

# 上海市租赁住房供需测算与政策启示 ——基于行政区职住平衡视角

Rental Housing Supply and Demand in Shanghai: A Quantitative Assessment and Policy Implications Based on the Perspective of Job-Housing Balance at the Administrative District Level

魏小群 WEI Xiaoqun

**摘要** 新时期大力发展租赁住房是解决大城市新市民、新青年住房困难问题的重要举措。上海市外来人口数量庞大,租赁需求旺盛,近年来通过不断培育和完善住房租赁体系,租赁市场发展已具有良好基础,租赁住房成为外来人口解决住房需求的重要途径。为了解上海市住房租赁市场供需特征与矛盾,为编制本市住房发展“十五五”规划提供参考,基于职住平衡理念,运用数理统计分析方法,对上海各行政区租赁住房供需现状进行测算。结果显示,上海市租赁住房供需总量基本实现平衡,但仍存在结构不匹配问题,职住不平衡现象较为普遍。在此基础上,提出推动住房租赁市场健康发展、促进职住平衡的政策思路。

**Abstract** Developing rental housing in the new period represents a crucial measure to address housing difficulties among new citizens and young people in major cities. Shanghai, characterized by its substantial migrant population and robust rental demand, has established a solid foundation for its rental market through continuous cultivation and refinement of the housing leasing system. Consequently, rental housing has become a vital pathway for the migrant population to meet their housing needs. To investigate the supply-demand characteristics and contradictions within Shanghai's rental housing market and provide a reference for formulating the city's "15th Five-Year Plan" for housing development, this study employs quantitative statistical analysis methods based on the job-housing balance concept to assess the current state of rental housing supply and demand across its administrative districts. The results indicate that Shanghai has achieved a basic balance in the total volume of rental housing supply and demand. However, structural mismatches persist, and job-housing imbalance is a widespread phenomenon. Building on these findings, the paper proposes policy insights aimed at fostering the healthy development of the rental housing market and promoting job-housing balance.

**关键词** 职住平衡;租赁住房;供需测算;政策启示

**Key words** job-housing balance; rental housing; supply-demand measurement; policy implications

文章编号 1673-8985 (2025) 05-0064-07 中图分类号 TU984 文献标志码 A

DOI 10.11982/j.supr.20250509

## 作者简介

魏小群

上海市房地产科学研究院

经济师,硕士,2221871076@qq.com

## 0 引言

就业与居住是城市的两大基础职能,职住平衡是衡量住房供应是否合理的重要指标之一<sup>[1-3]</sup>。职住平衡是指一定地域范围内居住的劳动者数量与就业岗位基本持平,区域内职工可以就近工作,减少因工作产生的长时间交通。早期霍华德提出的田园城市理论中就已经体现了职住平衡的规划思想,后期沙里宁、芒

福德等学者也将职住平衡作为城市规划设计时的重要考虑因素。合理的职住空间关系能有效减少居民通勤距离、缓解交通拥堵、降低出行成本,对于优化城市发展规划、交通规划等有重要意义,也是影响居民生活满意度的重要因素。

近几十年来,伴随着城市的快速发展,人口剧增、房价上涨、交通拥堵等“城市病”日

益凸显,职住平衡问题也越来越受到社会各界的关注。学术界一般通过“居住者就业平衡指数”“就业者居住平衡指数”等测度城市职住空间分布的合理性<sup>[4]</sup>。部分学者根据就业—居住偏离度对行政区的职住特征、职住空间关系的影响因素进行定量分析<sup>[5-7]</sup>。随着大数据技术的发展,越来越多的学者利用手机信令等大数据进行职住空间研究,研究内容集中于对职住平衡现状进行分析,在此基础上对就业—居住质量适配提出优化建议<sup>[8-12]</sup>。此外,还有学者分析了影响职住平衡的主要因素,认为房价持续走高、公共设施供给过于集中等导致了职住平衡问题,提出通过产业公共服务均等化、保障房建设、交通网络建设等方面优化职住空间<sup>[13-14]</sup>。

由于租房具有相对灵活性,租赁住房成为上海市居民兼顾居住与就业的重要选择之一。近年来,国家和地方层面多次出台相关政策培育和发展住房租赁市场。2021年,国务院办公厅出台《关于加快发展保障性租赁住房的意见》,各地加快发展保障性租赁住房,完善住房保障体系。因此,近年来逐渐有学者从发展保障性租赁住房角度研究如何解决大城市职住平衡问题,研究内容集中于城市保租房建设的职住平衡特征,并提出优化保租房的职住平衡的相关政策建议<sup>[15-17]</sup>。

上海作为国际化大都市,人口净流入量较大,租赁住房的需求旺盛,住房租赁市场起步较早,具有良好的发展基础。2017年,上海市加快构建租购并举的住房制度,推出保障性租赁住房。经过多年发展,上海市基本形成了“一个定位、两大体系、三个为主、四位一体”和租购并举的住房制度框架。租赁市场在住房消费中扮演着越来越重要的角色,租房成为解决上海新市民、新青年居住问题的重要方式。在此背景下,研究职住平衡视角下上海市租赁住房供需特征及矛盾,是编制上海市住房发展规划的重要依据。

