

# 上海住房租赁保供稳价实践：让新市民、青年人住下来留下来

本报记者 杨让晨 张振 上海报道

在不断满足应届毕业生、网约车司机和外卖骑手等群体安居需求的同时，上海市的住房租赁市场发展也有望逐步趋于稳定。

据易居研究院报告，今年以来，上海市住房租赁市场行情已连续4个月“量价齐跌”。截至4月底，上海全市挂牌房源的平均租金为88.39元/平方米/月，环比上涨4.7%；同比继续下跌5.0%，但跌幅收窄。同时，上海全市挂牌房源数量环比减少39.2%，同比由增转降，减少至24.7%。

上海市部分板块的房产租赁中介也告诉《中国经营报》记者，受二手房挂牌量增加、保障性租赁住房（以

## 租房市场盘整

尽管总体租金水平在下降，但部分租客群体的租金压力并未得到有效缓解。

尽管总体租金价格下降，但目前部分群体的租住矛盾仍然突出。“今年租金价格确实有所下降。”在上海市闵行区某大型房产中介机构工作的刘阳（化名）向记者表示，目前，自己所在板块的待租房源并不多。“这里属于虹桥商务区范围，和去年相比，房源比较少、很抢手。租金价格也有所下降，但由于房源数量少，租客的选择面并不多。”

据易居研究院统计数据，今年4月，上海全市挂牌房源数量环比减少39.2%，同比减少24.7%。不过，上海市核心区的高价房源供应量却增加显著。“上海核心区高价房源供应量突然增加，不仅抬升了市场整体的供应价格，也使得供求比来到了更高的区间，租客的议价空间再次扩大，现阶段成交价格已无明显上升空间。”克而瑞方面表示。

目前，上海市住房租金价格仍处于调整阶段。严跃进告诉记者，如果后续租金价格出现上升，这意味着市场调整将逐步到位。“经济

下简称“公租房”）加速入市等因素影响，尽管已经临近毕业季，但目前所在区域的挂牌租房房源较去年同期相比并不是很多，价格也有所下降。

对于上海市住房租赁市场租金下降的情况，多位业内人士表示，这属于正常情况。易居研究院研究总监严跃进告诉记者，上海市住房租赁市场和房地产市场的走向是吻合的。“房地产市场降温，租赁市场也会受到影响。”

值得注意的是，上海市日前发布的新“沪九条”楼市新政也提出，支持企业购房用于职工租住。“对企业购买2000年前竣工、建筑面积在70平方米及以下的小户型二手房用于职工租住的，不再限定购买住房套数。”

在复苏，市民对住房租赁的需求也会慢慢恢复，目前正处于一个关键的节点。”

尽管总体租金水平在下降，但部分租客群体的租金压力并未得到有效缓解。闵行区一位刚入行的司机王征（化名）告诉记者，自己最近租跑网约车，每天工作约12小时，去掉6800元/月的租车费用后，到手6000元左右。“扣除每月的房租和日常开销后，可支配的钱并不多。目前，自己与人合租约60平方米的两居室，每月承担的租金接近2000元。”

统计数据显示，今年4月，闵行区租房平均租金约80元/平方米/月，环比上涨0.3%，同比下降2.2%。

与此同时，随着高校毕业生季的来临，上海市租房市场租金价格或将小幅上涨。克而瑞方面分析认为，随着一年一度毕业季的到来，5至6月的租金或将上涨1%—2%，包括上海市在内的部分城市平均涨幅可能会在2%以上。

## 公租房分流需求

近期，在上海市住房租赁市场中，房源和客户都出现了一些变化。

针对租住矛盾突出的问题，上海市正对住房租赁市场进行进一步优化和调整。

在卢文曦看来，今年，上海市住房租赁市场租金价格同比下降属正常现象。“前几年租金较高，但近年来的市场需求增长不明显，价格就会出现下降。”卢文曦进一步表示，今年，上海市住房租赁市场仍受季节性波动影响，但总体来看租金价格不及去年同期。

此外，上海市不断松绑楼市调控政策也在一定程度上影响了租金价格走势。上海市闵行区华漕镇一位房产租赁中介告诉记者，今年以来，上海市楼市调控政策不断松绑，二手房挂牌量持续增加，自己所在板块的个人租房房源挂牌量不如去年同期。“今年和去年同期相比，个人租房房源的挂牌量减少了，同时租金也在下降。”

## 完善供应体系

在“十四五”期间，上海市计划新增建设筹措公租房47万套（间）以上。

针对目前网约车司机、外卖骑手和应届毕业生等存在租住矛盾的青年人、新市民群体，上海市正加大住房保障力度。据上海市住建委消息，“青春启航 安居筑梦”公租房毕业季进校园（第三季）系列活动已于日前启动。“今年，上海市将通过政府、高校和公租房项目企业联动，组织一批区位便捷、户型合适、价格合理的保障性租赁住房项目，定向保障住房困难的应届高校毕业生。”上海市住建委方面表示。

