

市场简报 住宅租赁

2018年7月



图片：佳兆业铂域行政公寓，CBD

概述

2018年第二季度，新增项目缺席、部分公寓正在翻新升级。核心区域的租赁需求保持旺盛，带动全市服务式公寓和高端公寓租金上涨。

■ 2018年第二季度，北京市服务式公寓市场无新增项目入市，市场存量仍为8,219套。位于CBD区域的佳兆业铂域行政公寓于6月开始试营业，预先推出了20套服务式公寓单元。

■ 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2.4个百分点至91.3%，较去年同期上涨4.6个百分点。

■ 本季度进入租赁旺季，大户型受到市场青睐。全市服务式公寓租金

环比小幅上涨2.3%至人民币每平方米每月238.68元，同比上涨8.6%。

■ 第二季度，受到租赁市场旺盛需求的拉动，高端公寓平均租金继续上涨，环比上升2.2%达到人民币每平方米每月168.0元，同比上涨7.2%。

■ 高端别墅需求量在本季度小幅上升，同时受自用比例增加、租赁房源进一步减少的影响，别墅租金环比小幅上涨1.0%至人民币每平方米每月124.7元，同比上涨3.7%。

“政府继续加大对外资服务业在京发展的政策支持，外资企业在北京租赁需求逐步回温，北京高端住宅租赁市场的需求量和租金将会有进一步的提升空间。”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年第二季度，北京市服务式公寓市场无新增项目入市，市场存量仍为8,219套。位于CBD区域的佳兆业铂域行政公寓于6月开始试营业，预先推出了20套服务式公寓单元。

本季度进入租赁旺季，受五一黄金周影响，租客的租赁周转较快，公寓需求量和平均房价普遍有所提升，入住率也显著增长。内资企业高管群体在整体客群中比重逐渐增大，且携家庭入住客户居多，因此三室及四室的大户型租赁需求有所上升；另一方面，北京服务式公寓市场开始采用更加灵活的租期策略，已有项目为了提高入住率和租金收益，拿出部分房源吸引短租客户。

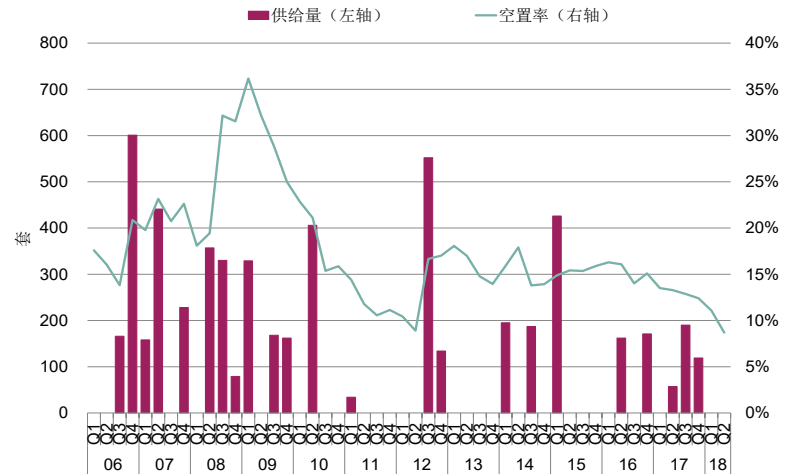
由于本季度无新增项目入市且国贸公寓正在翻新升级，全市服务式公寓整体入住率环比上升2.4个百分点至91.3%，较去年同期上涨4.6个百分点。

鉴于内资高管租客数量持续增长，并且来自金融、汽车行业的客户住房预算较为宽裕，承租能力强，带动全市服务式公寓整体租金环比上升2.3%至人民币每平方米每月238.68元，同比上涨8.6%。

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业已成为公寓运营商投资的热点之一。今年5月，雅诗阁与华住酒店集团以及城家公寓成立合资公司，致力于“馨乐庭”品牌在国内服务式公寓市场的规模化发展。该合资公司在北京、上海、深圳等核心城市享有“馨乐庭”品牌的独家代理权。

