



2023 年三季度上海住房租赁 市场回顾及展望

市场

提要

三季度，中央层面仅有国管公积金中心优化公积金提取政策和财政部等两部门要求继续实施公租房税收优惠政策。此外，在中央召开的中央政治局会议以及规划建设保障性住房工作部署会议中，都强调保障性住房工作的重要性。从上海来看，主要是出台住房租赁公共服务平台管理规定以及住房公积金支持城市更新政策中提出支持项目建设期内租房公积金提取。同时，租赁市场方面，房租单价整体稳定；房租收入比随着人均可支配收入的上升，整体呈现下行态势；租金售价比由于租金和二手房价格均持续回落，维持低位平稳走势。本文节选自《2023年三季度上海住房租赁市场报告》从住房租赁政策、市场整体情况、市场结构特征等方面对于2023年三季度上海住房租赁市场进行回顾总结，并对住房租赁行业发展趋势给予展望，为各界了解住房租赁行业提供参考。核心观点如下：

- 房租单价走势整体较为稳定；
- 房租收入比持续下行，处于相对过高区间；
- 租金售价比走势平稳，整体处于历史较低水平；
- 套均月租金在4000-6000元/月的租赁房源供应占比达35%；
- 套均面积40-60平方米的租赁房源供应占比达23%；
- 租赁房源供应户型2室占比达41%。

一、上海住房租赁市场分析

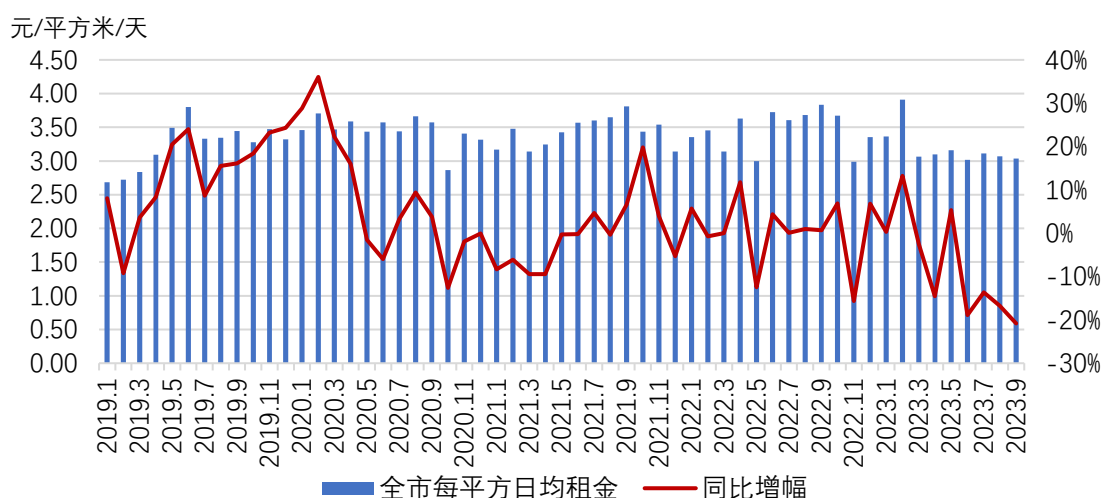
1、住房租赁市场整体情况

(1) 房租单价走势整体较为稳定

从上海租赁住房租金单价走势看，自2019年2月逐步上升以来，整体保持相对较高的水平。2020年四季度有所回落，2021年二季度再次呈现逐月回升态势，直至9月达到近年来高点，四季度逐步回落。2022年整体呈现企稳上升态势。今年一季度租金在2月达到历史新高，但3月明显回落，二、三季度基本呈

现平稳态势，主要是随着保租房陆续入市以及私人由出售转出租的房源增加，导致租金上涨动力不足。从同比涨幅看，2019年以来整体呈现上行态势，2020年2月涨幅达到高点，此后逐步回落。2021年5月开始上行，年末再次回落，此后呈现振荡走势，但整体较为平稳。2022年5月明显回落后，6月同比小幅上涨，但环比上升明显，主要是前两个月疫情封城积累的租房需求以及毕业租房需求集中释放。今年1月以来，同比涨幅整体呈现下行态势，预计未来随着租赁住房体系的逐步完善，租赁住房租金也将呈现总体平稳的趋势。

