

上海租房市场研究之三：上班族越多，附近租金越贵

2018年05月30日

克而瑞研究中心

www.cricchina.com/research/

克而瑞研究中心 马千里、吴嘉茗、周奇

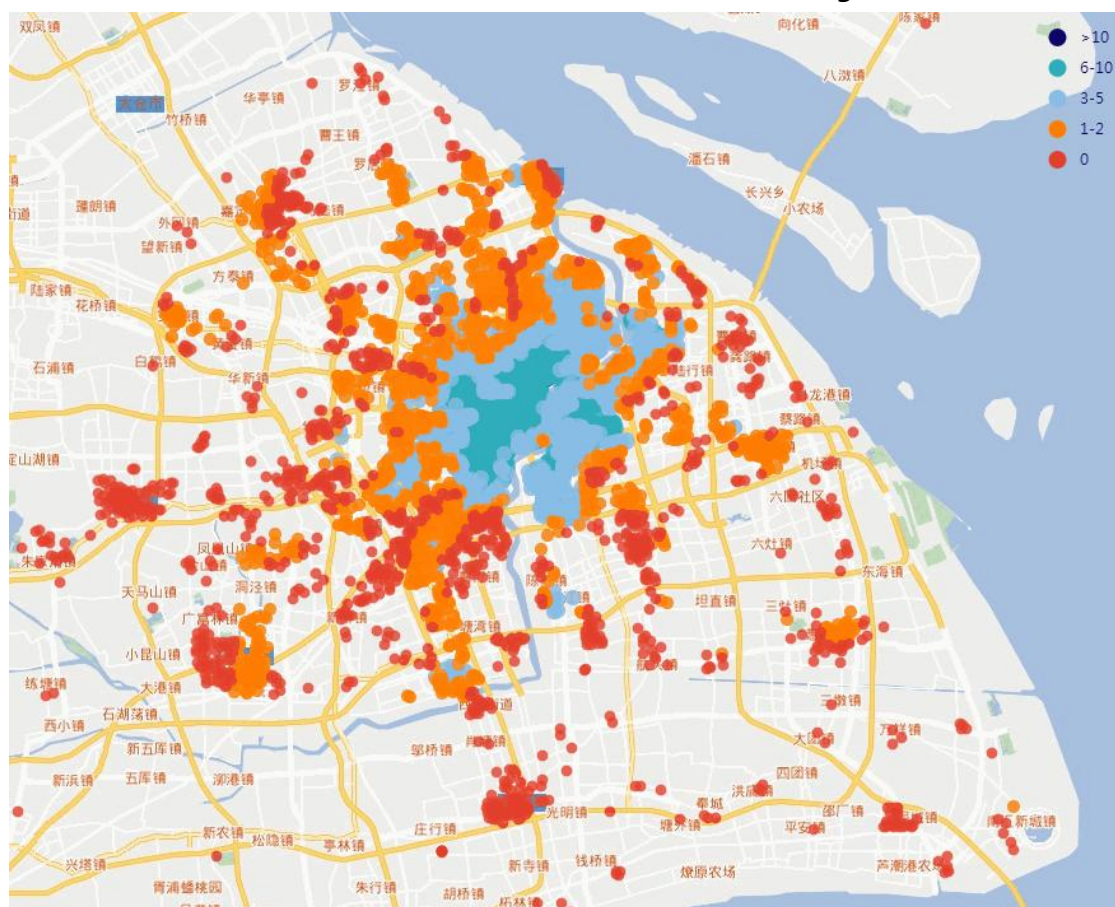
上海市大部分的租客都是上班族，对于这一群体而言，通勤时间是租房时首先需要考虑的问题。一般来说，通勤时间稳定、市区移动速度较快的地铁站是租客们最为青睐的“地标”，而在常见的租房APP或网站中，“按地铁线租房”已经成为了必备的筛选方式。但由于地铁不是处处可达，因此房源周边公交情况也是租客们的关注热点。因此，本文选择了房源周边1500米内的地铁站数量、工作客流和居住客流及房源周边500米内的公交站数量等因素来研究交通出行对于房屋租金的影响。

