

HOTEL STRATEGIES
优 尼 华 盛

上海住房租賃市場

2021—2025 年演進與 2025 年深度觀察

SHANGHAI RENTAL HOUSING MARKET

2021–2025 Evolution and 2025 Review

城市研究系列 · 中文版

Hotel Strategy (HK) Management & Consulting Limited

CONTENTS

六個篇章建立上海市場的完整判斷

章節	內容	頁碼
01	執行摘要、研究邊界與 EILT 模型	04—07
02	政策演進與經營影響	08—17
03	市場規模與產品供給	18—33
04	租金、出租率與需求錨點	34—46
05	資本市場、風險與建議	47—51
06	聯繫方式	52

上海市場的六項核心判斷

上海是全國機構化租賃住房供給規模最大的城市。2025 年監測房源增至 43.82 萬間，租賃式社區成為第一大產品；但平均出租率回落至 85.2%，顯示集中供應正在改變價格、去化和運營節奏。

01 **規模繼續擴張**

2025 年監測房源約 43.82 萬間，較 2024 年增加約 11.57 萬間。年度淨增包含新開業、分期供應、納入監測和數據庫回溯修訂。

02 **社區成為第一大產品**

租賃式社區約 20.33 萬間，佔 46.4%。青年公寓約 17.18 萬間，佔 39.2%。兩類產品合計佔 85.6%。

03 **空間結構高度分層**

EILT 2 級和 3 級區域合計約 33.08 萬間，佔 75.5%。不同產品依賴的需求錨點明顯不同。

04 **價格和去化需要聯讀**

2025 年平均租金坪效 3.93 元 / ㎡ / 天，出租率 85.2%。高端公寓價格領先，宿舍型公寓出租率最高。

05 **多渠道儲備支撐供給**

專項租賃用地、R4 用地和保租房籌集形成持續供給，潛在供給約 30.08 萬間。

06 **政策轉向運營監管**

政策從保租房擴容延伸至地方條例、設計標準、租賃管理、房源統籌和分層供應。

2025 年上海住房租賃市場關鍵指標

43.82 萬間	+35.9%	3.93	85.2%
監測房源	房源同比變化	租金坪效（元 / ㎡ / 天）	平均出租率

01 供給信號

租賃式社區一年增加約 5.94 萬間，是 2025 年城市供給擴張的最大結構性來源。

02 價格信號

平均坪效較 2024 年基本持平，價格韌性與產品組合變化並存，實收仍需結合優惠和空置校正。

03 去化信號

平均出租率較 2024 年下降約 6.2 個百分點，新項目入市和大型社區爬坡明顯影響城市均值。

04 投資信號

上海同時具備大規模供給、較強價格能力和多元產品，項目判斷必須下沉到街道、 EILT 等級、產品和穩定期。

五年比較採用“基準年 + 可比序列”雙軌方法

上海 2021—2022 年數據來自當年發佈口徑， 2023—2025 年採用最新數據庫回溯值。報告同時展示五年方向和後期可比序列，並明確不同統計批次之間的邊界。

01 2021 年基準

上海城市底表記錄約 8.68 萬間房源，覆蓋 440 個項目，可用於觀察行政區、產品和經營起點。 2021 年平均坪效約 5.77 元 / ㎡ / 天、出租率約 97.5% 。

