



房地产行业存量市场： 2021 社会租赁住房、长租 公寓市场



1、年度社会租赁住房市场整体情况

从 2021 年全市社会租赁住房市场的挂牌情况看，月度挂牌量的高位出现在 4 月、总量达到超过 3.4 万套。来到年中，全市社会租赁房源的挂牌量持续在低位徘徊，6~9 月份的挂牌量都在 2.5 万套以下的较低水平。而进入四季度，挂牌量呈现出翘尾的走势、11、12 月的挂牌量均逼近 3 万套的年初水平。总体来看，2021 全年的社会租赁住房月均挂牌量约在 2.7 万余套、相较 2020 年的月均挂牌量下降约 30%。从挂牌房源的租金均价来看，全年呈现出逐月小幅上涨的态势，1 月份的挂牌均价在 8,469 元/月、为年内的最低位。11、12 月份的挂牌均价已经逼近 9,900 元/月的水平、达到年内最高位。至此，年底挂牌租金均价较年初要上涨约 16%。

从社会租赁住房的成交情况来看，全年最高点出现在 4 月份、春节后的租赁需求呈现明显增长，这也与当月租赁挂牌供应大幅放量有关，当月租赁成交总量约在 1.7 万套。全年各月份租赁成交量波动较大，除春节后催生的换租需求外，高校毕业季带来的租赁需求接力入市，体现在 5、6 两个月成交量持续处在年内较高位、总量均达到 1 万套左右的水平。进入四季度，全市租赁需求趋于减弱，尽管挂牌供应量出现翘尾，但成交量则呈现逐月走低的态势，12 月份的成交总量仅在 4,700 套左右、为年内第二低位。2021 年，全市月度社会房源租赁平均成交量约为 8,816 套、同比 2020 年的月度均值要下降约 36%。

从成交均价来看，虽各月走势出现波动、但整体呈现出上扬的态势，

全年租赁成交均价约为 8,753 元/月、相较 2020 年上涨约 8.42%。

从年度社会租赁住房的热门板块的情况来看，租赁挂牌量排名前十的板块基本与 2020 年差别不大，其中仅浦东世博板块、嘉定主城区板块是新上榜的板块。陆家嘴滨江板块依旧以明显的优势排行首位，挂牌套数同比 2020 年减少约 30%、挂牌租金均价同比上涨约 14.6%。作为传统的二手住房交易大区，金桥板块的租赁挂牌供应排名上升 3 个名次至第二位，挂牌套数同比减少约 15%、降幅明显小于全市平均水平，挂牌租金均价同比上涨约 13.6%。此外，古美罗阳、周康和嘉定主城区几个外围成熟的居住型板块，挂牌量的排名均呈现上升态势、同比 2020 年的降幅均在 20% 左右、也都小于全市水平，主要是由于外围地区的新房市场经过多年的发展，使得存量市场上可供租赁的次新房源量逐年看涨。

从租赁成交的板块排行来看，前十的板块与挂牌情况完全一致、仅顺位略有不同。陆家嘴滨江板块的租赁成交量持续位列第一、同比 2020 年减少约 38%、与全市平均水平相当，租金均价同比上涨约 15%、高出全市平均水平约 7 个百分点。作为拥有丰富社会租赁房源类型的市中心板块，凭借其优越的区位条件，陆家嘴能够吸引不同圈层的租客，租赁需求体量非常大，租金水平相应得到提升。浦东世博是租赁成交排名上升最快的板块，成交量同比减少约 35%、降幅略小于全市平均水平，租金均价上涨约 10%、较全市略高出 1.5 个百分点。板块内有多条轨交线路分布、并设有多个站点，公共交通条件优越。此外板块的民办教育资源较为丰富，同时

随着太古里的开业，板块的综合商业体配套能级也进一步提升，可见，颇为良好的居住体验保障了一定的租赁需求。

2、年度住宅租赁细分市场

从租赁住房细分市场的情况看，可进一步了解到当前市场上的租赁供求结构。2021 年，全市社会租赁挂牌的房源的建筑年代分布相对较为平均，其中 2001~2005 年的房源占比依旧最大、达到 20%，占比较 2020 年减少约 2 个百分点，1995 年以前房龄较老的房源占比整体较 2020 年要缩小约 4 个百分点。2011 年以后的次新公寓房源的挂牌占比，同比则扩大了约 7 个百分点。

再看租赁成交的情况，整体呈现出了与挂牌供应占比相同的变化趋势，2005 年以前建成的房源成交占比同比 2020 年分别有不同程度的萎缩，总体缩小了 8 个百分点。而 2015 年以后房龄较新的房源，租赁成交占比相较 2020 年则总体扩大了 8 个百分点。可见 2021 年，全市社会租赁房源中，房龄较新的公寓有所抬头、中高端租赁需求的扩大也直接带动了租赁挂牌、成交均价的上涨。

从租赁住房的套均面积分布情况来看，2021 年全市的挂牌面积段分布情况与 2020 年相比变化非常小，基本持平。市场上套均面积在 90 平方米以下的小户型房源依旧占据着绝对主力，总占比接近 70%，租赁成交整体与挂牌的情况相当，且与 2020 年相比并未发生明显的变化。

从租金段的分布的情况来看，月租金在 5,000 元以下的挂牌房源占比相较 2020 年明显萎缩，总占比同比减少约达 16 个百分点，而月租金在 5,000~7,000 元的房源挂牌占比则扩大了约 9 个百分点，此外，月租金在 2 万元以上的高端房源挂牌占比同比也增加约 4 个百分点。社会租赁房源挂牌的月租金结构整体呈现出一定的上移，这也与上述房龄段的变化情况相呼应。成交情况与挂牌情况的变化基本相一致。

3、全市租赁住房市场租金情况

(1) 热门租赁地区关注

从轨交房租金排行的情况看，低端、中端市场上，排名前五的轨交站点基本都位于传统市中心，其中位于“衡复地区”的站点更是占据了绝大多数，该地区拥有较大数量的老式小区，而受到区位条件和文化软实力的正面提升影响，站点周边的小区租金整体仍维持着较高水平。高端、超高端市场上，排名前五的轨交站点分布则显得相对较分散，拥有较多老牌高品质小区的区域纷纷上榜，如水城路站、东昌路站、新天地站等周边都有颇具代表性的标志性住宅小区，足见在租赁市场上这些地区的获认可度也

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_36680

