市场简报
住宅租赁

2017年11月

图片：北京雅诗阁山水文园服务公寓，朝阳区

概述

鉴于活跃的租赁需求，2017年第三季度，服务式公寓和高端公寓租金均录得不同程度上涨。

■ 2017年第三季度，北京服务式公寓市场迎来一个新增项目：位于朝阳区的雅诗阁山水文园服务公寓，为市场新增190套服务式公寓单元。

■ 尽管有新增项目入市，活跃的租赁需求仍带动全市服务式公寓整体入住率环比上升0.4个百分点至87.1%，且较去年同期上涨1.1个百分点。

■ 本季度服务式公寓租金环比上升2.7%为人民币每平方米每月223.0元，同比上涨5.0%。

■ 在高端公寓自用比例增加，可供租赁房源进一步减少的情况下，第三季度，高端公寓平均租金环比小幅上升0.4%至人民币每平方米每月156.4元，同比上升2.4%。

■ 高端别墅租赁需求保持稳定，租金环比增长0.8%为至人民币每平方米每月121.3元，同比上涨2.9%。

“在供应有限、需求旺盛的情况下，服务式公寓和高端公寓业主将持有更高的租金预期，未来租金仍存进一步上升的动力。”熊志坤，第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

服务式公寓市场

2017年第三季度，北京雅诗阁山水文园服务公寓正式开业纳客，为全市服务式公寓市场新增190套单元。该项目位于朝阳区西大望南路，临近地铁10号线及14号线换乘站十里河站，户型涵盖单房至三房复式套房，面积从60至290平方米不等。目前，雅诗阁在北京在运营服务式公寓项目已达三家。

尽管有新增项目入市，活跃的租赁需求仍带动全市服务式公寓整体入住率环比上升0.4个百分点至87.1%，且较去年同期上涨1.1个百分点。

随着租户愈加强调居住感受，楼龄较久的老旧项目试图通过升级改造，来提升项目竞争力。据了解，位于CBD区域入市超过二十年之久的国贸公寓将于明年年初进行内部装修改造。由于该项目地理位置优越，以及未来CBD核心区将有大量办公人群进驻，进而保证了其项目的入住率。

鉴于金融街区域旺盛的办公租赁需求和更高的租金回报，威斯汀公寓于本季度将部分现有空置两居或三居房型租赁给办公企业，作为提高租金收益的手段。早前，金融街公寓也将部分楼层改造为办公用途，未来或将根据市场需求陆续改造推出剩余楼层。目前，金融街区域服务式公寓项目较少，处于供不应求的状态。