02 2022 年過渡

2022 年發佈口徑為 496 個項目、 13.05 萬間房源，較 2021 年增加 4.37 萬間。該點位用於年度發佈趨勢，不與後續回溯值直接計算複合增速。

03 2023—2025 年主序列

採用 2025 年藍皮書數據庫的回溯值： 25.03 萬、 32.25 萬、 43.82 萬間，用於產品、 EILT 、租金和出租率的內部一致分析。

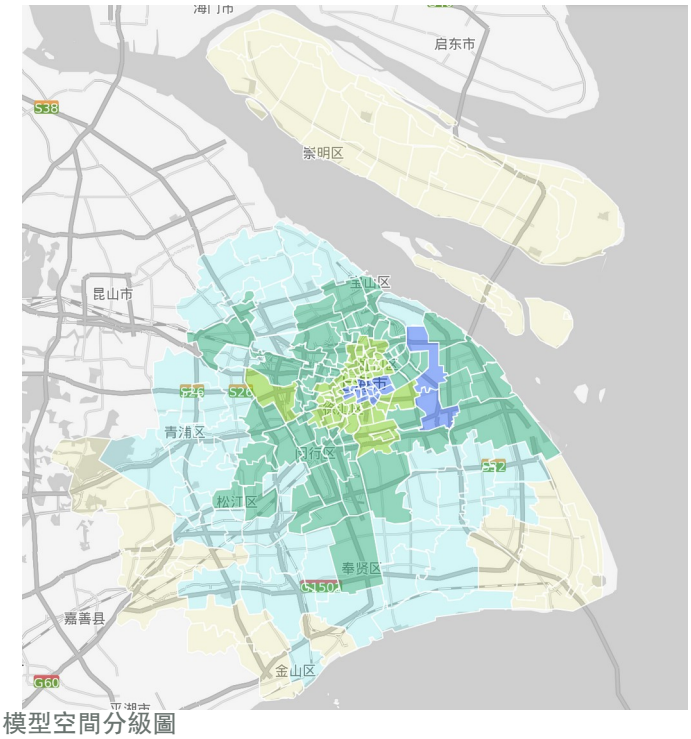
04 新增與淨增區別

年度數據庫淨變化包括新開業、關停、併購、品牌切換、項目分期和歷史修訂； “實際新開業”僅在有項目清單時單列。

EILT MODEL

上海 EILT 模型與空間分級結果

模型方法、分析維度與 1—5 級空間分佈



上海 EILT 模型空間分級圖

EILT 模型分析維度

E 就業 Employment
企業數量與就業密度

I 產業 Industry
產業集羣與增長方向

L 生活 Living
人口、配套與租金承受力

T 交通 Transportation
通勤時間與軌道可達性

EILT 模型統一圖例

1 級　2 級　3 級　4 級　5 級

上海 245 個街道按統一色階劃分為 1—5 級，其中 1—3 級為需求錨點。模型結果用於識別相對需求強弱和板塊邊界，不替代項目級盡調。