通过梳理文献发现,以往的研究通常着眼于整个城市分析职住平衡问题,研究角度往往聚焦于现状、影响原因、优化政策等,从职住

平衡视角来分析租赁住房供需数量的文献较少,以行政区为维度的测算更是少之又少。此外,虽然上海是租赁行为活跃的城市,但以上海为研究样本的文献并不多。基于此,本文从行政区的角度分析了上海市租赁住房发展现状与特征,同时,基于职住平衡的理念对各行政区租赁住房供需现状进行了测算,最后提出相关政策建议。

## 1 研究思路与数据来源

### 1.1 研究思路

本文以上海各行政区为研究单元,采用数理统计分析方法对租赁住房供应及需求进行了测算,研究思路如下:首先,对全市住房租赁供应及需求进行测算,并分析租赁市场的区域性特征。其中全市供应总量为通过不同租赁住房来源汇总得出,租赁需求人数则基于两种口径下人口数与租房比例进行测算。其次,对各行政区供需缺口进行测算。第一步,根据不同类型租赁住房在各行政区的分布,汇总得出各行政区租赁住房供应。第二步,基于职住平衡视角,通过第五次全国经济普查就业人口分布数据及2024年中国指数研究院手机信令数据,测算出各行政区从业人口占比,并假设各行政区居住人口占比与从业人口占比一致,推算职住平衡下的行政区居住人口。最后,结合各行政区租赁比例及户均人数,得出租赁住房需求套数,测算租赁住房供需缺口。

### 1.2 数据来源

根据本文研究内容,主要包含住房、人口、租赁比例的总量及结构数据。其中,廉租住

房、保障性租赁住房总量来源于上海市住房和城乡建设管理委员会及随申办;市场类租赁住房供应量来源于城市测量师行、中国指数研究院等;全市及各行政区常住人口、户籍人口来源于上海市统计年鉴;从业人口来源于经济普查、中国指数研究院2024年手机信令数据;全市及各行政区租房比例、各行政区月房租费用来源于上海市第七次全国人口普查数据,租赁挂牌房源来源于机构挂牌房源核验数据(见表1)。

## 2 上海市住房租赁市场发展现状与特征

近年来,通过培育和发展房地产市场,建立和完善住房保障制度,上海市居民居住条件有了较大改善。据统计公报数据显示,至2024年末,上海市城镇居民人均住房建筑面积为37.57 m<sup>2</sup>。与此同时,“十四五”期间,上海市住房租赁市场也迎来了快速发展。

### 2.1 租赁住房供应情况

目前,上海市已逐步构建和优化了保障类租赁住房、保障类产权住房、市场类租赁住房、市场类产权住房“四位一体”的租购并举住房制度体系。租赁住房包括保障类租赁住房和市场类租赁住房,其中,保障类租赁住房包含廉租房、保障性租赁住房(含公共租赁住房)。市场类租赁住房包括个人散租房源(包括代理经租房源)和集中式租赁住房项目。此外,在上海市部分郊区存在的用于出租的农村自建房也是租赁住房的重要来源之一。

#### 2.1.1 保障类租赁住房

上海于2000年开始推行廉租住房制度,

表1 数据来源

Tab.1 Data sources

数据分类	具体类型	数据来源
住房数据	廉租房、保障性租赁住房供应总量	上海市住房和城乡建设管理委员会官网
	分散式租赁住房、集中式长租公寓住房供应数量	城市测量师行、中国指数研究院
人口数据	全市及各行政区常住人口、户籍人口总数	第七次全国人口普查、上海市历年统计年鉴
	全市及各行政区从业人口	经济普查数据、中国指数研究院手机信令数据
租赁比例	全市及各行政区租房比例	第七次全国人口普查
	各行政区月房租费用	第七次全国人口普查
	租赁挂牌房源数量	中介机构挂牌核验数据

资料来源:笔者自制。

在准入上实行住房和经济“双困”标准,在保障方式上实行“以租金补贴为主、实物配租为辅”的保障机制。目前上海市正在享受廉租保障的家庭中,约80%通过租金配租方式保障,约20%通过实物配租方式保障。截至2023年6月底,上海市廉租住房历年累计保障家庭14.5万户、在保家庭3.8万户,推算出实物配租约0.8万套。

2010年左右,上海市建立了公共租赁住房制度,不设收入线,不限本市户籍,率先将新市民、青年人纳入保障范围。2017年,推出纯租赁住房用地,经过数年建设,上海市新建、改建保障性租赁住房陆续入市运营,租赁房源供应量持续增加。截至2024年7月底,全市已累计建设筹措各类保障性租赁住房51.7万套(间)<sup>①</sup>、供应32.3万套(间),分别为“十四五”规划总目标的86%和81%,在解决新市民、青年人等住房困难群体“租得到”“租得好”等问题上取得了明显成效。

### 2.1.2 市场类租赁住房

市场化分散式租赁住房主要包括个人散租房源、代理经租房源。据城市测量师行等机构数据,上海市存量住宅套数约850万套,扣除空置等因素,用于租赁的占比约为25%,租赁住房为212.5万套,主要通过“手拉手”交易、房地产经纪机构居间代理出租。此外,未出售的存量公房中有部分已经转租,形成了市场化租赁住房供应的一部分。