图 1：上海租赁住房月租金单价及同比增幅走势



数据来源：CRIC、易居研究院

(2) 房租收入比持续下行，处于相对过高区间

本报告采取的房租收入比口径如下：

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

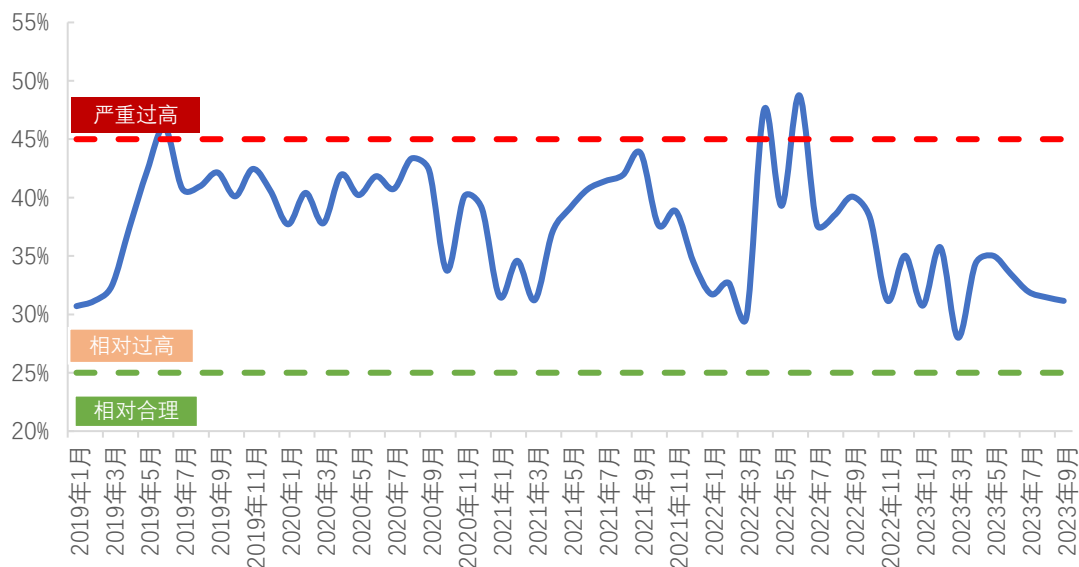
城镇居民可支配收入月度平均根据上海城镇居民人均可支配收入测算得出，房租收入比在25%以下为租金相对合理水平，大于25%为相对过高，大于45%为租金严重过高。

2023年9月，房屋租金收入比为31.2%，环比下跌1.0%，三季度各月延续了6月以来的下行态势。从历史走势看，2022年以来，房屋租金收入比波动明显，一

¹根据上海统计局数据显示，至2021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。

季度由于人均可支配收入大幅上升，租金收入比回落明显。二季度，受疫情影响，人均可支配收入大幅下降，导致租金收入比大幅上升，除了5月以外，4月和6月均上升至严重过高区间，其中6月创造了近年来的新高。三季度整体出现回落，主要是人均可支配收入上升明显。今年一季度，由于人均可支配收入有所上升，导致房屋租金收入比下行，3月达到近年来新低，接近相对合理区间。二季度，由于人均可支配收入下滑，导致租金收入比有所回升。三季度，随着人均可支配收入的上升，租金收入比整体呈现下行态势。预计四季度，随着人均可支配收入的逐步平稳，租金收入比也将呈现趋稳态势。

图 2：上海月度住房租金收入比



数据来源：易居研究院

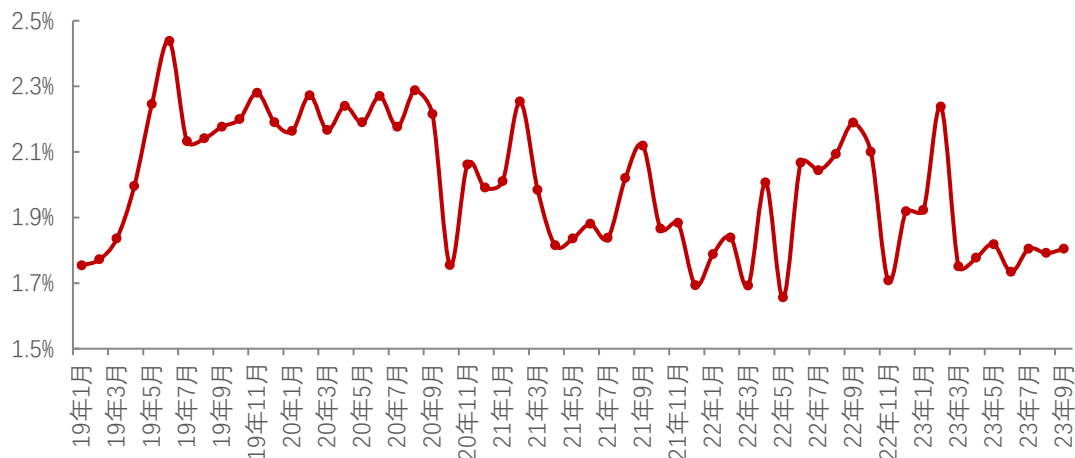
(3) 租金售价比走势平稳，整体处于历史较低水平

租金售价比，是指一套房屋的每平方米年租金收入与房屋每平方米市场价值的比值。租金反映房屋的使用价值，体现市场真实需求，因此可以通过租金售价比来反映房租与房价的偏离度。

