

市场简报 住宅租赁

2018年4月



图片：国贸公寓，CBD

概述

2018年第一季度，国贸公寓正式关停退出市场，且未见新增服务式公寓项目入市，存量下降令租金继续录得环比上涨。

■ 2018年第一季度，北京市服务式公寓市场无新增项目入市。同时，位于CBD区域的国贸公寓于3月正式关停以进行内部装修改造。北京市服务式公寓市场存量降至8,219套。

■ 鉴于市场存量依旧有限，本季度全市服务式公寓整体入住率环比上升1.4个百分点至88.9%，较去年同期上升2.4个百分点。

■ 本季度，全市服务式公寓租金环比微幅上涨0.2%至人民币每平方米每月233.0元，同比上涨6.2%。

■ 受国内租户旺盛需求拉动，第一季度，高端公寓平均租金环比上涨1.4%达到人民币每平方米每月164.2元，同比上涨4.5%。

■ 别墅的需求以家庭为主且表现平稳，普遍以续租为主。别墅租金环比微幅上涨0.2%至人民币每平方米每月122.5元，同比上涨2.3%。

“在整体供应有限，租赁需求旺盛的环境下，北京服务式公寓市场租金存在进一步上涨空间，表明服务式公寓仍具备一定投资价值。”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

2018年第一季度，北京市服务式公寓市场无新增项目入市。同时，位于CBD区域的国贸公寓于3月正式关停，以进行内部装修改造，预计将于2019年重新投入使用。截至2018年第一季度，北京市服务式公寓市场存量为8,219套。

本季度，位于CBD区域的部分服务式公寓，如雅诗阁、辉盛阁等项目，接到最后一批从国贸公寓搬迁的客人，入住率录得提升。但部分客人预算相对较低，且国贸区域服务式公寓空置有限，户型需求及租金承受力匹配度不高，因此这部分客人选择迁至周边区域的高端小业主公寓，如银泰柏悦居。

鉴于市场存量依旧有限，本季度全市服务式公寓整体入住率环比上升1.4个百分点至88.9%，较去年同期上升2.4个百分点。同时，全市服务式公寓租金环比继续上涨0.2%至人民币每平方米每月233.0元，同比上涨6.2%。

在整体供应有限，租赁需求旺盛的环境下，北京服务式公寓市场租金存在进一步上涨空间，仍将是公寓运营商以及金融资本主要战略布局的城市。今年1月，协信控股集团与泰国ONYX酒店集团宣布达成战略合作，将在北京、上海等一线城市及重要二线城市开发和开设莎玛服务式公寓，并打造全新服务式公寓品牌。

高端住宅租赁市场租金

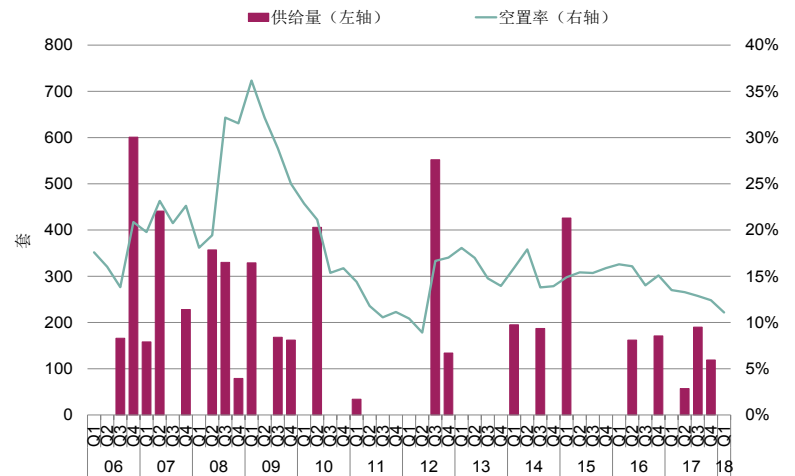
受国内租户旺盛需求拉动，第一季度，高端公寓平均租金环比小幅上涨1.4%至人民币每平方米每月164.2元，同比上涨4.5%。

别墅需求以家庭为主且保持平稳，普遍以续租为主。别墅租金环比小幅上涨0.2%至人民币每平方米每月122.5元，同比上涨2.3%。

长租公寓

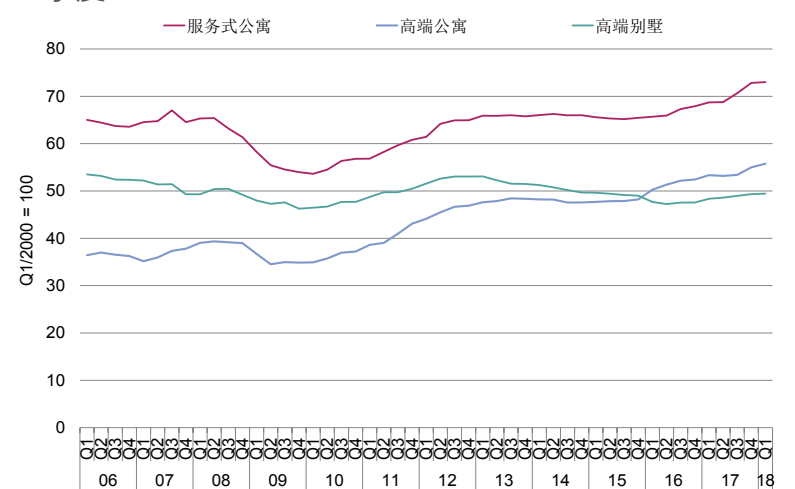
伴随政策的利好以及旺盛的长租需求，长租市场进入快速发展的快车

图1 服务式公寓供应与空置率，2006年第一季度-2018年第一季度



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-2018年第一季度



数据来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

道，不仅开发商们积极进军长租公寓市场，同时，金融机构和互联网企业也纷纷投资长租市场的头部企业，为行业发展增添动力。

今年1月，景瑞控股以人民币2.69亿元购入北京海淀区程远大厦A栋的221个公寓单位，借此进一步丰富自身业态，拓展在北京的长租公寓业务。

同月，链家旗下的长租公寓品牌自如宣布获得40亿人民币A轮融资，领投资方为华平投资、红杉资本中国基金、腾讯3家机构，说明资本市场对长租公寓的发展前景极为看好。

另一方面，资本市场积极通过金融创新帮助长租公寓运营方解决现金流问题，以支持长租公寓事业发展。3月，由景瑞地产发起、华夏资本作为计划管理人的“三全公寓资产支持专项计

划”正式获批。去年，景瑞控股以总价6.43亿元人民币收购位于燕莎商圈的北京三全公寓的60个公寓单位。长租公寓资产证券化将为长租公寓的发展创造更广阔的成长空间。

市场展望

预计2018年第二季度，位于国贸商圈的佳兆业公寓将投入使用，将为服务式公寓市场带来近百套供应单元。

在CBD核心区写字楼项目预租阶段，已有项目初步锁定了东方广场某知名企业搬迁入驻，届时将对东长安街区域的服务式公寓入驻率造成影响。目前东方广场的业主方已积极觅客，以避免届时出现大量空置。而国贸公寓项目改造完后重新入市，料将随之受益。

长租公寓作为住房租赁市场的又一重要组成部分，发展仍处于起步阶段，且尚未探索出一套有效的盈利模式。未来围绕着住房租赁市场的政策支持将加快落实，为长租市场的长远发展提供良好的内外部环境。 ■

Please contact us for further information

Research



James Macdonald
Senior 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 600 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.