近年来,上海市大力培育和发展住房租赁机构,集中式公寓运营企业快速发展。据中指院数据,截至2024年底,上海市正在运营的市场化长租公寓共9.6万套(间)。随着租赁住房用地陆续建设供应、商品房配建15%的租赁住房及存量非居房屋改建转化,预计上海市长租公寓房源将实现一定的数量增长。

表3 按住房来源统计的家庭户数

Tab.3 Number of households by housing sources

统计类型	租赁廉租房/公租房	租赁其他住房	购买新建商品房	购买二手房	购买原公有住房	购买经济适用房/两限房	自建住房	继承或赠予	其他 <sup>②</sup>
户数	33 614	315 692	220 185	153 923	77 195	8 352	69 911	2 822	20 038
占比/%	3.73	35.01	24.42	17.07	8.56	0.93	7.75	0.31	2.22

近,取平均值作为上海市常住人口租房需求人数,约为1 012万人。

## 2.3 上海市住房租赁市场发展区域特征

随着住房供应总量逐渐增加,叠加近年来人口增速放缓等趋势,上海市租赁住房供需总体保持平衡,不同行政区存在较大差异。

### 2.3.1 郊区外来人口占比较高,租房家庭占比高于市区

租房是解决居住需求的重要途径之一,不同行政区租房人口占比存在差异。根据第七次全国人口普查,2020年上海租房家庭占比为40.96%。假设上海市租房家庭的比例保持不变,预计本市常住人口租房人数约1 018.86万人。

### 2.2 租赁需求人数测算

一是基于常住人口数量推算。至2023年末,上海全市常住人口为2 487.45万人,较2022年增长11.56万人。如表3所示,根据第七次全国人口普查,2020年上海租房家庭占比为40.96%。假设上海市租房家庭的比例保持不变,预计本市常住人口租房人数约1 018.86万人。

二是基于户籍和非户籍常住人口居住现状推算。2023年常住人口中,户籍常住人口为1 480.17万人,外来常住人口为1 007.28万人。由于上海市户籍和非户籍常住人口的住房来源存在一定差异,可结合其不同的居住现状,计算租赁住房需求人口。根据上海市房管局的数据,在2020年抽样调查中,户籍人口中租房比例约为10%,主要包括“新上海人”的租赁需求以及由于陪读、旧区改造和职住平衡等产生的过渡性租赁需求等,非户籍人口租房比例约为85%。由此可计算2023年末租房需求人数约为1 004.21万人。

综上,两种方法计算的需求人数较为接

个人分散式租赁房源主要来源为居住房屋,包括商品住房、动迁安置房、公有住房等。

据上海市统计局数据显示,2023年,居住房屋占比前三的行政区为浦东新区(23.59%)、闵

表2 上海市租赁住房供应情况(2024年)

Tab.2 Supply of rental housing in Shanghai (2024)

租赁住房	住房类型	数量/万套(间)		占比/%
	自住住房	594.8	69.98	
	保障类租赁住房	廉租住房	0.8	3.89
		保障性租赁住房	32.3	(占租赁住房的比重约为13%)
	市场类租赁住房	分散式租赁住房	212.5	26.13
		集中式租赁住房	9.6	(占租赁住房的比重约为87%)

资料来源:笔者自制,数据来自上海市住房和城乡建设管理委员会、中国指数研究院、城市测量师行等机构。

注释:①套(间)是住房保障领域常用的单位,由于上海市租赁住房供应体系包含“一套房、一间房、一张床”等多种形式,因此住房单位包括套及间,在租赁住房统计时一般用“套(间)”表示。

②其他包括借亲友住房、租赁公有住房等,可认为存在租赁需求。

资料来源:笔者自制,数据来自第七次全国人口普查。

行区（11.76%）、宝山区（9.16%）。不过，各行政区居住房屋中用于租赁的比例并不一致。笔者整理了2023—2024年全市各行政区近200万条租赁挂牌房源数据，以计算各行政区租赁房源占比，具有一定代表性。将居住房屋占比与租赁房屋挂牌占比拟合发现，居住房屋占比与租赁房屋占比呈正相关关系，中心城（如黄浦区、虹口区、长宁区、徐汇区）租赁挂牌房源占比高于居住房源占比，可能是由于市中心就业岗位较为集中、交通便利，住房租赁需求比较活跃，带动租赁挂牌。郊区租赁房源占比则低于居住房源占比，用于自住的比例较高（见图2）。

### 2.3.3 租金负担存在明显地域差异,影响居民 职住选择

房屋租金与通勤时间是租房时需要考虑的重要因素。对于部分群体，考虑租金往往优先于通勤时间，比如新就业的大学生。根据上海市高

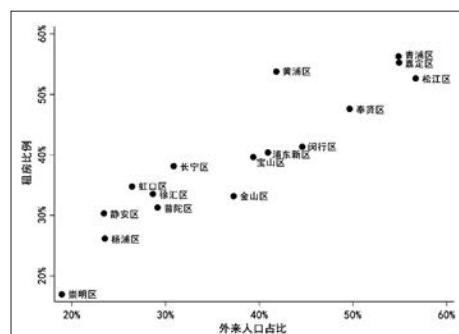


图1 上海市各行政区外来人口占比及租房比例  
 Fig.1 Proportion of external population and rental ratio in each administrative district of Shanghai