2021年一季度除了2月受二手房价格回落导致租金售价比回升至2.25%以外，3月随着二手房市场活跃推动价格上升，租金售价比又明显回落，8月以来受租金上涨影响，租金售价比再度回升。四季度随着租金有所回落且二手房市场价格小幅上涨，租金售价比又出现回落，接近一年来的较低水平。2022年以来，租金售价比整体处于中等偏低水平，三季度有所回升，主要是二手房价格整体回落和租

金上涨双重影响推动。今年一季度租金售价比振荡明显，3月回落至历史较低水平，主要是租金回落较快。二季度由于租金水平下降导致租金售价比持续在低位徘徊。三季度由于租金和二手房价格均持续回落，因此租金售价比基本维持平稳走势。随着近期中央及上海一系列楼市放松政策的出台，二手房市场也将企稳回升，预计四季度租金售价比将延续三季度整体处于低位的态势。

图 3：上海月度租金售价比



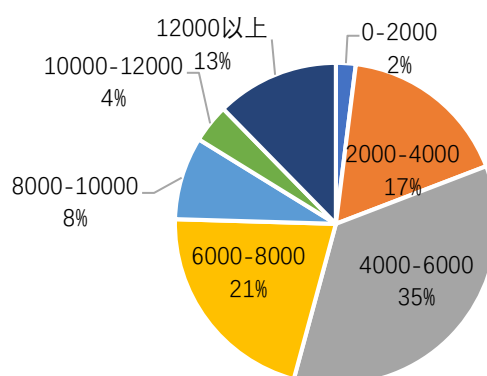
数据来源：房天下、易居研究院

2、租赁住房供应情况及特征

(1) 套均月租金在 4000-6000 元/月的租赁房源占比达 35%

租金结构分布来看，三季度上海租赁住房供应房源套均租金在4000-6000元/月的房源占比较多，达到35%，其次为6000-8000元/月。总体来看，2000-8000元/月的租赁住房供给总占比超过7成，这个租金段的租赁房源基本是市场供应主力。而套均租金在12000元/月以上的改善型高端房源供应占比也达到13%，反映出市场对于这类租赁房源也存在一定的需求。

图 4：三季度上海住宅租赁房源各租金段供给比例（元/套/月）

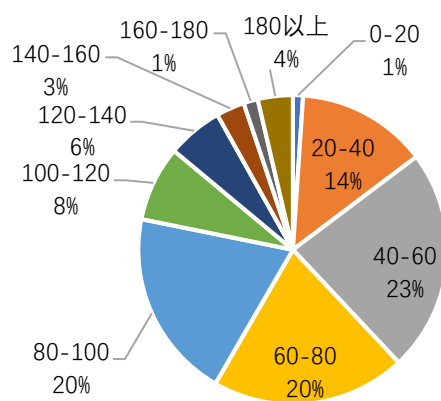


数据来源：CRIC、易居研究院

(2) 套均面积 40-60 平方米的租赁房源占比达 23%

从面积结构分布来看，三季度上海租赁住房供应房源主要集中在套均面积20-100平方米区间。其中套均面积40-60平方米的小户型占比最多，达到23%。80-100以及60-80平方米的户型占比也在2成，显示小户型和改善型的租赁住房仍是市场供应的主力。此外，100-140平方米的户型房源套数总占比达到14%，显示这类中高端租赁住房也占据着一定的市场份额。

