%。

其中，微领地上海浦江公园店房源数超过5000间，是上海最大的租赁社区之一。2021年2月，浦江公园项目地块是上海第一个由民企获得的R4纯租赁住房用地，也是微领地开始向重资产模式转型的表现，项目由微领地和国企（上海公房资产、建银资本以及新黄浦）联合拿地，微领地主导开发、建设和运营。

另外，从入市项目的属性看，本月新建类房源数占比88%，环比微增1pts，新建项目不论从项目个数还是房间数看都是入市项目主力来源。本月R4新建的房源数占比为44%，相比今年前几个月占比有所减少，并带动保租房房源数占比下降到66%（前几个月占比达90%以上）。

表 2：2024年5月上海新入市租赁住房项目汇总

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 壹间曹路花园城	白领公寓	15%自持	75	浦东新区	4350-5800	42-58㎡一室户	
2 嘉定北自如公寓	白领公寓	非改居	709	嘉定区	1900-3700	15-45㎡整租1居、合租2居、整租2居、整租3居	
3 龙漕路自如寓	白领公寓	非改居	138	徐汇区	4600-6200	20-43㎡一居室	
4 微领地上海浦江公园社区	白领公寓	R4新建	5557	闵行区	2100-2500	25-35㎡一室户	第一个由民营企业获得的R4项目，微领地和国企联合拿地，微领地主导开发、建设、运营
5 微领地上海北虹桥国际社区	白领公寓	其他新建	2568	嘉定区	2394-3696	16-28㎡一室户	
6 上海杨思方隅公寓	金领公寓	其他新建	737	浦东新区	5950	32㎡一室户	
7 上海颀桥方隅公寓	白领公寓	其他新建	437	闵行区	3860-6230	33-49一室户、一室一厅	
8 魔方公寓上海罗秀路地铁站店	白领公寓	非改居	82	徐汇区	4080-4460	27-30㎡一居室	
9 C021可遇外滩店	白领公寓	非改居	370	杨浦区	3825-7965	24-49㎡一居室	2023年领盛对大楼整栋收购后改造而成，改造后租金坪效增长40%以上。
10 地产城方黄浦瑞岸社区	金领公寓	R4新建	1240	黄浦区	5819-19599	35-106㎡一室户、一室一厅、两室一厅、两室两厅	黄浦区首批社区型保租房
11 中建幸孚家公寓上海临港店	白领公寓	15%自持	516	浦东新区	1000-1900	25-39㎡一室户	
12 魔方公寓嘉定魔力之城人才社区	白领公寓	其他新建	2500	嘉定区	2200-3600	25-35㎡一居室	
13 加号公寓	白领公寓	非改居	106	杨浦区	2900-4500	16-74㎡一室户	
14 新驰墅寓	白领公寓	非改居	417	静安区	3100-5700	27-50㎡单间	

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 4 宗涉租用地，均为纯宅地配建 5%公租房，租赁用地建面环比减少 82%至 1.2 万方。

5 月上海招拍挂成交 4 宗涉租用地，均为配建住宅 5%建面的公租房，总配建面积 12635 平方米，未来可新增房源共计约 200 套。由于无大体量或纯租赁用地的出让，本月新增租赁建面环比减少 81%。

表 3：2024 年 5 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(㎡)	总建筑面积(㎡)	土地属性	成交总价(万元)	成交楼板价(元/㎡)	受让方	成交日期
2024年041号公告闵行区梅陇社区03单元01-26-01地块	闵行	春申板块	配建公租房	5643	112867	纯住宅	546350	48407	安徽安联高速公路有限公司&安徽省高速地产集团有限公司	2024-05-28
2024年042号公告浦东新区上钢街道Z00-0101单元37-12地块	浦东	大三林(三林、杨思、六里)板块	配建公租房	1748	24965	纯住宅	132416	53042	中铁置业集团有限公司	2024-05-28
2024年041号公告松江区广富林街道SJC10004单元2街区04-02号地块	松江	松江新城板块	配建公租房	4818	96358	纯住宅	269803	28000	上海松江交之影置业有限公司、厦门国贸房地产有限公司	2024-05-28
2024年041号公告杨浦区长海社区016-02地块(长海街道337街坊)	杨浦	中原板块	配建公租房	426	8527	纯住宅	49800	58404	北京城建投资发展股份有限公司	2024-05-28
合计				12635	242716		998369			