资料来源：第七次全国人口普查、上海市统计年鉴。

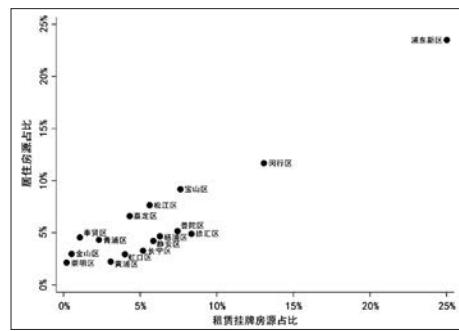


图2 行政区居住房屋与租赁房源占比  
Fig.2 Proportion of residential housing and rental housing stock by administrative district

资料来源：上海市统计年鉴、中介机构租赁挂牌  
核验数据。

注释: ③ 2023年,为了解上海市各高校应届毕业生留沪工作及住房租赁需求情况,通过问卷方式对上海市高校毕业生进行调研,共回收有效问卷2224份。

校应届毕业生租赁需求的调研发现<sup>③</sup>，95.77%的调研对象在租房时考虑的首要因素为租金，略高于通勤时间的比例，租金的区域差异也是导致租房群体住分离的原因之一。根据第七次全国人口普查数据，上海市不同行政区月房租费用差异较大。家庭月房租费用1 000元以下的主要集中在远郊区，其中，崇明区（80.51%）、金山区（70.85%）、奉贤区（68.65%）占比最高。高价位房租主要集中于中心城，如徐汇区、黄浦区等。郊区租金相对便宜，部分市区工作的家庭为了减少租金而选择牺牲通勤时间，加剧了居住空间的失衡与错配（见图3）。

### 3 职住平衡视角下的行政区供需测算

由于上海市租赁人群占比高,且租赁具有较强的灵活性,有效的租赁住房供应对于促进本市职住平衡具有较大意义。研究显示,租客对于职住平衡的敏感度更高,根据对上海市青年科创人才的租购研究,31—35岁群体对通勤时间最为敏感,80%选择单程通勤时间在半小时以内<sup>[18]</sup>。靠近就业地、减少通勤时间是大部分租客选择租赁房源时考虑的重点因素。研究各行政区租赁住房供需情况,对于优化完善租赁住房供应、促进职住平衡具有重要参考意义,也是编制上海市住房发展“十五五”规划的重要依据。

### 3.1 行政区租赁住房供应现状测算

根据前文测算,上海市租赁住房供应主要

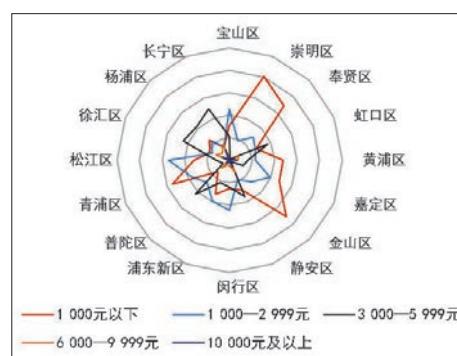


图3 行政区租房家庭月房租费用分布  
Fig.3 Distribution of monthly rental costs for households by administrative district

资料来源：第七次全国人口普查上海市数据。

包括保障类租赁住房和市场类租赁住房,由于廉租住房占比总体较少,受数据可得性限制,本文仅分析保障性租赁住房、市场化分散式租赁房源和市场化集中式公寓等房源在各行政区的供应分布情况。

其中,个人散租房源总量约为212.5万套,考虑到租赁房源主要来源于居住房屋,且各区居住房源中用于租赁房屋的占比不同,本文综合考虑了各行政区居住房屋和租赁挂牌房源占比,以两者均值作为各行政区租赁房源供应占比,从而推算个人散租房源供应数量。测算结果显示,个人散租房源数量排名前三的行政区为浦东新区(51.64万套)、闵行区(26.39万套)、徐汇区(14.06万套)。

市场化集中式长租公寓方面,据中指院数据  
显示,截至2024年底,上海市市场化长租公  
寓房源数量为9.63万套(间),其中,房源数量  
最多为闵行区(2.32万套(间)),浦江板块长  
租公寓数量为全市各板块之首。

根据随申办公布的各行政区保障性租赁住房供应占比和房源总量，可大致推算目前各行政区保租房供应量。供应量排名前三的行政区为闵行区、浦东新区、松江区，3个区占全市保租房供应量的比例超过五成。

综上所述,根据个人散租房源、集中式长租公寓、保障性租赁住房等数据测算,汇总各行政区租赁住房供应总量如表4所示。从总量来看,扣除廉租房实物配租房源数量,上海市租赁住房供应总数为254.4万套(间)。其中,租赁住房供应量排名前三的行政区为浦东新区、闵行区、松江区。