地铁站点：房源周边地铁站数量越少，对租金的影响力越高

在租赁住宅的时候，大部分租客都会考虑的一个重要因素就是该小区周边地铁站的配套情况，地铁站点多，通达度高，日常通勤或外出的便利程度都会得到大幅提升。

通过统计房源周边1.5公里范围内的地铁站数量，可得在市区范围尤其内环内由于地铁站点密集，部分核心区域的房源周边1.5公里内的站点数量甚至超过10个，内环还有一些房源周边1.5范围内有6-10个地铁站，可以说覆盖了大部分的地铁线路，出行便捷程度非常高；然后随着房源与市中心的距离增加，到中环附近，大量房源周边1.5范围内的地铁站数量则下降到3-5个，出行仍旧较为方便，但可能换乘的频次将有所增加；距离市中心的距离进一步增加，类似1号线、7号线、11号线和16号线单线路的经过的路段，房源附近就仅有1-2个站点，或者甚至无站点，城市中心区域在轨道建设方面的领先程度还是较为明显的，但这也导致了一些线路（尤其贯穿远郊及城市中心区域的部分线路）在早、晚高峰期的时候面对客流量过大、运力不足的难题。

图：小区1.5公里范围内地铁站数量图（单位：个）(gif1)



数据来源：CRIC

结合房租来看，**周边地铁配套情况对房租的影响相当显著**，1.5公里范围内有10个地铁站点以上的房源单位面积平均租金达到125.88元/月，即便是30平方米的单间的月租金也达到3700元，其次周边有6-10个地铁站房源平均租金为110.28元/月，随着周边地铁配套的减少，房源的平均租金逐渐下降。值得一提的是，周边有3-5个地铁站和1-2个地铁站两个档次的房源与前一类房源的价差较大，主要由于**周边地铁站数量在5个以上之后，地铁配套的边际效益有所降低，周边地铁配套在5个以下的房源则更加注重站点带来便利。**

具体到几个地铁站点配套特别突出的小区来看，周边地铁站数量最多的是位于人民广场新闻路地铁站附近的水景苑，其方圆1.5公里内地铁站数量高达14个，覆盖线路包括1、2、3、4、8、10、12、13号线，公共交通出行的便捷程度在全市名列前茅，而水景苑作为2002年的建筑，其单位面积的平均租金达到148.52元/平方米；此外新天地板块的重庆公寓、徐家汇板块的南天大楼等周边1.5公里范围内都有较多地铁站点，这些房源的挂牌租金同样较高，平均单位租金分别为203元/月和180元/月。

