

住宅租赁



服务式公寓无新增供应入市

四季度全市服务式公寓入住率小幅下跌，租金增幅放缓。

- 2018年第四季度，北京服务式公寓市场无新增项目入市，市场存量仍为8,321套。
- 2019年将有四个新建或存量改造项目入市，预计带来809套新增服务式公寓供应。
- 位于第二使馆区的龙湖铂寓东迎坊于12月开始试营业。
- 第四季度，全市服务式公寓整体入住率环比下降0.3个百分点至90.1%，较去年同期上涨2.5个百分点。
- 全市服务式公寓平均租金达人民币每平方米每月256.3元，租金指数环比上升0.7%、同比上升7.5%。
- 本季度高端公寓平均租金为人民币每平方米每月172.3元，租金指数环比小幅上涨0.5%、同比上涨6.1%。
- 高端别墅需求在本季度小幅下降，入住率环比下降0.2个百分点至88.8%
- 高端别墅平均租金增至人民币每平方米每月131元，租金指数环比上涨1.2%、同比上涨7.0%。

“高端服务式公寓租金仍有上涨空间，但从目前入住率、新项目的出租情况、明年的新增供应三方面考虑，预计明年平均租金涨幅有限”

熊志坤，第一太平戴维斯研究部及顾问咨询部

第一太平戴维斯

如需了解更多资讯，
请联系

市场研究部

James Macdonald
高级董事
中国区
+8621 6391 6688
james.macdonald@
savills.com.cn

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

中央管理层

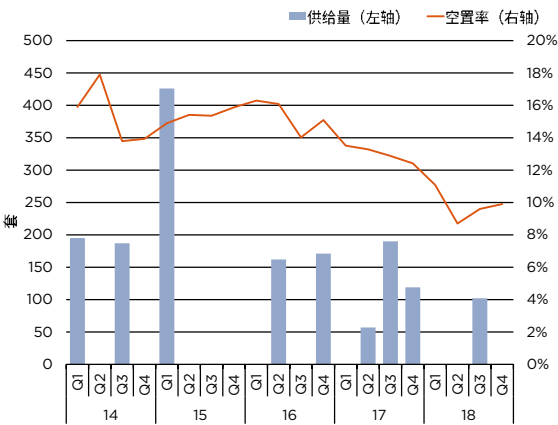
Anthony McQuade
董事长
华北区
+8610 5925 2002
anthony.mcquade@
savills.com.cn

住宅租赁部

Stella Meng
董事
北京
+8610 5925 2025
stella.meng@
savills.com.cn

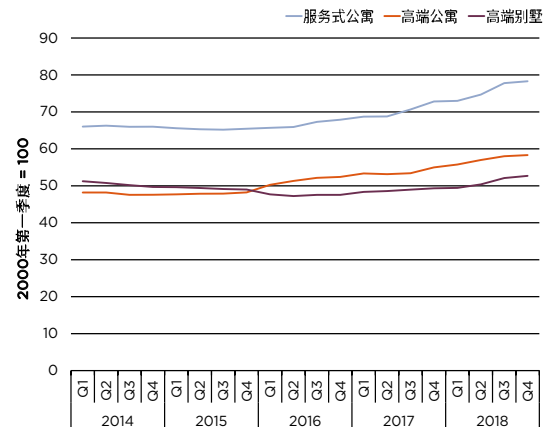
第一太平戴维斯
第一太平戴维斯是一家在伦敦股票交易所上市的全球领先房地产服务提供商。公司于1855年创立，具有悠久的历史传承以及无可匹敌的增长态势。第一太平戴维斯是行业引领者而非跟随者，在全球设有600多家分公司与联营机构，广泛分布于美洲、欧洲、亚太、非洲和中东地区。本报告仅作一般信息用途。未经事先许可，任何人不得对其相关内容或全部内容进行出版、复制或引用。同时本报告亦不构成任何合同、计划书、协议或其他文件的依据。第一太平戴维斯已尽全力确保报告内容的准确性，但对于该报告的使用而导致直接或间接的相关损失不承担任何责任。本报告版权所有，未经第一太平戴维斯研究部书面许可，不得以任何形式对该报告的部分或全部内容进行复制。