### 3.2 职住平衡下的行政区合理租赁需求人 数测算

促进职住平衡是住房政策制定时的重要考虑因素，合理的职住空间关系有利于提升城市运行效率，反之则会导致交通拥堵、睡城等一系列城市发展问题。租房的选择灵活性较高，在租金可负担的前提下，大部分租客会选择尽量靠近就业地租赁住房，减少通勤时间。因此，基于职住平衡理念，区域就业岗位

数、从业人员数等是反映地区住房及租赁需求的重要指标之一。本文从经济普查、手机信令两个角度测算各行政区的从业人口和租赁需求人数。

### 3.2.1 基于经济普查的从业人口数据的测算

由于存在企业注册地与办公地点不一致的情况,以行政区企业数量衡量的就业人数可能与实际情况存在较大差异,以行政区从业人口数据测算相对准确。根据第五次全国经济普查上海市数据(2023年),计算各行政区法人单位从业人员占比<sup>④</sup>,以此作为行政区合理租赁需求的测算依据。结果显示,从业人员占比前三的行政区为浦东新区(22.00%)、闵行区(9.80%)、徐汇区(7.80%)。与2018年相比,随着五个新城建设、产业结构调整等,奉贤区、宝山区、闵行区、青浦区、嘉定区等从业人员占比明显增长,而浦东新区、普陀区、长宁区等从业人员占比下滑。

### 3.2.2 基于手机信令的工作人口的测算

相比传统的普查数据、问卷调查数据,手机信令数据能够提供大量用户出行的详细画像,同时可以在不同空间尺度中进行统计分析,因而越来越多的学者借助手机信令数据进行职住空间研究<sup>[19-20]</sup>。借鉴已有研究成果,本文利用中国指数研究院数据库2024年联通手机信令大数据,对各行政区工作人口进行测算,其中工作人口定义为连续10天白天停留的时间超过8 h以上的25—60岁人群<sup>⑤</sup>。结果显示,工作人口占比前三的行政区为浦东新区(23.50%)、闵行区(9.40%)、徐汇区(7.75%)。

两种方法测算的从业人口占比较为一致,考虑到准确性,本文以两者算术平均值作为各行政区从业人口占比,并以各行政区从业人口占比推算合理的居住人口占比。同时,根据全市常住人口总数(2 487.9万人),推算职住平衡条件下各行政区的合理居住人口(见表5),结合各行政区租房比例,测算出租人口总数约为1 017万人,与前文测算的上海市租赁人口总数基本一致。此外,据调研统计,租

赁人口中有部分租住在农村住房、企业自建公寓或宿舍等,同时考虑到近年来住房消费观念改变、租房品质需求提升等,估算实际城镇租赁住房的需求人数占比约为60%<sup>⑥</sup>,由此可测算各行政区实际租赁需求人数。以上测算结果详见表5。

### 3.3 租赁住房供需缺口测算

根据各行政区实际租赁需求人数和家庭户均人数,可测算租赁家庭户数及所需租赁住房套数,为257.89万套(间)<sup>⑦</sup>。结合前文测算的各行政区租赁住房供应,可以估算供需缺口,结果如表6所示。总体来看,目前上海市城镇租赁住房供求总量基本平衡,存在结构性矛盾。租赁住房短缺较大的行政区主要有黄浦区、嘉定区、青浦区等。近年来,随着上海市产业结构调整及五个新城建设,大量外来人口向郊区流动,部分郊区住房供不应求。租赁住房供应较为充足的区域为闵行区、普陀区和杨浦区。由于近年来新建商品住房、保租房和长租公寓的建设供应,3个行政区租赁住房供应存在一定过剩。租金变动也能在一定程度上反映租赁住房供求关系。据克而瑞研究报告,

2024年上海全市住房租赁市场普遍下行,仅嘉定区租金同比上涨(5.3%),其余15个区租金均有下跌。其中青浦区、松江区、奉贤区租金相对坚挺,跌幅较小,跌幅较大的区域包括闵行区、宝山区等,与各行政区租赁住房供求关系的现状结论基本相符。

## 4 若干规划政策启示

### 4.1 优化上海市租赁住房用地规划布局

充分运用上海市大数据信息建设成果,精准把握不同区域、不同类型的租赁住房需求,建立与各区人口规模布局相匹配的租赁住房用地分配指标,为“十五五”租赁住房发展规划提供基础依据。上海市住房租赁需求主要集中于中心城、产业集聚、交通便利等区域,建议在部分中心城、人口导入较快的新城区等供需缺口较大的区域增加租赁住房供应,缓解结构性供给不足。对于租赁住房供应较为充足的区域,可暂缓建设,留出发展余地。此外,产业结构变迁对区域租赁供求关系具有较大的影响,如青浦华为小镇、漕河泾、新江湾城等,应提前做好租赁住房供需预测,完善住房、商业等配套设施,服务产业发展。

表4 行政区租赁住房供应总量测算(单位:万套(间))

Tab.4 Estimated total supply of rental housing by administrative district (unit: 10 000 units (rooms))

