

# 市场简报 住宅租赁

2018年1月



图片：中国大饭店公馆，朝阳区

## 概述

### 第四季度，服务式公寓市场需求活跃，租金继续环比上涨。

■ 2017年第四季度，北京服务式公寓市场迎来两个新增项目：位于王府井的东方君悦大酒店推出了剩余改造的50套服务式公寓单元，以及位于CBD国贸区域的中国大饭店推出全新酒店公寓——中国大饭店公馆，合计69套公寓。

■ 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0.5个百分点至87.6%，且较去年同期上升2.7个百分点。

■ 本季度，全市服务式公寓租金环比上涨3.1%为人民币每平方米每月229.8元，同比上涨7.3%。

■ 受国内租户旺盛需求拉动，第四季度，高端公寓平均租金环比小幅上涨3.0%至人民币每平方米每月161.8元，同比上涨4.9%。

■ 尽管外籍家庭占比有所减弱，然而来自国内家庭的租赁需求持续增长，且承租能力较强，促使别墅租金环比增长0.7%为至人民币每平方米每月122.2元，同比上涨3.7%。

“开发商、银行等各类资本机构争相涌入住宅租赁市场，为未来长租公寓发展增添更多活力。”熊志坤，第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

### → 市场概述

2017年，北京市服务式公寓共迎来三个新项目的入市，分别为雅诗阁山水文园（190套）、君悦酒店改造项目（107套）和中国大饭店公馆（69套），合计带来366套服务式公寓单元。然而，辉盛庭服务式公寓（228套）于年初退出市场以及国贸公寓（400套）即将于明年初进行改造，令服务式公寓市场存量受限，截至第四季度服务式公寓总存量为8,742套。

来自国内的租赁需求持续增长，承租能力有所增强，支持服务式公寓租金连续四个季度稳定增长，至人民币每平方米每月229.8元。活跃的国内需求令高端公寓和别墅租金价格也分别录得4.9%和3.7%的同比涨幅。

2017年，住宅租赁市场迎来政策利好，政府从宏观层面对市场进行政策指引，并通过供应、融资等手段加大支持力度，开发商、投资机构竞相布局长租公寓市场，针对不同层次的人群，提供相应的租赁服务项目及产品，带动中高端服务式公寓和长租公寓共同发展。

### 服务式公寓市场

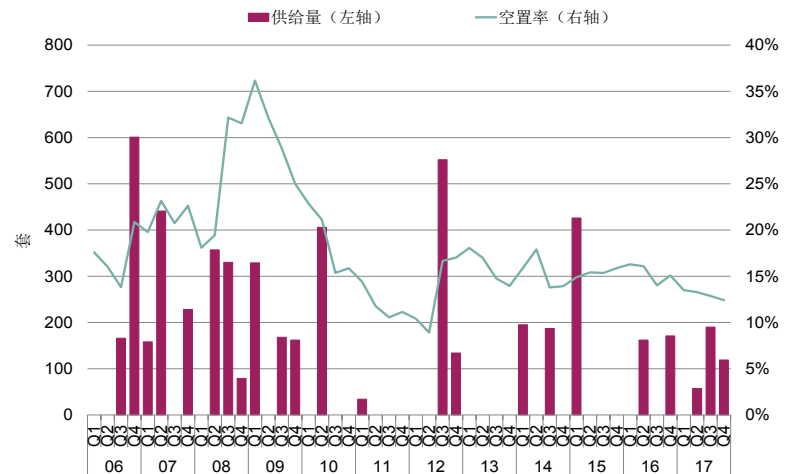
2017年第四季度，北京市服务式公寓市场迎来两个新增项目：位于王府井的东方君悦大酒店推出了剩余改造的50套服务式公寓单元，以及位于CBD国贸区域的中国大饭店推出全新酒店公寓——中国大饭店公馆，将其6-8层100间客房改造成69间公寓。

近年来，酒店业经营及回报不甚理想，而核心区域的办公需求保持旺盛，同时支撑了持续增长的服务式公寓长租需求。因此，部分酒店项目调整经营策略，通过改造公寓项目以提升收益状况。

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0.5个百分点至87.6%，且较去年同期上升2.7个百分点。