图1: 服务式公寓供应与空置率, 2014年第一季度至2018年第四季度



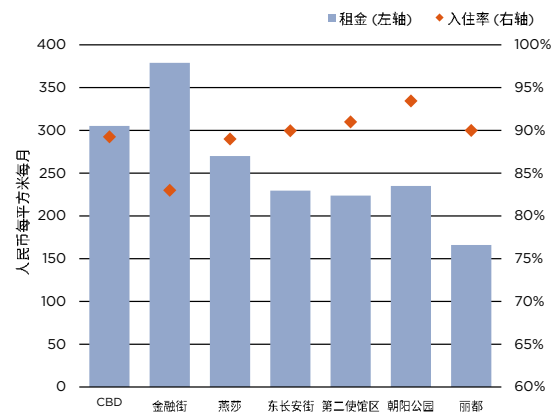
来源 第一太平戴维斯研究部

图2: 高端住宅租赁市场租金指数, 2014年第一季度至2018年第四季度



来源 第一太平戴维斯研究部

图3: 各区域服务式公寓租金与入住率, 2018年第四季度



来源 第一太平戴维斯研究部

供应和吸纳

2018年全年服务式公寓市场仅迎来一个新项目——佳兆业铂域行政公寓，于第三季度入市，带来102套服务式公寓单元；此外，国贸公寓于当年一季度进行改造升级。整体来看，2018年服务式公寓市场存量较去年有所减少，截至第四季度服务式公寓总存量为8,321套。位于第二使馆区的龙湖铂寓东迎坊于12月开始试营业。

从市场整体上看，年底换租较为频繁。由于许多企业及个人倾向于在年内完成换租及退租，因此第四季度服务式公寓租赁需求保持较活跃态势。

从租户方面看，外资车企、制造类企业员工本季度仍是主力租户，同时来自金融业及跨国公司租户的占比也较大。内资、外资租户比例相近，且大多数租户选择携家人入住，因此二室三室的大户型租赁需求较大。

租金和入住率

外资类企业的客户住房预算较为宽裕、承租能力强，推动服务式公寓平均租金连续四个季度实现增长，增至人民币每平方米每月256.3元。但受从下半年开始的经济收缩影响，第四季度租金指数增幅有限，仅为0.7%。入住率方面，第四季度继续下降至90.1%，环比下降0.3个百分点。

第四季度高端公寓租赁需求稳定，使得租金保持上涨态势，平均租金达到人民币每平方米每月172.3元，租金指数环比、同比分别上升0.5%、6.1%。同时，高端公寓入住率环比微降0.2个百分点至92.7%。

第四季度，高端别墅的入住率环比微降0.2个百分点至88.8%；平均租金至人民币每平方米每月131元，租金指数环比、同比分别上涨1.2%、7.0%。

市场展望

2019年将有四个新建或存量改造项目入市——龙湖东迎坊、东方广场君悦大酒店改造项目、佳兆业铂域行政公寓和升级改造后的国贸公寓，预计带来809套新增服务式公寓供应。尽管北京雅诗阁项目的162套服务式公寓单元即将退市停止运营，但大量的新增供应仍将会给业主方带来一定的压力。预计2019年全市服务式公寓市场的整体空置率将有所提升。

2019年第一季度预计部分业主方将对租金进行调整，但从目前整体入住率、新入市项目去化情况以及明年新增供应三方面考虑，预计明年租金上涨空间有限。

表1: 高端服务式公寓2019年新增供应

项目名	区位	套数	入市时间
龙湖冠寓东迎坊	第二使馆区	100	2019年第一季度
东方君悦酒店改造项目	东长安街	103	2019年第一季度
国贸公寓	CBD	406	2019年第二季度
佳兆业铂域	CBD	200	2019年第四季度

来源 第一太平戴维斯研究部