行政区	房源类别			租赁住房供应总量
	个人散租房源	市场化集中式长租公寓	保障类租赁住房	
宝山区	17.84	1.50	2.08	21.42
崇明区	2.60	—	0.20	2.80
奉贤区	5.97	0.19	0.77	6.93
虹口区	7.32	0.15	0.92	8.39
黄浦区	5.51	0.13	0.62	6.26
嘉定区	11.69	0.48	2.70	14.87
金山区	3.80	—	0.10	3.90
静安区	10.62	0.28	1.80	12.70
闵行区	26.39	2.32	6.98	35.69
浦东新区	51.64	1.97	6.07	59.68
普陀区	13.36	0.54	1.40	15.30
青浦区	7.14	0.22	0.88	8.24
松江区	14.01	0.91	3.41	18.33
徐汇区	14.06	0.35	1.29	15.70
杨浦区	11.60	0.36	1.72	13.68
长宁区	8.92	0.23	1.37	10.52
总计	212.47	9.63	32.31	254.41

资料来源:随申办、中国指数研究院、城市测量师行等。

注释:④各行政区单位从业人员是指在本单位工作并取得劳动报酬或收入的期末实有人员数。

⑤考虑到25岁以下会存在将大学生纳入的情况,因此选取年龄区间为25—60岁,覆盖大部分就业人口年龄段。

⑥根据2015年1%人口抽样调查数据,上海市非户籍常住人口中,租房居住的比例为84.6%,受就业岗位空间分布和居住成本等因素影响,400多万人(约占全部租赁人口的40%)居住在农村住房、企业自建公寓或宿舍,另外60%租住在城镇市场化租赁住房或公共租赁住房。

⑦租赁人口中包含部分单身人群,其中一部分租住企业自建公寓或宿舍,即包含在上文中提出的“40%左右居住于农村住房、企业自建公寓或宿舍”的人群中,未纳入实际租赁人口测算;另一部分为“一间房”的合租需求。根据2015年1%人口抽样调查,集体户的定义是“相互之间没有家庭成员关系,集体居住共同生活的人”。《上海城市规划》为集体户主要是租赁性质的合租和合住。根据调查结果,该部分群体约占全部租房人群的20.28%。2—3个单身群体合租需求最终将形成一套房的需求,因此,以户均人口测算住房需求套数较为合理。

表5 职住平衡下的各行政区租赁住房需求人数测算

Tab.5 Estimated population in need of rental housing by administrative district under jobs-housing balance

行政区	经济普查从业人口占比/%	手机信令从业人口占比/%	平均从业人口占比/%	按从业人口推算的居住人口/万人	租房比例/%	租赁人口/万人	实际租赁需求/万人
宝山区	5.80	6.78	6.29	156.49	39.64	62.03	37.22
崇明区	1.20	1.36	1.28	31.85	16.95	5.40	3.24
奉贤区	4.50	3.11	3.81	94.79	47.61	45.13	27.08
虹口区	3.10	2.80	2.95	73.39	34.77	25.52	15.31
黄浦区	5.40	5.03	5.21	129.62	53.76	69.68	41.81
嘉定区	6.70	6.58	6.64	165.20	55.25	91.27	54.76
金山区	3.09	2.47	2.78	69.16	33.18	22.95	13.77
静安区	7.40	5.17	6.28	156.24	30.32	47.37	28.42
闵行区	9.80	9.40	9.60	238.84	41.34	98.74	59.24
浦东新区	22.00	23.50	22.75	566.00	40.39	228.61	137.16
普陀区	4.00	4.95	4.47	111.21	31.29	34.80	20.88
青浦区	4.20	4.07	4.14	103.00	56.28	57.97	34.78
松江区	6.50	6.96	6.73	167.44	52.63	88.12	52.87
徐汇区	7.80	7.75	7.78	193.56	33.54	64.92	38.95
杨浦区	3.90	5.16	4.53	112.70	26.16	29.48	17.69
长宁区	4.61	4.91	4.76	118.42	38.14	45.17	27.10
总计	100.00	100.00	100.00	2 487.91	—	1 017.16	610.28

资料来源:第五次全国经济普查、中国指数研究院、第七次全国人口普查、1%人口抽样调查。

表6 行政区租赁住房供需缺口测算

Tab.6 Estimated rental housing supply-demand gap by administrative district

行政区	租赁需求人数/万人	户均人口/人	租赁住房需求/万套(间)	租赁住房供应/万套(间)	供需缺口/万套(间)
黄浦区	41.81	2.37	17.64	6.26	11.38
嘉定区	54.76	2.29	23.91	14.87	9.04
青浦区	34.78	2.24	15.53	8.24	7.29
奉贤区	27.08	2.20	12.31	6.93	5.38
松江区	52.87	2.37	22.31	18.33	3.98
金山区	13.77	2.38	5.79	3.90	1.89
长宁区	27.10	2.34	11.58	10.52	1.06
徐汇区	38.95	2.42	16.10	15.70	0.40
静安区	28.42	2.40	11.84	12.70	-0.86
崇明区	3.24	2.03	1.60	2.80	-1.20
虹口区	15.31	2.40	6.38	8.39	-2.01
浦东新区	137.16	2.38	57.63	59.68	-2.05
宝山区	37.22	2.43	15.32	21.42	-6.10
杨浦区	17.69	2.43	7.28	13.68	-6.40
普陀区	20.88	2.43	8.59	15.30	-6.71
闵行区	59.24	2.46	24.08	35.69	-11.61
总计	610.28	—	257.89	254.41	3.48