應用場景

用於板塊篩選、城市內部供需比較及項目初步研判。

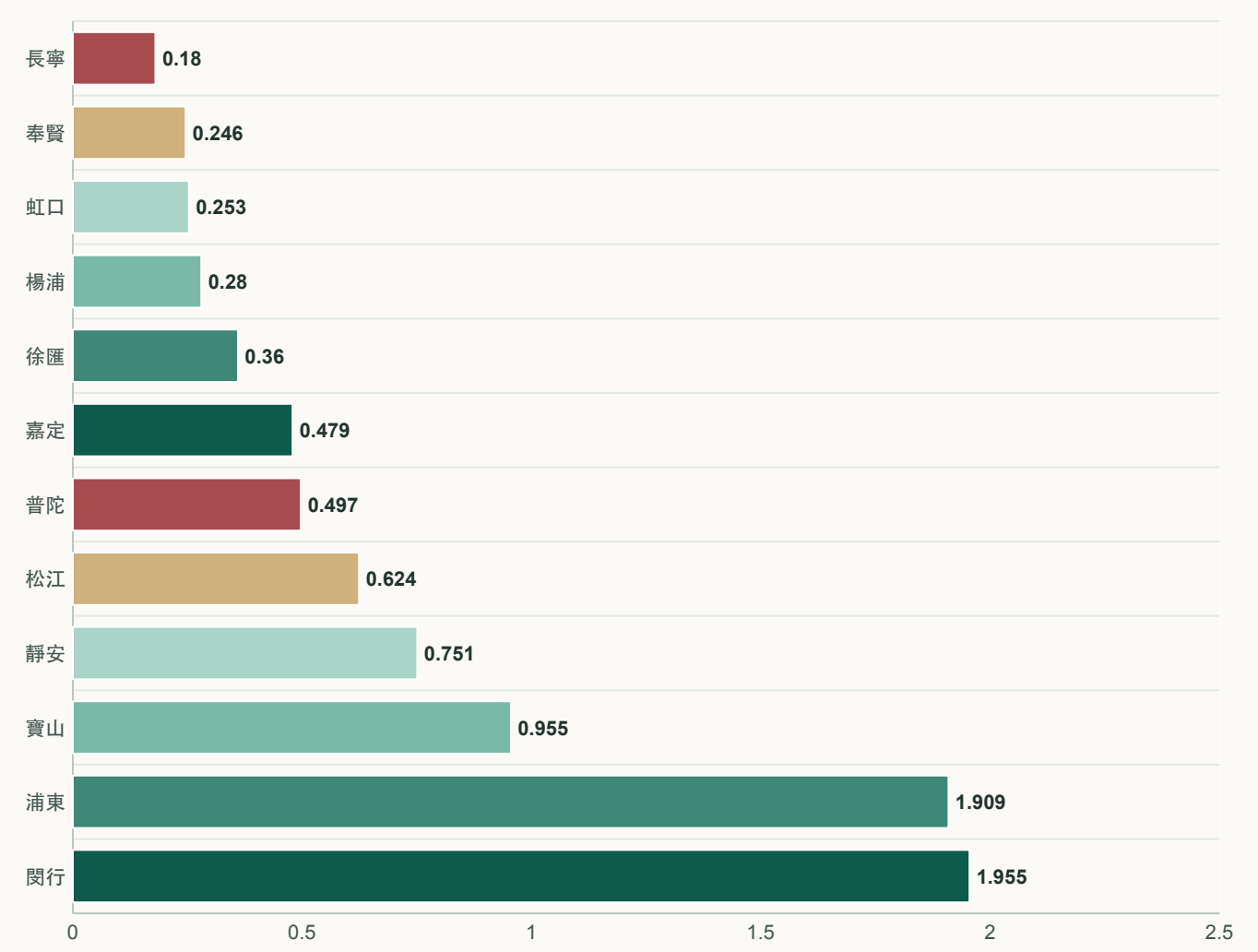
使用邊界

用於城市和板塊層面的結構判斷，不替代項目級法律、工程及財務盡調。

圖片來源： HOTEL STRATEGY 上海 EILT 模型；圖例為 HOTEL STRATEGY 統一色階。

2021 年上海集中式租賃住房行政區分佈

單位：萬間

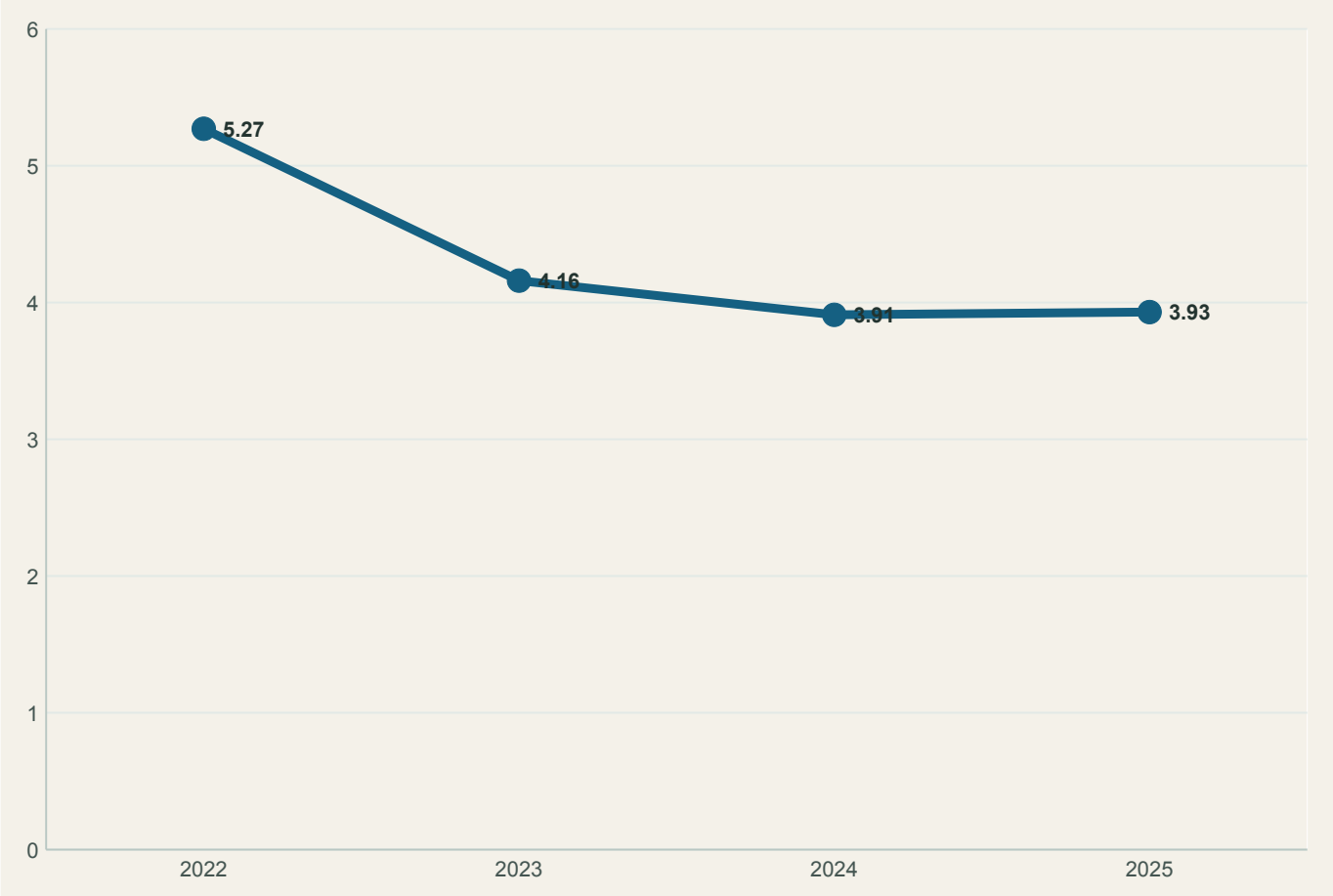


閔行與浦東均接近 1.9 萬間，合計佔 2021 年城市基準約 44.5%；寶山、靜安、松江構成第二梯隊，供給已呈多組團分佈。

該頁使用 2021 年上海城市底表彙總值，用於觀察早期行政區結構。後續數據庫回溯和產品分類變化較大，不與 2025 年行政區規模做嚴格同比。

2022—2025 年平均租金坪效下行後趨穩

單位：元 / ㎡ / 天



平均坪效由 2022 年 5.27 元 / ㎡ / 天下降至 2023 年 4.16， 2024—2025 年穩定在 3.91—3.93 附近。

大體量保租房與社區產品提高供給後，城市均值明顯下移。項目分析需要使用優惠後實收、面積效率、收繳與空置天數校正。