价格监测 | 租金

住宅物业

2020年10月



价格监测 | 成交实现了一个小目标，那租赁市场...?

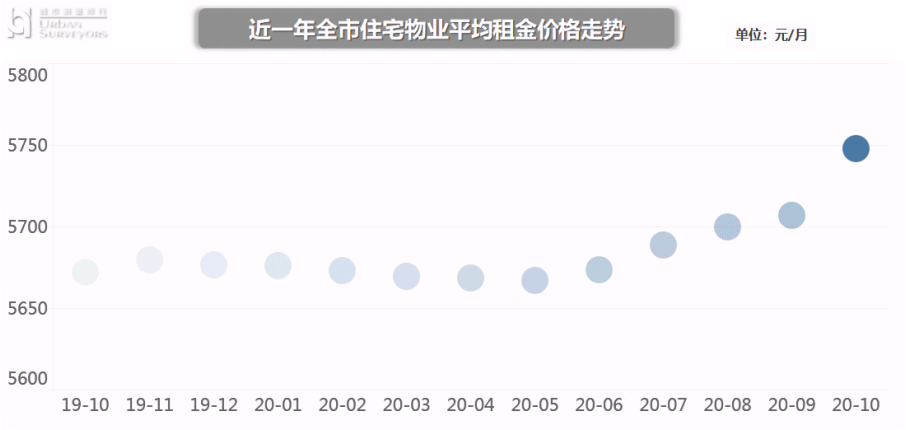
为了帮助大家了解当前上海住宅物业市场租金水平，不至于在价格上受骗上当，城市测量师行经过精心准备，于 2018 年 7 月开始发布《上海市住宅物业租金》报告，从环线、区域和户型三个方面立体展示上海住宅租赁市场现状价格水平，为政府、企业、消费者提供及时客观的租赁住房数据信息，欢迎持续关注~

注（1）文中所示租金价格为 2020 年 10 月整租情况下的平均租金水平；（2）户型面积：1 房 40-55 ㎡，2 房 75-90 ㎡，3 房 120-135 ㎡

可以说，上海二手住宅市场已经走出了低谷。3 月份以来每个月的成交量都超过了 2 万套，这是 2017、2018 两年都没有办到的事。9 月份更是突破了 3 万套，而上一个 3 万还要追溯到四年前。