地铁客流：工作客流聚集度推动租金上涨

地铁承载了上海的大部分公共出行压力，尤其在工作日早、晚高峰期的时候运营压力较大。而地

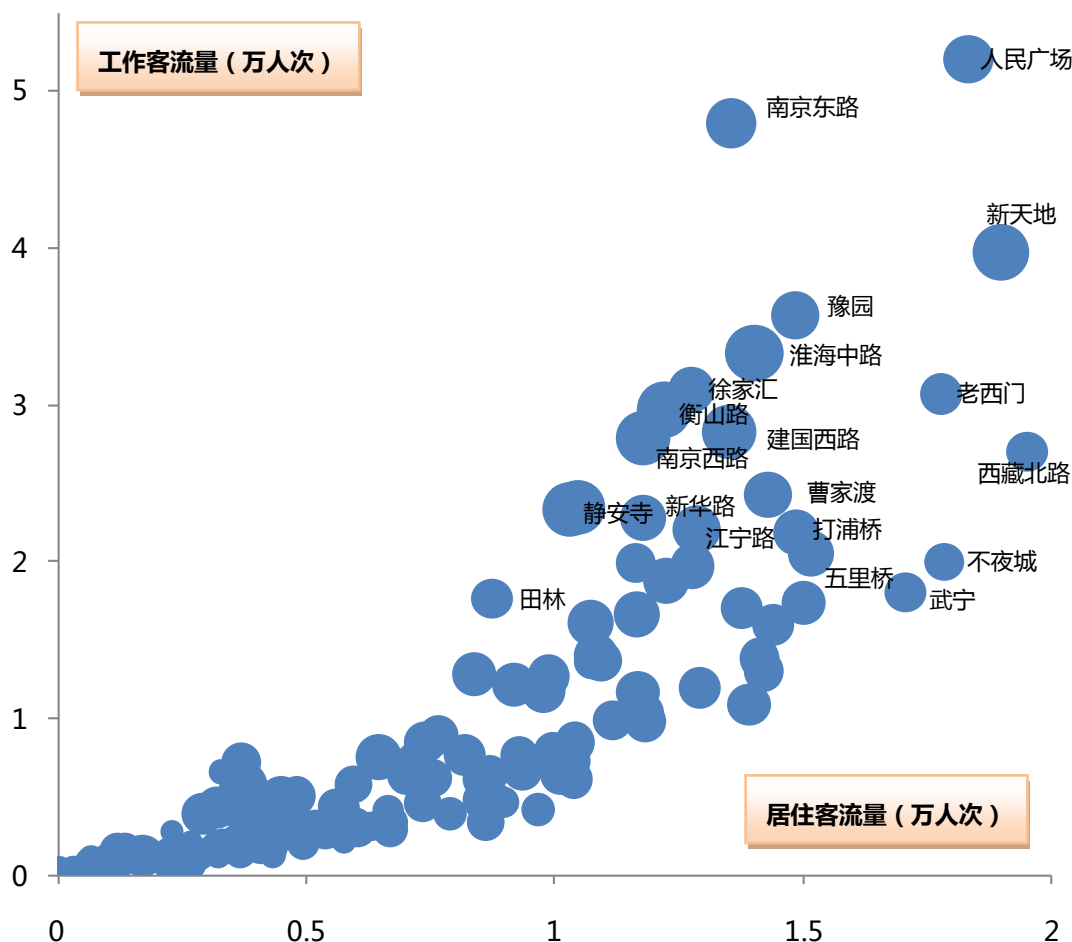
铁带来的客流量强度也影响着租金的高低。

根据地铁站客流进出站时间的不同，将上午7-9点进站定义为该站的居住客流，出站的定义为该站的工作客流：二者相比，工作客流具有更高的聚集度，不但表现在该区域聚集的工作人数上，更表现在最高客流板块的分布上。**居住客户聚集最多的区域主要位于内环以内，沿南北高架周边，如人民广场、西藏北路以及打浦桥、长寿路等板块，此外位于外环的闵行莘庄板块的居住客户流量也很高，相比内环内多条地铁线路交汇，莘庄仅有1、5号线在此相连，地铁运输的压力更大；而工作客流聚集最多的几个区域，完全集中于人民广场、新天地一带，城市中心的优势凸显，上班高峰期时段开往市中心地铁的运输压力更是高出其反向车次数倍。**

结合各板块的工作客流、居住客流以及租金情况来看，**工作客流与租金的相关性表现得更加明显，对租金水平的影响更大**：在居住客流差异不大的情况下，工作客流越高的板块，其平均租金水平也越高；另外如南京东路、豫园、淮海中路等板块，其居住客流水平不如西藏北路、不夜城以及武宁板块，但工作客流更高，总体租金水平显然也更高。

且从图中显然可以看出，租金高于平均水平的区域中，居住客流量是相对接近的，但工作客流量的差异较大。除租金水平最高的几个板块以外，老西门和西藏北路板块的工作客流量分别达到3.06万人次和2.7万人次，位列所有板块的第7和第11位，但租金水平却显然相对靠后，相比之下这两个板块尚属于租金洼地。