本季度，服务式公寓租金环比上涨2.7%为人民币每平方米每月223.0元，同比上涨5.0%。

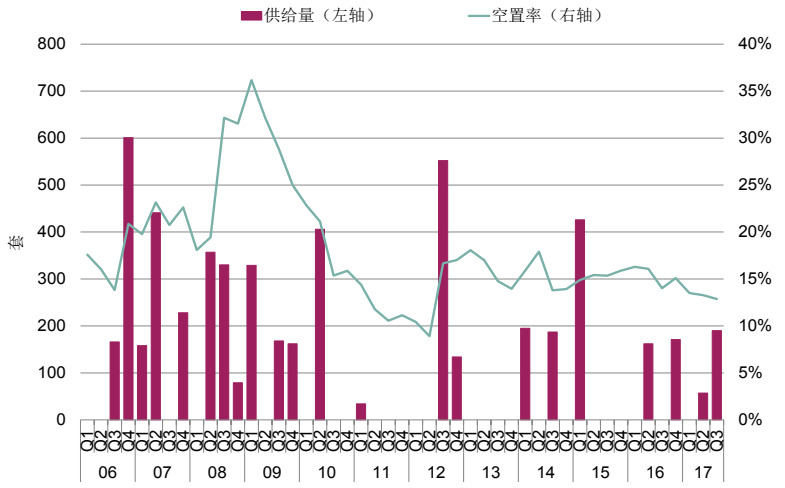
高端住宅租赁市场租金

在高端公寓自用比例增加，可供租赁房源进一步减少的情况下，第三季度，高端公寓平均租金环比上涨0.4%至人民币每平方米每月156.4元，同比上涨2.4%。

高端别墅租赁需求保持稳定，租金环比增长0.8%为至人民币每平方米每月121.3元，同比上涨2.9%。

图1

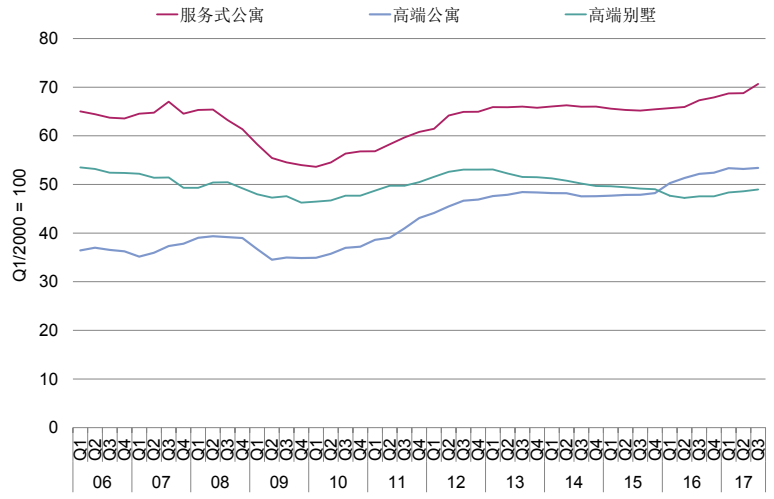
服务式公寓供应与空置率，2006年第一季度-2017年第三季度



数据来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

图2

高端住宅租赁市场租金指数，2006年第一季度-2017年第三季度



数据来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

住宅租赁市场相关政策及新闻

全国13城试点农村集体用地建房出租 利好住房租赁市场

2017年8月，国土资源部和住房城乡建设部联合发文，根据地方自愿，确定第一批在北京、上海、广州等13个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。文件规定村镇集体经济组织

可以自行开发运营，也可以通过联营、入股等方式建设运营集体租赁住房。新政旨在增加租赁住房供应稳定房价，促进住房市场平稳健康发展。

北京住房租赁新政发布 10月31日起正式实施

9月29日，北京市多部门联合发布《关于加快发展和规范管理本市住房租赁市场的通知》，主要内容包括增大租赁住房供应，保障本市自住需求得到更大满足；在户籍、教育等方面赋予承租家庭更多权益；明确住房租赁行为规范以及加强市场主体监管。新政有助于完善购租并举的住房体系，促使租赁市场规范化发展。

两家开发商自营公寓品牌首次落地北京

在国家鼓励发展住房租赁市场的政策和潜力巨大的租房需求下，自去年起，已有万科、龙湖等众多实力开发商纷纷通过开发自有长租公寓品牌或联合专业运营公司的方式涉足长租公寓市场。第三季度，龙湖冠寓和远洋邦舍公寓首次落地北京。

市场展望

2017年第四季度，位于王府井的东方君悦大酒店将推出剩余改造的50套服务式公寓单元，除此之外，无新服务式公寓项目预计入市。在供应有限、需求旺盛的情况下，服务式公寓和小业主公寓业主将持有更高的租金预期，未来租金仍存进一步上升动力。

未来将有更多开发商自营公寓项目落地北京，如旭辉“领寓”、佳兆业“寓享空间”等，推动北京住宅租赁市场多样化格局的形成，为租户提供更多选择。

Please contact us for further information

Research

James Macdonald
Director
+8621 6391 6688
james.macdonald@savills.com.cn

Agency

Anthony McQuade
Senior National Director
+8610 5925 2002
anthony.mcquade@savills.com.cn

Research & Consultancy

Jack Xiong
Director
+8610 5925 2042
jack.xiong@savills.com.cn

Residential Leasing

Stella Meng
Associate Director
+8610 5925 2025
stella.meng@savills.com.cn

Savills plc
Savills is a leading global real estate service provider listed on the London Stock Exchange. The company established in 1855, has a rich heritage with unrivalled growth. It is a company that leads rather than follows, and now has over 700 offices and associates throughout the Americas, Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East.

This report is for general informative purposes only. It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent. Whilst every effort has been made to ensure its accuracy, Savills accepts no liability whatsoever for any direct or consequential loss arising from its use. The content is strictly copyright and reproduction of the whole or part of it in any form is prohibited without written permission from Savills Research.