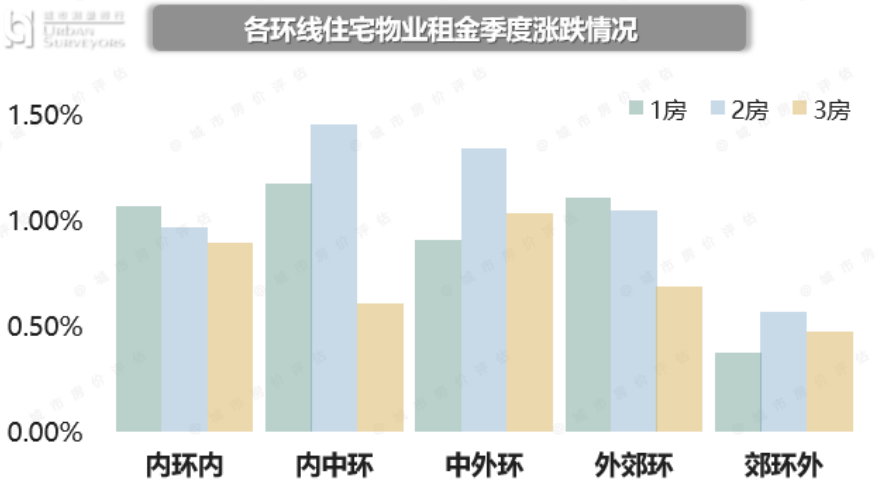


住宅交易市场持续升温，在压缩议价空间、带动房价上涨的同时，也令住宅物业的租金加快了上涨的步伐。根据 RVMS 系统监测，三季度涨幅明显扩大，



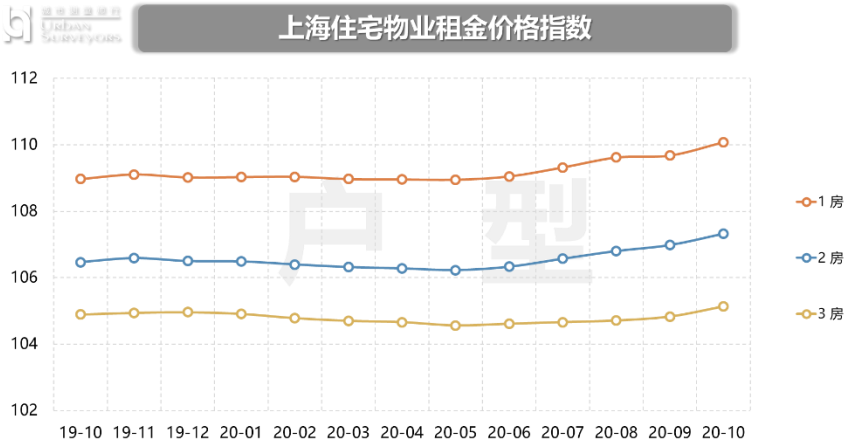
2020 年 10 月上海住宅物业平均租金 5747 元/月，较上一季度上涨 1.02%、增加 58 元，比去年同期提升 1.32%、增加 75 元。

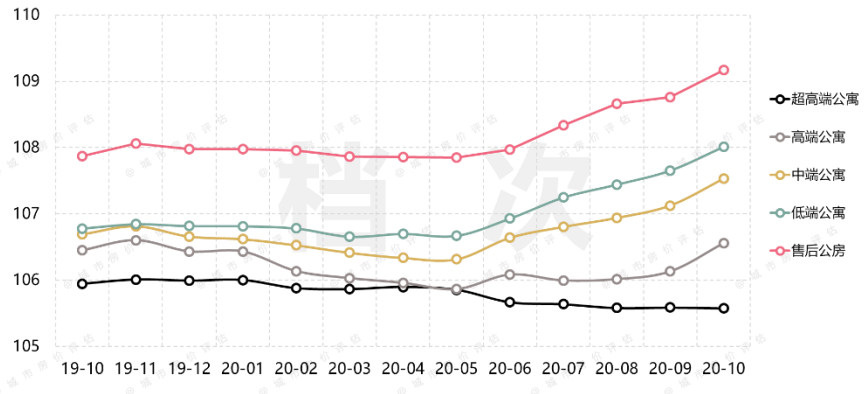
1 房户型领涨的情况有所改变，三季度租房市场上 2 房户型表现普遍较好，尤其是内外环间和郊环外区域，2 房户型涨幅最高，超过各自区域内的 1 房和 3 房。内环内和外郊环区域虽然 1 房涨幅还是最高，但与 2 房差距不大。



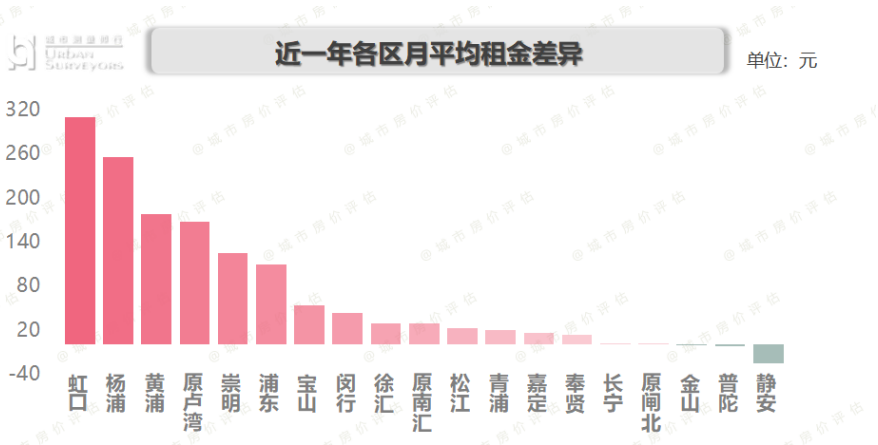
指数方面，分户型看，三季度各户型均有上涨，1、2 房上涨速度更快；分档次来看，售后公房一马当先，中低端公寓和高端、超高端公寓的差距逐渐扩大。

