



房地产行业上海存量住宅租赁 市场：租房热提前 二季度上海 住宅租赁价格稳步提升



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 2021 年 7 月整租情况下的平均租金水平;(2)户型面积:1 房 40-55 m²,2 房 75-90 m²,3 房 120-135 m²

存量住宅平均租金水平随着政策调控效果的不断发酵,住宅交易速度略有放缓,与一季度相比,二季度上海存量住宅成交套数下降明显。不过整体来看,今年上半年月均成交套数仍接近 3 万且各月成交量基本在 2 万套以上,交易热度尚存。

由于存量住宅交易市场的相对活跃以及近半年房价的稳步提升,租赁价格也迎来上行。根据 RVMS 系统监测,2021 年 7 月上海住宅物业平均租金 6370 元/月,较去年同期增加 681 元/月。

分环线来看,租金涨幅基本由外至内依次扩大。内中环 3 房户型上涨最快,中外环和外郊环表现相似、近三月累计涨幅基本一致,而郊环外区域租赁市场活跃度相对较低,租金变化幅度最小。

分区域来看,原黄浦区上涨较快,紧随其后的是原闸北、原浦东和宝山区;虹口、杨浦、嘉定等区租金上涨相对较慢,近三月累计涨幅不足 4%;金山和崇明两区租金变化相对较小,近三月累计涨幅不到 2%。

城市更新的推进令中心城区房源数量减少、租赁需求增加,房源供不应求,租金快速提升。从租金价格来看,超六成行政区月平均租金较去年同期增长超过 500 元/月;远郊区域租金整体变化不大,其中金山区月平均租金仅较去年同期增加 27 元/月。指数方面,近半年各户型均有明显提升,1、2 房租金指数上涨速度相对更快。

租赁挂牌及成交情况今年 2 月,上海市住建委等十部门共同制定并印发了《关于进一步整顿规范本市住房租赁市场秩序的实施意见》,其中一条明确指出要加强房源信息发布管理,包括真实发布房源信息、推行房源信息核验、落实网络平台责任、动态监管房源四个方面。这些措施将有效打击虚假房源频出,减少误导消费者、传递错误信息的情况,对逐步规范租赁市场有着重要意义。

由于相关方的调整,一段时间内市场上租赁挂牌房源量有所下降。据统计,今年上半年上海住宅物业租赁挂牌房源量占近一年挂牌总量的 44%,且与去年同期相比降幅达到 37%。成交方面,受春节假期影响,2 月份租赁成交量价均处在明显低位,但随着假期结束成交量价大幅反弹。进入二季度,由于

预览已结束,完整报告链接和二维码如下:

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_32634