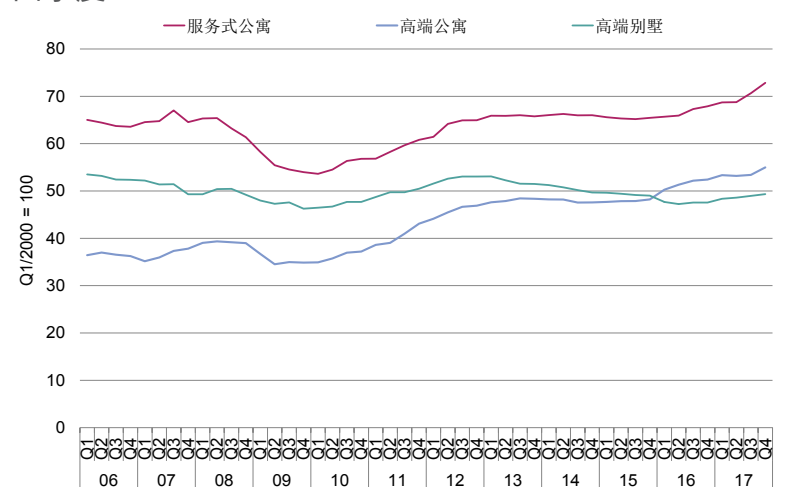
由于CBD区域的国贸公寓将于明年3月进行内部装修改造，现已开始清退现有租客，部分租户提前解约搬迁至周边其他公寓。在搬迁需求的刺激

图1 服务式公寓供应与空置率，2006年第一季度-2017年第四季度



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年第四季度



数据来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

下，CBD区域内的部分服务式公寓入住率录得明显提升，业主也随之提高租金水平。

本季度，全市服务式公寓租金环比上涨3.1%为人民币每平方米每月229.8元，同比上涨7.3%。

### 高端住宅租赁市场租金

受国内租户旺盛需求拉动，第四季度，高端公寓平均租金环比小幅上涨3.0%至人民币每平方米每月161.8元，同比上涨4.9%。

尽管外籍家庭占比有所减弱，但来自国内家庭的租赁需求持续增长，且承租能力较高，促使别墅租金环比增长0.7%为至人民币每平方米每月122.2元，同比上涨3.7%。

### 市场新闻

各路资本入局长租公寓市场

• 近期，盛煦地产收购北京三家物业进军北京长租公寓市场，将引入旗下base品牌，涵盖中高端服务式公寓及中端共享公寓，预计在2018年三季度完成物业改造投入运营。

•城市空间及内容运营商共享际5lmeet对原北京国贸饭店进行升级,将项目改造为278间长租公寓,已于11月正式开业。

•2017年11月28日,合生·霄云路8号项目正式与洲际酒店集团签署合作协议,正式推出亚太区首家国宾级行政公寓——北京霄云路8号洲际行政公寓。

**万亿市场下 租赁金融顺势而行**

•国内高端服务式公寓运营商优帕克与工商银行达成战略合作,未来将在权益平台、借贷业务和授信业务等业务进行深度合作。

•建设银行住房租赁综合服务平台全部功能上线,建设银行北京分行联合北京保障房中心、首开集团、金融街控

股等多家房企在客户端推出1,500多套租赁房源,同时在京推出了个人租房贷款,贷款期限最长10年,额度最高100万元。

•12月,新派公寓权益型类REITs正式挂牌上市,这是国内首个长租公寓权益型类REITs。标的物物业资产是位于北京CBD区域的新派公寓,产品总规模为2.7亿元,期限5年。

**市场展望**

2018年第一季度,预计无新增服务式公寓项目入市。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保持更高的租金预期,未来租金仍有进一步上升的动力。

随着政府继续加大对住宅租赁市场的政策支持,未来将有更多开发商布局

长租公寓市场,以扩大规模抢占市场份额。长租公寓运营商的多元化将为住宅租赁市场带来更多活力,促使物业及服务品质的提升。

同时,机构投资者和银行纷纷积极投身租赁市场,例如机构投资者加大对长租公寓企业的投资,银行为企业和租户提供融资和租赁金融服务等。这些新兴力量的加入将带动住房租赁市场的加速发展以及推动行业对长租公寓盈利模式的探索。■

**Please contact us for further information**

**Research**



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

**Central Management**



**Anthony McQuade**  
Managing Director  
North China  
+8610 5925 2002  
anthony.mcquade@savills.com.cn

**Research & Consultancy**



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

**Residential Leasing**



**Stella Meng**  
Director  
Beijing  
+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.