结合长租公寓市场来看，能够承受较高租金价格的客群更容易被“省心、省时、省事”的服务式公寓吸引，整体高端以上档次住宅物业租金上涨乏力。





各区之间的差异越来越明显。对比今年和去年 10 月各区平均月租金，大部分区域上涨。其中，虹口和杨浦两区遥遥领先，近一年月平均租金分别上涨了 300 元和 250 元。



需要注意的是，市中心不少区域在陆续开展旧改和动迁工作，如虹口、杨浦、黄浦、闸北等，为市场增加购房需求的同时也大大提升了租赁需求。加上现阶段并非租赁房源供应旺盛期，待改待拆区域周边房源供应也有限，需求会有所溢出，短期内本区域和相邻区域的租赁市场都将受到较大影响。

最后附上全市各板块最新平均租金价格及 10 月热门租赁小区平均租金。大部分板块的租金水平都较去年同期有所提升，热门租赁小区的平均租售比在 1.5%以上，长宁区最高、平均租售比达到 2%。

区域	板块	2020/10	同比
原卢湾	淮海中路板块	16,710	+100
	打浦桥板块	8,830	+170
长宁	古北板块	13,890	-80
	新华路板块	9,220	-20
	虹桥板块	7,780	+20
	中山公园板块	7,470	+20
	西郊板块	6,250	—
徐汇	衡山路板块	10,930	+80
	徐家汇板块	9,480	-40
	枫林板块	7,830	+50
	龙华板块	7,600	+60
	田林板块	7,510	-50
	南站板块	6,580	+50
	长桥板块	4,730	+40
	华泾板块	4,420	+120
浦东	碧云板块	10,660	+70
	陆家嘴滨江板块	8,530	+100
	花木板块	8,410	+180

区域	板块	2020/10	同比
金山	朱泾板块	2,060	—
	亭林板块	1,940	—
	金山新城板块	1,830	—
	枫泾板块	1,820	+10
	金山中部板块	1,770	—
	漕泾板块	1,700	—
奉贤	南桥新城板块	2,160	+20
	金汇板块	1,670	—
	柘林板块	1,640	-20
	庄行板块	1,430	+50
	奉城板块	1,340	-10
	海湾板块	950	-10
原南汇	周康板块	3,610	+40
	祝桥板块	2,740	+40
	航头板块	2,720	+10
	新场板块	2,350	+120
	惠南板块	2,260	—
	临港新城板块	1,740	+40