资料来源:第七次全国人口普查。

#### 4.2 在城市更新中推进职住平衡

经历快速城市化后,上海市逐渐面临空间资源约束、城市功能转型等问题,而城市核心区存在大量闲置低效物业,如厂房、仓库等,成为城市的“失落空间”。这些存量闲置物业一般地理位置较为优越、交通便利、周边生活配套设施完善,具有较高的利用价值。同时,中心城租赁

需求旺盛、租金较高,但可用于建设租赁住房的新增土地供应较少。在符合规划、消防安全等原则的基础上,可通过城市更新将存量非居房源改造成租赁住房,加快民水民电改造落地,面向新市民、新青年供应,一方面有利于精准匹配租赁住房需求,促进产城融合,实现人地房联动,另一方面也能给区域发展注入新活力。

#### 4.3 完善租赁住房的社区生活圈建设

随着上海市越来越多的租赁社区建设及投入使用,应当高度重视租赁住房的社区生活圈建设。一是鼓励社区居民参与社区治理,创新网格化管理,发展基层民主,营造共建共享的基层治理新格局。二是根据社区居住人群特点和需求,提升基础设施及特色公共服务设施的建设投入,促进社区公共空间与公共服务共享使用,提升保租房项目建设管理能力,打造高品质居住社区。三是积极组织开展租赁住房社区活动。增强住户之间的沟通和交流,提升住户的归属感和幸福感,营造良好的社区氛围。四是强化租赁住房交通规划。充分考虑租赁住房住户出行需求,提升租赁住房公共交通的便捷性、可达性。如实施“轨道交通+微循环公交”的复合开发模式,在租赁住房项目附近开设直达地铁的公交系统等,方便住户换乘至其他交通工具。

#### 5 结语

随着“十四五”规划的收官和“十五五”规划的启动,上海市的产业结构和城市空间发展将进一步优化,住房和租赁供需关系也将发生动态变化。由于就业岗位和人口状况一

直处在变动中,本文可获得的数据难免具有局限性,加上近年来郊区大量新房建设仍未交付使用,可能导致部分区域供需测算存在偏差。本文供需测算以行政区为基础,但各行政区内部不同板块的租赁住房供需情况存在异质性,同时还存在跨区平衡等问题,这些都有待于在后续研究中加以考虑和解决。■