图 5：三季度上海住宅租赁房源各面积段套数供给比例（平方米/套）



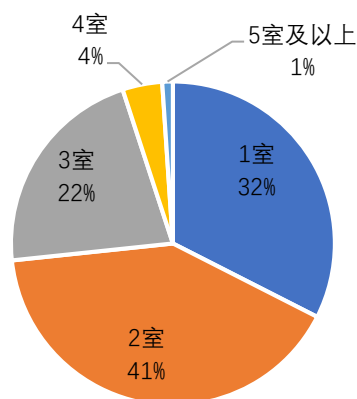
数据来源：CRIC、易居研究院

(3) 租赁房源户型 2 室占比达 41%

从户型结构分布来看，三季度上海租赁住房供应房源主要以3室及以下房源为主。其中2室房源占比最高，达到41%，其次为1室房源，占比超过3成。由于

目前房屋租赁市场的房源主要以私人房源为主，因此从房源户型结构看，2室和3室占比还是相对较多。未来一段时间，随着租赁住房项目的不断入市，专业化租赁住房企业和机构的不断发展，1室这种小户型房源的比重也将继续上升。

图 6：三季度上海住宅租赁房源各户型段套数供给比例



数据来源：CRIC、易居研究院

二、上海住房租赁政策回顾及分析

1、市房管局制定上海市住房租赁公共服务平台管理规定

8月16日，上海市房屋管理局出台《上海市住房租赁公共服务平台管理规定》。《管理规定》共13条，围绕《上海市住房租赁条例》要求，结合住房租赁平台管理服务内容，从目的依据、职责分工、平台建设、经营主体备案、实名从业、房源核验、网上签约和登记备案以及管理要求等方面进行了优化。2023年2月1日，《上海市住房租赁条例》正式施行。其中，针对本市住房租赁公共服务平台建设，从提升住房租赁治理现代化水平出发，进一步明晰了平台总体定位和主要功能。要求市房屋管理部门依托平台，提供房源核验、信息查询、网上签约和登记备案等一站式服务，并向住房租赁市场主体开放数据接口；同时，建立与相关部门的数据共享和业务协同机制，并为基层日常管理提供信息服务。为贯彻落实《条例》要求，上海市房屋管理局在梳理、总结近年住房租赁公共服务平台运行经验做法的基础上，结合相关服务管理措施的优化，牵头制订了本次《管理规定》。此次政策的出台，旨在进一步规范上海住房租赁市场秩序，不断提升住房租赁服务管理水平。

2、公积金管委会出台住房公积金支持城市更新政策

9月7日，上海公积金管委会发布两项政策，即《关于调整本市住房公积金购买存量住房最长贷款期限的通知》及《关于本市住房公积金支持城市更新有关政策的通知》。后一条政策对于城市更新范围的旧住房更新项目落实了支持政策，主要体现在三个方面。一是支持购买更新改造后房屋公积金提取。二是支持项目建设期内租房公积金提取。三是扩大提取申请人范围。从公积金支持城市更新政策看，其提及了公积金购置改造后的二手房、过渡期租房等内容，也把公积金提取进行了放宽。这样做都有助于进一步提高公积金的使用范围，使得购房和租房方面的压力进一步减少，从这个角度看，这是非常便民和惠民的政策，使得城市更新相关住房内容得到更好的发展。我们认为，在后续的城中村改造等过程中也可以发挥非常好的效果。当前城中村的改造工作持续发力，通过此类政策，将有助于促进相关公积金金融资源的导入，对于城中村等住房项目的发展有较好的导向。

三、总结及展望

三季度，中央层面仅有8月16日国管公积金中心优化公积金提取政策和8月25日财政部等两部门要求继续实施公租房税收优惠政策。此外，在中央召开的中央政治局会议以及规划建设保障性住房工作部署会议中，都强调保障性住房工作的重要性。可见，公租房、保租房、共有产权房等作为保障性住房的主体，今后将成为各地规划和建设的重点。从上海来看，主要是8月16日市房管局出台住房租赁公共服务平台管理规定，旨在进一步规范上海住房租赁市场秩序，不断提升住房租赁服务管理水平。另外，9月7日，上海公积金管委会在发布的住房公积金支持城市更新政策中提出支持项目建设期内租房公积金提取，有助于进一步提高住房公积金的使用效率和范围。

租赁市场方面，由于保租房陆续入市以及私人由出售转出租的房源增加，导致租金上涨动力不足，三季度租金价格基本平稳。市场租赁住房供应仍以2室、40-60平米户型为主力。近期，随着此前租赁住房用地项目入市供应，特别是R4租赁社区普遍体量较大，将对住房租赁市场产生积极影响，有助于缓解新市民、

青年人、蓝领等群体的住房问题，同时进一步完善和优化上海租赁住房体系。此外，这些租赁社区项目的入市也有助于调节和优化目前的租赁住房供应结构，从而更好地满足市场的居住需求，最大程度地体现租赁住房的功能和价值，推动住房租赁市场的高质量发展。

上海易居房地产研究院 高级研究员 朱光
邮 箱: zhuguang@ehousechina.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