图：上海各板块居住、工作客流及板块平均单位面积月租金水平（单位：万人次，元/平方米）



数据来源：CRIC

公交出行：全城公交配套分布较均匀，对租金几乎无影响

在两地距离相距不远或是地铁配套尚未完善的情况下，乘坐公交车则是最主要的公共出行方式之一，相比地铁，公交有着灵活、价格低廉的优势。一般来说，小区周边500米内的公交车站可为小区住户提供的便利程度较高。从统计数据来看，小区周边500米范围内公交车站的数量分布从0到30个左右。

从整体分布来看，**公交车站配备最为完善的区域虽然也在内环以内，与地铁站这种资源完全集中于市区范围的交通配套相比，城郊也有部分区域的公交车站配备完善**：如在金山、奉贤、松江和青浦的城区内，均有部分小区周边500米内有超过15个公交站台的情况。主要由于这些区域的人口都集中在老城内，而这些区域的地铁配套暂未跟上，青浦、松江分别仅有17号线、9号线通过，奉贤和金山甚至并且有地铁通达，所以区域内的公共出行以公交车为主，站点分布较为密集。而具体到不同档次来看时，在小区周边500米范围内有11-15、9-10个公交车站的两个档次中，其散点分布几乎重叠，再次证明**在公交车站的配套方面，全市的完善程度差异较小**。