## 参考文献 References

- [1] 张天然,王波,訾海波,等.上海五个新城职住空间特征对比研究[J].上海城市规划,2021(4):44-52.  
ZHANG Tianran, WANG Bo, ZI Haibo, et al. A comparative study on the spatial characteristics of job-housing in five new towns in Shanghai[J]. Shanghai Urban Planning Review, 2021(4): 44-52.
- [2] 岳丽莹,李开明,吴瑞君.上海市不同学历群体过剩通勤空间分异及影响因素[J].地理科学,2023,43(8):1382-1391.  
YUE Liying, LI Kaoming, WU Ruijun. Intraurban variations and determinants of excess commuting for different educational groups in Shanghai[J]. Scientia Geographica Sinica, 2023, 43(8): 1382-1391.
- [3] 陈小韦,李敏,王聃.基于大数据分析的职住平衡路径探索[J].城乡建设,2020(20):42-43.  
CHEN Xiaowei, LI Min, WANG Dan. Exploring pathways to jobs-housing balance using big data analytics[J]. Urban and Rural Development, 2020(20): 42-43.
- [4] 郑思齐,徐杨菲,张晓楠,等.“职住平衡指数”的构建与空间差异性研究:以北京市为例[J].清华大学学报(自然科学版),2015,55(4):475-483.  
ZHENG Siqi, XU Yangfei, ZHANG Xiaonan, et al. Jobs-housing balance index and its spatial variation: a case study in Beijing[J]. Journal of Tsinghua University (Science and Technology), 2015, 55(4): 475-483.
- [5] 英成龙,雷军,段祖亮,等.乌鲁木齐市职住空间组织特征及影响因素[J].地理科学进展,2016,35(4):462-475.  
YING Chenglong, LEI Jun, DUAN Zuliang, et al. Characteristics of jobs-housing spatial organization in Urumqi City and influencing factors[J]. Progress in Geography, 2016, 35(4): 462-475.
- [6] 陈芯洁,徐苗.我国大城市工人村社区职住空间特征及其影响要素研究——以重庆市主城区为例[J].上海城市规划,2025(1):95-104.  
CHEN Xinjie, XU Miao. Research on the characteristics and influencing factors of occupation and living space in workers' villages in big cities of China: a case study of Chongqing[J]. Shanghai Urban Planning Review, 2025(1): 95-104.
- [7] 林诗佳,钮心毅.“人口—产业”匹配视角下大城市空间结构演化特征与优化策略——以上海市为例[J].上海城市规划,2024(3):86-93.  
LIN Shijia, NIU Xinyi. Evolution characteristics and optimization strategies of urban spatial structure in megacities from the perspective of population-industry matching: a case study of Shanghai[J]. Shanghai Urban Planning Review, 2024(3): 86-93.
- [8] 周新刚,孙晨晨,钮心毅.基于手机大数据的职住关系空间尺度问题探讨——以上海市和深圳市为例[J].国际城市规划,2021,36(5):78-85.  
ZHOU Xin'gang, SUN Chenchen, NIU Xinyi. Spatial scale problem of jobs-housing relationship based on cellphone data: case studies of Shanghai and Shenzhen[J]. Urban Planning International, 2021, 36(5): 78-85.
- [9] 张天然,周江评,周明芷.超大城市就业-居住格局与通勤绩效研究——以上海市为例[J].城市交通,2020,18(5):18-26.  
ZHANG Tianran, ZHOU Jiangping, ZHOU Mingzhi. Job-housing spatial distribution and commuting efficiency in megacities: a case study on Shanghai[J]. Urban Transport of China, 2020, 18(5): 18-26.
- [10] 全德,高静,龚咏喜.城中村对深圳市职住空间融合的影响——基于手机信令数据的研究[J].北京大学学报(自然科学版),2020,56(6):1091-1101.  
TONG De, GAO Jing, GONG Yongxi. Impact of urban village on job-housing balance in Shenzhen: a study using mobile phone signaling data[J]. Acta Scientiarum Naturalium Universitatis Pekinensis, 2020, 56(6): 1091-1101.
- [11] 吴欣玥,廖家仪,张晓荣.基于多源数据融合的成都市职住空间特征及影响因素研究[J].规划师,2023,39(1):120-127.  
WU Xinyue, LIAO Jiayi, ZHANG Xiaorong. Employment-residence space characters and their influencing factors based on multi-sourced data integration, Chengdu[J]. Planners, 2023, 39(1): 120-127.
- [12] 张晓荣,周垠,张娜,等.基于多源数据和机器学习的人口空间化研究——以成都市为例[J].地域研究与开发,2024,43(5):173-180.  
ZHANG Xiaorong, ZHOU Yin, ZHANG Na, et al. Population spatialization based on multisource data and machine learning: a case study of Chengdu City[J]. Areal Research and Development, 2024, 43(5): 173-180.
- [13] 王德,申卓.职住变迁与通勤自平衡[J].同济大学学报(自然科学版),2022,50(12):1778-1787.  
WANG De, SHEN Zhuo. Change of residence and workplace and commuting self-balance[J]. Journal of Tongji University (Natural Science), 2022, 50(12): 1778-1787.
- [14] 肖伟烨,陈雯.上海职住关系与城市通勤问题空间治理策略[J].国际大都市发展研究(中英文),2024(2):73-82.  
XIAO Weiyi, CHEN Wen. Jobs-housing relationship in Shanghai and spatial governance policies for urban commuting related problems[J]. Journal of Metropolitan Development Research (Chinese and English), 2024(2): 73-82.
- [15] 李强,张敏清,梁英竹.伦敦保障性租赁住房发展特征研究及对上海的思考[J].上海城市规划,2023(2):81-86.  
LI Qiang, ZHANG Minqing, LIANG Yingzhu. Research on the development characteristics of affordable rental housing in London and reflection on Shanghai[J]. Shanghai Urban Planning Review, 2023(2): 81-86.
- [16] 崔鹤,赵培松,梁弘,等.基于时空大数据的海淀区职住平衡现状研究[J].北京规划建设,2023(1):54-59.  
CUI He, ZHAO Peisong, LIANG Hong, et al. Current status research on jobs-housing balance in Haidian District based on spatiotemporal big data[J]. Beijing Planning Review, 2023(1): 54-59.
- [17] 张文兵,王凯,李茜,等.落脚城市:面向新就业青年的保障性租赁住房供给研究[J].价格理论与实践,2023(10):32-37.  
ZHANG Wenbing, WANG Kai, LI Qian, et al. Arrival city: a study of affordable rental housing supply for newly employed young people[J]. Price Theory & Practice, 2023(10): 32-37.
- [18] 魏小群,吴佳.上海市青年科创人才住房需求特征分析及政策启示[J].上海经济,2025(1):84-100.  
WEI Xiaojun, WU Jia. Analysis of housing demand characteristics of young scientific and technological innovation talents in Shanghai and policy implications[J]. Shanghai Economy, 2025(1): 84-100.
- [19] 李冰洋,罗小龙,冉星星.基于手机信令大数据的深圳市职住平衡研究[J].城市建设理论研究(电子版),2022(32):7-9.  
LI Bingyang, LUO Xiaolong, RAN Xingxing. Research on jobs-housing balance in Shenzhen City based on mobile phone signaling big data[J]. Theoretical Research in Urban Construction, 2022(32): 7-9.
- [20] 潘兰平,宋小冬,钮心毅.大数据支持下的超大城市职住平衡研究[J].上海国土资源,2018,39(3):83-86.  
PAN Lanping, SONG Xiaodong, NIU Xinyi. Jobs-housing balance in a megacity based on big data[J]. Shanghai Land & Resources, 2018, 39(3): 83-86.