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

5月，租赁行业金融支持消息不断，建信住租持有型不动产ABS正式获批，开辟了住房租赁融资领域资产证券化的新路径；租赁住房华润有巢REITs、华夏北京保障房REITs市场扩募、招商蛇口保租房REITs新发均在推进中。万科启动北京朝阳区首个“村地区管”租赁住房项目，有望为集体产业用地开发建设租赁住房的合作模式提供范本。而自如批量解约引发风波、推出新的业务模式与国际租房业务等反映出其目前面对的市场压力颇大。

1、建信住房：国内首单住房租赁持有型不动产ABS正式获批

2024年5月10日，据上交所最新披露，“建信住房租赁基金不动产持有型资产支持专项计划”项目状态更新为“已反馈”，5月27日，项目状态在更新为通过。拟发行金额从9.65亿元提高到11.7亿元。

2、华夏华润有巢REIT：正式启动扩募，拟注入上海优质保租房资产

2024年5月30日，华夏基金管理有限公司发布《关于决定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拟扩募并新购入基础设施项目的公告》，标志着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正式启动扩募工作，拟通过扩募机制注入优质新资产，为投资者持续创造价值。公告显示，结合华夏基金华润有巢REIT运营管理情况及基金合同约定的资产收购策略，基金管理人本次拟购入基础设施项目暂定为上海市的保障性租赁住房项目。

近期，租赁住房REITs市场动态频繁，5月22日，华夏北京保障房REIT率先发布拟扩募并新购入基础设施项目的公告，加上5月30日华夏华润有巢REIT，目前已发行的五单租赁住房REITs中，已有两单正式启动扩募工作，并选定基础资产项目，预示着REITs市场即将迎来新的增长动力。通过扩募，REITs能够吸纳更多优质资产，进一步丰富其投资组合，为投资者提供更加稳健的收益。

3、招商蛇口：拟发行租赁住房公募 REITs

2024年5月27日，招商蛇口发布公告称，为积极响应国家政策号召，贯彻落实党中央、国务院关于加快发展保障性租赁住房决策部署，盘活保障性住房基础设施资产，招商局蛇口工业区控股股份有限公司下属全资子公司深圳市招商公寓发展有限公司拟作为原始权益人，开展招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的申报发行。

基础设施项目系指太子湾项目：本公司间接全资子公司太子湾乐宜置业(深圳)有限公司持有的位于深圳市南山区港湾大道太子湾人才公寓一期的太子湾项目住房；及林下项目：本公司间接全资子公司深圳市桃花源置业有限公司持有的位于深圳市南山区工业八路东招商桃花源五期的林下项目住房，包括1栋、2栋和5栋人才公寓公共租赁住房。

4、万科：启动北京朝阳区首个“村地区管”租赁住房项目

近日，北京万科在朝阳区的“G地块集体土地租赁住房项目”举行了开工奠基仪式，标志着朝阳区在集体土地租赁住房领域的创新探索迈出了实质性步伐。项目位于广渠路北侧，总用地规模达7.61公顷，预计将为朝阳区及北京市提供超过4000套保障性租赁住房，满足新市民和青年人的居住需求，同时促进地区产业布局优化和产城融合。

该项目由北京朝阳高碑店乡半壁店村、北京朝阳城市发展集团及万科集团联手打造，是朝阳区首个“村地区管”试点项目，将为朝阳区集体产业用地开发建设的合作模式提供范本。“村地区管”，即拿出村集体产业用地，在区政府（本项目由北京朝阳城市发展集团行使）监管下，吸引企业共同参与开发建设。在此过程中，三方成立合资公司，村集体以集体土地使用权作价入股，企业负责投资建设和运营。

5、自如：市场压力下的解约风波、增益租模式与国际租房业务

近期社交平台上频繁曝光了自如批量单方解约房东事件。这背后反映的是租金下降、空置率上升、租房周期更不确定等市场下滑对自如租金收入造成的压力。

自如近期也在采取新的措施，一方面，自如在大规模与原有业主解约；另一方面，自如在收房端推出“增益租”模式，新模式下自如以服务性收入为主，不再获取资产性收入；此外，5月20日，自如正式推出国际租房平台“自如比邻 ZABIT”，首批在中国香港、英国上线2万余间房源，第一步专注于为中国留学生提供留学租房服务。现在单方解约房东，力推新业务，可能是自如在市场压力下的一种自救行为，但这也无疑给其品牌形象和市场地位带来了不小的冲击。