图：小区周边500米范围内公交车站数量（单位：个）（gif4）



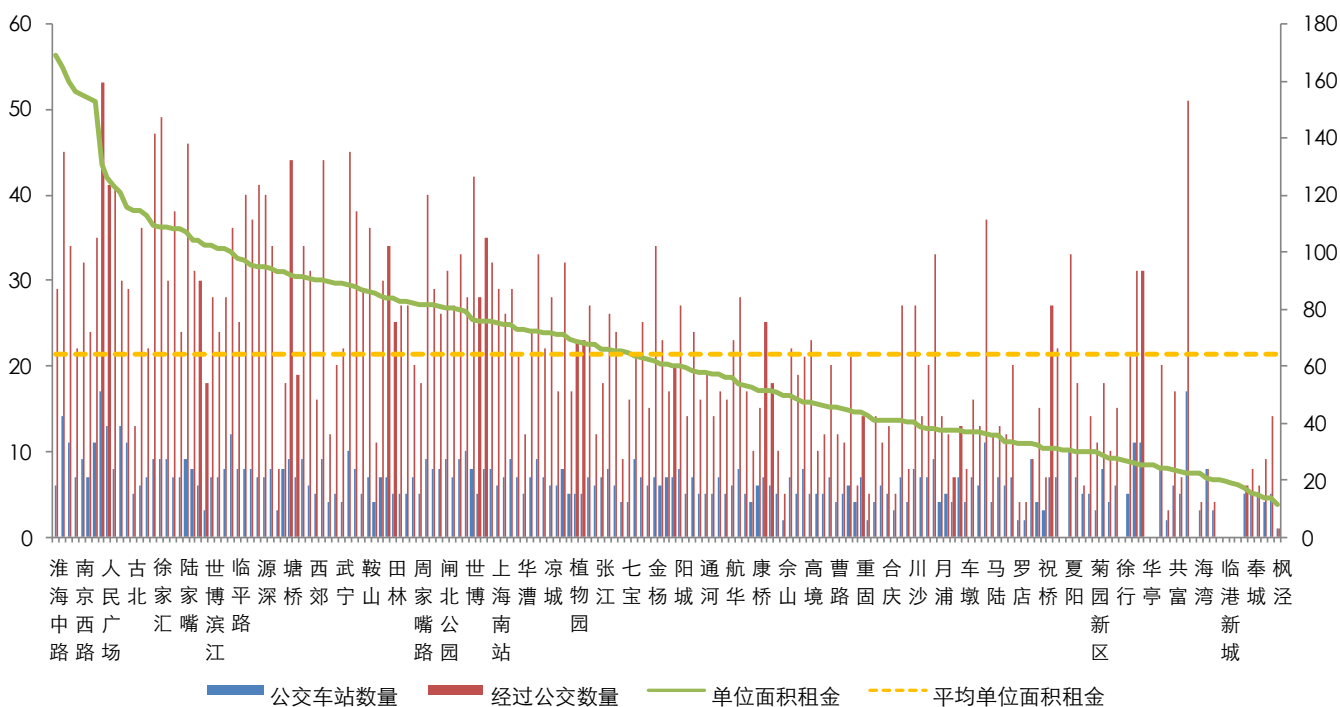
数据来源：CRIC

虽然从站点的配套来看，郊区与城区之间的差异缩小，但**结合经过的公交车线路来看，市区内的优势依然突出**：内环内的人民广场、徐家汇、陆家嘴、塘桥等板块中，部分小区周边500米内有超过50条公交线路经过，这些小区周边500米内的公交车站数量可能不如青浦、松江核心城区中的某些小区，但是市区内每站经过的公交线路更多，对于站台的利用率更高，通达性也更高。当然，青浦、松江城区等地，在有较多公交站台配备的基础上，也有部分小区周边经过的公交线路高于50条。

再结合租金来看，各板块小区周边 500 米内平均拥有的公交车站数量和通过公交线路数量：**整体呈现的趋势为租金水平越高，公交车站及通过公交数量配套越完善**，但正如上文提到，郊区的核心地段也有较完善的公交车站配套，比如松江老城、嘉定老城、以及金山石化板块等，但这些区域的平均租金低于全市平均水平，其中金山石化板块的平均租金低至 23 元/平方米/月，在金山租 100 平方米整租房也仅仅需要 2000 元左右的月租，且金山的租房需求和租赁房源都少，整体租房市场比较冷淡。

且从图中也可看出，各板块的小区内周边 500m 的平均公交车站数量差异较小，公交配套的关键仍然是周边通过的公交数量。

图：上海各板块小区周边500m范围内公交车站数量、经过公交数量
以及单位面积月租金水平（单位：个，元/平方米）



数据来源：CRIC

小结：地铁配套对房租的影响较为显著

相比于岗位薪资而言，交通出行的便捷程度可能对租客的影响力不是最直接的，但它是租客在能够承受房租的情况下最优先考虑的一个因素：优越的地理位置，便捷的交通条件，都会大幅度提升日后的通勤、出行的便捷性。而对于市内通勤来说，地铁相比于公交来说，对多数需要远距离通勤的租客来说是首要考虑的交通工具，因此对房租的影响也最为显著。

免责声明

数据、观点等引用请注明“由易居(中国)·克而瑞研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异,可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形,则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考,不构成投资建议。投资者据此操作,风险自担。

>>> 关于克而瑞

克而瑞,易居(中国)企业集团旗下品牌。作为中国最大的房地产信息综合服务商,以现代信息技术为依托的房地产信息及咨询服务为主营业务。克而瑞拥有中国房地产最大的信息数据库,构筑中国房地产上下游企业(包括开发商、供应商、服务商、投资商)和从业者信息的桥梁,形成资金、信息通路、营销、人才等各类资源的整合平台,为企业提供房地产信息系统、信息集成和解决方案的全面信息综合服务。

>>> 关于研究中心

研究中心,易居(中国)旗下品牌克而瑞的专业研发部门,组建十年以来一直致力于对房地产行业及企业课题的深入探索。迄今为止,已经连续7年发布中国房地产企业销售排行榜,引发业界热烈反响。研究半径不仅涵盖以日、周、月、年时间为线索的四大基础研究领域;还包括宏观、市场、土地、企业战略、企业金融、营销等六大研发方向的深度拓展。每月成果出品超过百份,规模以万字计,为房地产企业、基金、券商、政府相关部门提供专业研究资料。