	塘桥板块	8,180	+110
	洋泾板块	7,430	+10
	张江板块	5,770	-10
	浦东世博板块	5,590	+100
	金桥板块	5,490	+200
	北蔡板块	4,890	+10
	三林板块	4,840	+40
	外高桥板块	4,140	+180
	曹路板块	4,130	+610
	唐镇板块	3,970	+70
	川沙板块	3,780	—
杨浦	新江湾城板块	9,970	+230
	东外滩板块	6,260	+240
	五角场板块	6,170	+240
	鞍山板块	5,920	+290
	黄兴板块	5,660	+280
	中原板块	5,130	+210
静安	南京西路板块	9,640	-50
	江宁路板块	9,550	-10
	曹家渡板块	8,440	-20
黄浦	老西门板块	9,200	+200
	黄浦滨江板块	9,140	+160
	人民广场板块	9,130	+180
普陀	长寿板块	9,160	-50
	武宁板块	7,490	+10
	万里板块	6,770	+160
	长征板块	6,410	-20
	长风板块	6,330	+70
	曹杨板块	6,000	+10
	光新板块	4,930	-20
	真如板块	4,770	-20
	桃浦板块	3,990	+10
虹口	北外滩板块	7,280	+220
	四川北路板块	7,090	+220
	凉城板块	5,480	+530
	曲阳板块	5,350	+280
原闸北	不夜城板块	6,660	+20
	大宁板块	6,520	-20
	彭浦板块	4,720	-10
闵行	金虹桥板块	6,470	+40
	古美罗阳板块	5,530	+40
	七宝板块	5,260	+50
	莘庄板块	4,830	+60
崇明	堡镇板块	1,600	+290
	崇明新城板块	1,560	+140
	陈家镇板块	1,530	+50
	长兴岛板块	1,520	+80
	崇明其他板块	1,000	+70
	横沙岛板块	650	—
松江	九亭板块	4,850	+10
	松江新城东区板块	4,330	+10
	新桥板块	3,920	+30
	松江新城西区板块	3,820	+20
	泗泾板块	3,420	+30
	松江中部板块	2,860	+20
	佘山板块	2,580	+70
	松江南部板块	1,780	+90
青浦	徐泾板块	4,930	—
	赵巷板块	3,080	+90
	青浦新城板块	2,930	+10
	青浦北部板块	2,600	+10
	朱家角板块	1,830	+10
嘉定	真新板块	5,000	+10
	南翔板块	4,040	+40
	江桥板块	4,030	—
	安亭汽车城板块	2,970	+10
	嘉定主城区板块	2,930	+20
	嘉定北部板块	1,970	-10
宝山	大华板块	5,790	+100
	大场板块	4,580	+50
	张庙板块	4,580	+90
	淞南高境板块	4,580	+60
	杨行板块	4,110	+30
	淞宝板块	3,720	+40
	顾村板块	3,660	+30
	月浦板块	3,010	+30
	罗店板块	2,600	+50
	罗泾板块	2,000	-10
闵行	华漕板块	4,490	+50
	梅陇春申板块	4,080	+60
	颛桥板块	3,940	+20
	马桥板块	3,570	+40
	浦江板块	3,350	+10
	吴泾板块	3,320	+50
	江川路板块	3,120	+30

单位：元/月

区域		小区名称	档次	竣工年限	平均租金	租金房价比
原卢湾	轨	丽园路1032弄/丽园路1028号小区	低端	1983	6000元/月	1.54%
	轨 学	南昌路151弄/南昌路153号小区	低端	1985	6800元/月	1.68%
	轨 学	瑞金新苑	中端	1998	12000元/月	1.46%
	轨	铁道路776弄小区	低端	1986	6000元/月	1.87%
	轨 学	运泰公寓	中端	1999	9206元/月	1.57%
长宁	轨 学	古北中央花园	高端	2003	20750元/月	1.56%
	轨	天山商厦商住楼	低端	1998	15332元/月	2.42%
	轨	虹桥路959弄小区	低端	1989	4450元/月	2.04%
	轨	欣绿小区	低端	1980	5800元/月	2.11%
徐汇	轨	海天公寓	低端	1989	7605元/月	1.46%
	轨 学	凯旋一村	低端	1989	4500元/月	0.98%
	轨 学	南宜花苑	低端	1995	6550元/月	1.35%
	轨 学	仪表新村	低端	1981	5510元/月	1.72%
	轨 学	虹桥路400弄小区	低端	1995	8500元/月	1.24%
浦东		龙港新村	低端	1996	4510元/月	2.23%
	轨	东晶国际/陆家嘴自由空间	中端	2006	7379元/月	1.59%
		三桥小区	低端	1996	4100元/月	1.31%
	学	罗山花苑	低端	1998	6600元/月	1.04%
杨浦	轨	杨浦欣园	中端	2005	6120元/月	1.48%
	轨	民富家园	低端	1999	6240元/月	1.65%
	轨	益晖新苑	中端	2009	7400元/月	1.50%
	轨	国权路300弄小区	低端	1985	5000元/月	1.97%
	轨	同济欣苑	中端	2004	7330元/月	1.46%
静安	轨 学	万航渡路433弄小区	低端	1990	6110元/月	1.59%
	轨	襄乐大厦	中端	1997	10800元/月	1.32%
	轨	锦延大楼/锦延公寓	低端	1989	8200元/月	1.83%
	轨	海关二村	低端	1986	6950元/月	1.81%
	轨	一品名人居/联谊西康大厦	中端	1999	9900元/月	1.27%
黄浦	轨	六角大楼	中端	2002	9550元/月	1.58%
	轨	明珠家园/世博明珠	高端	2004	11900元/月	1.45%
	轨	豫景公寓	中端	2000	9800元/月	1.50%
	轨 学	金中苑	中端	1997	7962元/月	1.27%
	轨	瑞福小区	中端	1990	7400元/月	1.78%
普陀	轨	雅戈尔长风8号	高端	2014	17350元/月	1.27%
	轨	石泉路180弄小区	低端	1993	4200元/月	2.23%
	轨	澳门公寓	中端	1998	8000元/月	1.29%
	轨	怒江新苑	低端	1999	6899元/月	1.52%
虹口	轨	临江大厦	低端	1996	8050元/月	1.09%
	轨	新外滩花苑	高端	2001	14000元/月	1.18%
	轨	西宝兴路949弄小区	低端	1988	4700元/月	2.13%
	轨	水电路386弄小区	低端	1985	5000元/月	2.18%
		梅福花苑	低端	2001	5400元/月	1.62%
原闸北	轨	安源小区/安源大楼	低端	1995	7200元/月	1.65%
	学	芳沁园	中端	2000	6913元/月	1.45%
	轨	五月花都荟豪庭	中端	2011	8950元/月	1.55%
	轨 学	绿柳苑	中端	2002	8000元/月	1.36%
	轨	天道俪晶公寓	中端	2005	5300元/月	1.70%