在此次活动中，专项活动安排了30余个公租房项目、房源约3000套（间），主要分布在上海市浦东新区（含临港）、徐汇、静安、虹口、长宁、闵行、嘉定、松江等

上海中原地产分析师卢文曦在接受记者采访时也表示，当地租金水平和房价挂钩，房价下降，租金水平也会相应下调。

严跃进向记者表示，近期，在上海市住房租赁市场中，房源和客户都出现了一些变化。“二手房挂牌量增加导致租房房源减少现象是暂时的，卖房者在完成出售后，也可能选择租房进行过渡。总体而言，住房租赁市场会出现此消彼长态势，但仍然是活跃的。”

值得注意的是，上海市近来也在通过政策进一步缓解租住矛盾，促进租赁市场健康发展。上海市日前发布的新“沪九条”楼市新政提出，支持企业购房用于职工租住，同时还明确将建立健全住房保障体系，探索通过国有平台公司等主体收购、套租适配房源，优化住房保障供给。

卢文曦告诉记者，这或是上



位于上海市闵行区华漕镇公寓社区的“新时代城市建设者管理者之家”。 本报资料室/图

海市将收储二手房用作公租房的一种尝试。受此影响，上海市住房租赁市场价格有望逐步趋稳。

而在此之前，上海市已加大公租房方面的投入。记者注意到，截至今年4月下旬，上海市已有106个公租房项目入市。

对此，卢文曦告诉记者，保

租房、长租公寓等供应量在逐步增加，市场需求将被缓慢分流。“短期来看，公租房供应量不是很多，只是在某一些板块或某几个街区比较明显，可能会起到稳定市场的作用。随着供应量逐步增加，公租房稳定租房市场租金价格的作用会越来越明显。”

寓社区（马桥AI店），位于上海市闵行区马桥人工智能创新试验区内，社区占地面积4.2万平方米，总建筑面积近12万平方米，提供共计2475套精装公寓。

其中，“新时代城市建设者管理者之家”位于华漕有巢公寓社区（马桥AI店）5号楼，这也是上海市闵行区首个“新时代城市建设者管理者之家”，共提供440张床位、138套房源，旨在为一线劳动者提供“一张床”安居保障服务。

今年4月，类似闵行区华漕有巢公寓社区的“新时代城市建设者管理者之家”，上海又新增了3个正式运营项目，合计新增床位数超过700个，和今年前3个月相比，月均增速达到220%。

根据计划，在“十四五”期间，

上海市计划新增建设筹措公租房47万套（间）以上。其中，2024年将建设筹措7万套（间），以满足新市民、青年人的租赁需求。

对此，严跃进告诉记者，公租房建设是上海市一项非常重要的工作。“公租房租金确实能让租客承受得起，这值得肯定，也体现了促进住房租赁市场更好发展的导向。”

在卢文曦看来，公租房是住房体系构建中非常重要的组成部分，对于支付能力不强的人群而言，能够保证他们的居住需求。“随着关注公租房的人越来越多，不仅使租赁期限中的租赁关系保持稳定，提供的房源品质都不错，租金价格也不会出现非理性上涨现象。”

# “最强地级市”苏州全面取消限购冲击波

本报记者 方超 张振 上海报道

在短短4个月，有“最强地级市”之称的江苏省苏州市再度出手提振楼市。

6月2日，苏州市房地产长效机制试点工作领导组出台《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展若干政策措施的通知》（以下简称“《通知》”），即日起实施16条措施，加快构建房地产发展新模式，进一步满足居民刚性和多样化改善性住房需求。

苏州楼市新政带来的“冲击波”正持续扩散。“我们项目属于狮山核心板块，昨天一天就卖了七八套。”6月3日，苏州高新区一在售房地产项目销售经理崔涛（化名）向《中国经营报》记者表示，该项目最小面积房源为156平方米，总价700多万元。

6月2日晚间，苏州市昆山市一房地产项目王含（化名）亦在朋友圈发文称：“周末两天累计到访236组，认购13套。”王含对记者表示，“最近市场挺好，看房买房的人很多。”

值得注意的是，在顺应楼市需求迈向高端改善的结构性变化的同时，苏州市也正顺势推出多宗容积率低至1.01的低密地块。6月5日，苏州市相城区挂牌出让2宗住宅用地，其中，元和街道地块容积率1.01，起始价3.618亿元，起始楼面价1.55万元/平方米，最终由苏州合启鑫、相城高新以底价斩获。

## “在苏州市无房可以随便买”

“现在买房没有任何要求，只要在苏州市无房可以随便买，也不需要提供社保、公积金缴纳证明。”6月2日晚间，苏州市某房地产中介人士刘德（化名）向记者表示。如刘德所述，苏州市出台的《通知》明确强调：“全市范围内不再审核购房资格。”

值得注意的是，这或是苏州市近年来第一次以官方文件方式明确提出买房“不再审核购房资格”。

## 楼市活跃度需进一步提振

除降低购房者置业成本外，苏州楼市新政也在供给端持续发力。

在多地推动国企下场收购存量商品房的情形下，苏州市也在政策中明确跟进执行。《通知》提出，推动商品房去库存，坚持“以需定购”，组织地方国有企业以合理价格收购部分存量商品房用作保障性住房。鼓励和支持有条件的企事业单位、社会主体购买商品房用于职工租住。