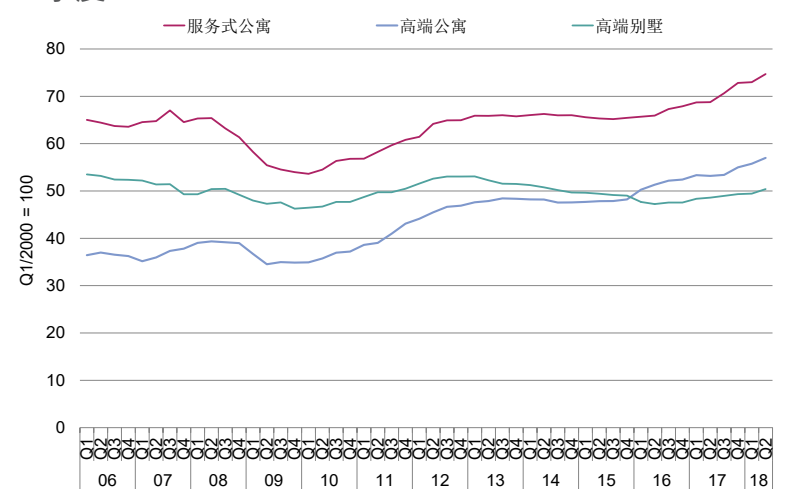
高端公寓具有租户背景多元化、户型灵活的特点。在《北京市人民政府关于扩大对外开放提高利用外资水平的意见》等利好政策扶持下，外籍家庭租赁需求小幅回升，大户型在本季度受到市场青睐。由于以家庭为单位的租客居住黏性大，且租户愈加看重公寓的配套设施和物业服务水平，因此部分高端公寓项目调整经营策略，通过升级改造现有公寓项目及其配套服务设施以提升项目的收益状况。

图1 服务式公寓供应与空置率，2006年第一季度-2018年第二季度



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年第二季度



数据来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

第二季度，高端公寓入住率环比微幅上涨0.1个百分点至92.1%；平均租金环比上升2.2%至人民币每平方米每月168.0元，同比上升7.2%。

高端别墅在活跃的租赁市场带动下，需求量小幅上升。来自国内家庭的租赁需求持续增长，且承租能力普遍较强，受其拉动，别墅租金入住率环比上涨0.5个百分点至84.7%；平均租金环比微幅上涨1.0%至人民币每平方米每月124.7元，同比上涨3.7%。

长租公寓

政策支持

本季度，国家级金融监管机构发布最新政策，明确支持住房租赁市场发展。在政策利好的加持下，长租公寓市场进入新的发展阶段。资本市场系统化的支持将助推长租市场长期稳定的发展。

- 今年4月，中国证监会、住房城乡建设部联合发布了《关于推进住房租赁资产证券化相关工作的通知》，鼓励

专业化、机构化的住房租赁企业开展资产证券化，试点发行房地产投资信托基金(REITs)。

- 今年6月，中国银行保险监督管理委员会发布《关于保险资金参与长租市场有关事项的通知》，鼓励保险资金进入大中城市的长租公寓市场。

企业布局

- 4月，万科在北京的首个高品质全自持住房租赁项目翡翠书院，首批推出72套房源，最终达成意向出租60套，出租率超过80%。优质的长租公寓项目伴随着消费升级，很好地释放了北京的中高端租赁住房需求。

- 6月，龙湖集团宣布将与新加坡政府投资公司共同设立一个长租公寓投资平台，专项投资位于中国一线和核

心二线城市的长租公寓项目，首期投资额共计10亿美元（约合64亿元人民币）。

- 同月，平安不动产有限公司意与长租公寓开发及运营企业联合，计划未来五年拓展在北京的长租公寓业务。
- 同月，华润置地宣布推出长租公寓业务品牌“有巢”，战略进驻全国一、二线城市。

市场展望

位于CBD区域的佳兆业公寓将于7月28号正式营业，届时将为服务式公寓市场带来102套新增供应。

预计优山美地别墅D区的装修工程将于2019年下半年完成，预计为高端别墅租赁市场新增30套供应单元。

随着政府继续加大对外资服务业在京发展的政策支持，预计未来将有更多外资企业在北京设立总部、分支及研发中心等机构。预计未来随着外资企业高管的居住需求量回升以及国内租客预算提高，大户型单元将继续受到市场青睐。同时北京高端住宅租赁市场的租金和需求量有进一步提升的空间。

正处于发展初期的长租公寓市场在持续的政策红利、金融保障和行业崛起的背景下，将进入租赁住房资产证券化发展阶段。长租公寓群雄并起，可见未来上升空间仍然十分巨大。■

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.