闵行	学	莘松八村	低端	1994	3600元/月	1.16%
	轨 学	莲浦府邸一期(公寓)	中端	2003	7640元/月	1.00%
		沙申新村	低端	1994	4000元/月	1.84%
		爱博家园四期/爱博四村	低端	2011	3670元/月	1.13%
		爱博家园七期/爱博七村	低端	2013	5070元/月	1.51%
宝山		中铁北城时代	中端	2015	4500元/月	1.47%
		聚丰福邸	中端	2014	4440元/月	1.14%
	轨	华馨苑(公寓)	低端	2001	6500元/月	2.36%
		中冶祥腾宝月花园	低端	2012	2760元/月	1.17%
嘉定		海域晶晖/远香湖1号	低端	2016	4000元/月	1.35%
	轨	旭辉华庭	低端	2014	3100元/月	1.08%
	轨	绿地颐景嘉园/绿地瑆香公馆	低端	2013	3700元/月	1.12%
	轨	金丰新村/大金丰	低端	1994	4800元/月	1.83%
	轨	马陆育兰二村	低端	2000	3600元/月	1.48%
青浦	轨	首创禧悦	低端	2017	3750元/月	1.30%
		旭辉百合苑(公寓)	中端	2013	3195元/月	1.31%
		崧泽华城青湖苑	低端	2014	2950元/月	1.28%
松江		泗泾润和苑(公寓)	低端	2003	5650元/月	2.16%
		海德公寓	低端	2001	3570元/月	1.08%
原南汇		周浦新村	低端	1998	3190元/月	1.46%
		旭辉缇香苑/旭辉亚瑟郡	中端	2014	6500元/月	1.44%
		绿地东上海/海富城市花园二期	中端	2010	5750元/月	1.02%
奉贤	学	中粮南桥半岛	中端	2014	3000元/月	1.09%
		万科南桥传奇/万科海尚华庭	中端	2016	2900元/月	1.23%
	轨	绿地望海新都	中端	2010	3000元/月	1.21%
	学	馨雅名筑	中端	2014	3300元/月	1.33%

免责声明
本报告刊载的一切资料及数据，虽力求精确，但仅作参考之用。本刊分析内容并不反映个别情况，对于特定项目读者应自行寻求专业意见。城市测量师行保留一切版权，未经许可，不得转载。

©城市测量师行 2020 年

主办单位：城市测量师行——上海城市房地产估价有限公司
编辑部地址：上海市北京西路 1 号新金桥广场 11、15-18F
邮编：200003
网址：www.surea.com
电子邮箱：surea@surea.com
电话：86 21 63589988

更多楼市资讯、研究报告可以扫描下方二维码阅读



更多价格、更多功能可扫描下方二维码查询、使用