《通知》还明确，加大房票推广力度，做好房票兑现工作。提高房票使用效率，具体措施包括建

## 加大改善住宅供应力度

除了一、二手房成交量明显提升外，苏州市土拍市场也颇受市场关注。

好地大数据显示，今年1—5月，苏州市共成交39宗地，总成交建面163.47万平方米，总出让金额116.9亿元，排名江苏省第一。尽管如此，和2023年同期相比，苏州市今年前5月的出让金收入已同比减少67.3%。

对于苏州市土地供应、成交量明显下滑的现象，王小端表示：

事实上，早在2023年9月，苏州市出台的定向宽松政策提出：“满足改善性住房需求，对于购买120平方米及以上商品住房不再进行购房资格审核。”在近4个月后的2024年1月底，市场传出苏州市“全面取消限购、买房不再限面积及套数”的消息。

“从今天开始，在苏州市大市范围内购房没有任何要求，包括学历、户口、社保年限等，任何人有购房需求都不用再进行资格审核。”

立全市统一的房票房源库，房票房源库可纳入非住宅商品房、车库、地下车位等房源。

“供应端通过调整市场结构、优化建筑设计品质，力求提供更多优质住宅，满足居民多样化的住房需求，为推进房地产市场长远的高质量发展奠定基础。”中指研究院苏州分院高级分析师金珂表示。

在需求端、供给端打出系列“组合拳”背后，苏州楼市活跃度还需进一步提振。

“苏州市房地产市场供求同步下降，成交均价低位盘整，整体

市场持续下行。”金刚石云统计数据显示，今年4月，苏州市住宅市场普通住宅供应量为27.69万平方米，环比下降25%，成交量为24.69万平方米，环比下降22%。

诸葛数据研究中心监测数据显示，2024年1—5月，苏州新建住宅共成交9553套，与去年同期下降53%。王小端表示，“市场下滑幅度较大，政策出台主要是为了促进房地产市场平稳健康发展。”

多位苏州市房地产业内人士告诉记者，目前，苏州市新房市场呈现两极分化趋势，在一般情况

购住房个税退税优惠（执行至2025年12月31日）；实施购房契税补贴（执行至2024年12月31日），对购买新建商品住房的给予50%契税补贴（最高不超过房屋契税计税依据的1%），对“卖旧买新”的实施分层次购房契税补贴。

多位苏州市房地产业内人士对记者表示，在此前出台多轮利好政策刺激下，苏州市部门项目销售情况已有所好转。苏州高新区狮山板块一位房企人士向记者

下，高新区、工业园区等核心区域高端产品去化情况好于非核心区域的新房项目。苏州市一位房企人士直言：“苏州市新房市场要看区域，‘东有金鸡湖，西有狮子山’，当地有钱人很多，一般都盯着这些板块，他们会出手购买品质好的项目，而在有些地方，新房降价都卖不动。”

和新房市场相比，苏州市二手房市场热度较高。克而瑞苏州房产测评数据显示，今年4月，苏州市区二手住宅延续了上月趋势，保持了较高的活跃度，签约套数达

表示：“近期，受各种利好政策影响，成交量的确上来了。”不过，一位全国TOP20房企苏州区域相关负责人告诉记者，目前还未看到苏州楼市新政对所在集团项目销售带来的直接影响。

诸葛数据研究中心首席分析师王小端向记者分析称，苏州楼市新政“短期对市场有着积极促进作用，提振市场信心，预计6月苏州的成交量将会继续上升，但短期难以反映到价格端上”。

6628套，环比增加38.14%。但诸葛数据研究中心数据显示，今年1—5月，苏州二手住宅共成交23116套，与去年同期下降26.5%。

苏州市二手房市场能保持一定活跃度，是“以价换量”的结果。苏州市一位房地产业内人士对记者直言，和以前相比，“苏州市二手房价格也跌了不少，部分地区已跌到2017年左右的水平了”。不过，亦有房地产中介人士告诉记者，在近期利好政策刺激下，苏州市二手房成交量最近已开始明显提升。

更因推出的低容积率地块拍出江苏省“地王”而引发市场高度关注。

3月27日，在经过51轮报价“鏖战”后，绿城最终以总价30.82亿元竞得苏州工业园区双湖板块02号地块，楼面价超6.5万元/平方米、溢价18.22%，不仅打破了当地楼面价纪录，还打破了江苏省纪录。

相关资料显示，该地块位于苏州工业园区“双湖”——金鸡湖与独墅湖之间，地理位置和自然环境优越。该地块楼面起拍价5.5万

元/平方米，出让面积46465.37平方米，容积率仅为1.02。

“在部分区域停止执行容积率不得低于1.0的供地标准，主要是为了降低刚需盘供应，此举不仅有助于提升住宅品质及城市面貌，同时也符合当前土拍市场的成交结构特征。当前房地产市场已经不是过去的刚需时代，而是以改善型需求为主，加大改善型住宅项目供应也为未来项目去化奠定基础。”王小端告诉记者。