市场简报
住宅租赁

2016年11月

图片：尚臻静安服务式公寓，静安

概述

三季度，上海住宅租赁市场空置率上行，致使业主下调租金以保证入住率。

■ 三季度，一个全新服务式公寓项目入市：逸兰森兰服务式公寓（188套）。

■ 三季度，全市住宅租赁市场空置率有所上升，其中服务式公寓升幅最明显，达3.3个百分点至12.3%。

■ 全市小业主公寓空置率升幅最小，环比微涨0.7个百分点至12.1%，为2015年第一季度以来首次低于服务式公寓空置率。

■ 全市别墅空置率环比上升1.3个百分点至6.3%；租金达到每平方米每月人民币152.0元，环比下跌0.7%，为年内首次下跌。

■ 服务式公寓租金达到每平方米每月人民币229.3元，环比下跌0.6%；小业主公寓租金环比小幅上涨0.5%，达到每平方米每月人民币176.1元。

“当前市场以吸纳现有库存为主，在明年新项目入市前，整体市场入住率有望维稳。”简可，第一太平戴维斯研究部

市场概述

第三季度，一个全新服务式公寓项目入市：逸兰森兰服务式公寓，为市场增加188套租赁单元。

本季度，项目之间租赁表现各异。全市住宅租赁市场整体空置率环比上涨2.1个百分点至10.5%，同比上涨1.4个百分点。平均租金环比下跌0.4%至每平方米每月人民币186.4元，同比上涨3.2%。

本季度，服务式公寓和别墅租金均环比下跌。服务式公寓租金为年内首次走跌，环比小幅下跌0.6%至人民币每平方米每月229.3元，同比上涨4.4%；别墅租金环比下跌0.7%至人民币每平方米每月152.0元，同比依然微涨0.2%。

租金

本季度，小业主公寓租金环比小幅上涨0.5%，达到人民币每平方米每月176.1元，同比上涨6.5%。由于上海住宅销售市场火热，因此小业主公寓业主纷纷提高租金以保证收益率。租金同时还取决于公寓单元自身品质及维护情况。

空置率

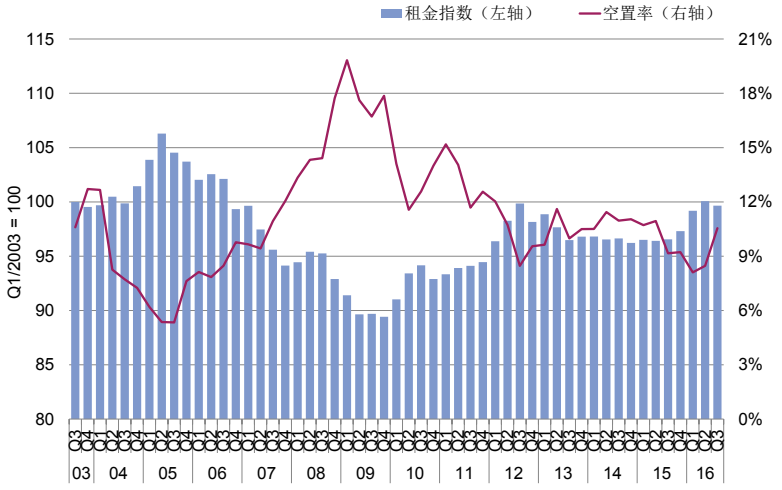
三季度，全市住宅租赁市场空置率有所上升。其中服务式公寓升幅最明显，达3.3个百分点至12.3%。

此外，继今年6月上海迪士尼项目正式开园后，许多因该项目来沪的派遣人士陆续回国，市场上一些公寓项目也因此回归待租状态。

随着来沪企业数量不断增加，企业住房应运而生。企业住房可以是企业整栋开发或购入的住宅楼，也可以是长租型的整栋住宅楼，抑或是从特定住宅楼或住房服务提供商获租的批量公寓。一般而言，轮岗型外派雇员的人员更替确保了项目入住率，而对于因项目来沪的外派雇员，一旦项目完成、派遣人员离沪，需求则明显减少。这将导致区域市场空置率上升，如若项目体量较大，或将影响全市空置量水平。

图 1

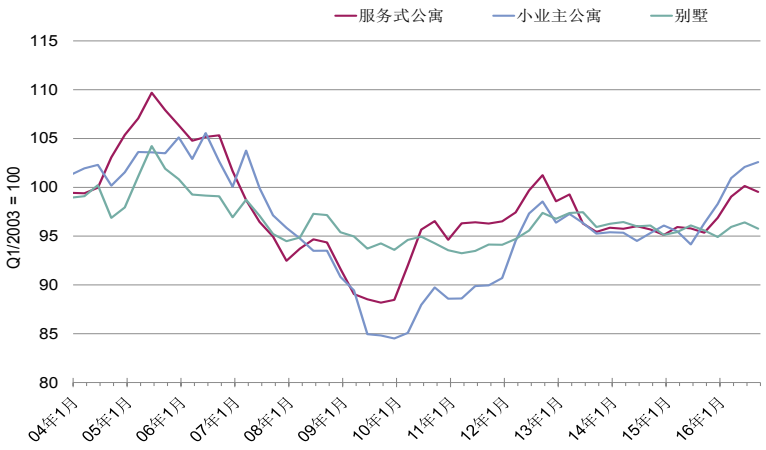
整体租赁市场租金指数和空置率，2003年第三季度-2016年第三季度



数据来源：第一太平戴维斯市场研究部

图 2

住宅租赁市场租金指数，2004年第一季度-2016年第三季度



数据来源：第一太平戴维斯市场研究部

随着住宅销售市场继续保持强劲增长势头，开发商调整策略应对。去年大量抛售住宅资产的开发商如今已放慢推盘节奏，或选择转售为租。由于市中心土地供应稀缺且拿地成本继续上涨，此举可使业主/投资客保留一部分优质物业，以确保长远发展。

市场新闻

上实城开收购闵行当代艺墅及当代美墅

9月，上实城开旗下的上海城寰与Ferntower Investments签订股权转让协议，以总价人民币23.5亿元（包括净购买价及企业所得税款项）收购位于上海闵行区的两个别

墅项目——当代艺墅及当代美墅。项目占地分别为116,308平方米及120,512平方米，未来业主将对项目进行散售。

景瑞收购尚滨江

7月，景瑞控股以人民币14亿元从永泰地产及南丰控股手中收购尚滨江项目，成交单价约人民币每平方米72,513元。项目位于浦东浦明路1288弄国信世纪海景园3号楼（不包括一楼及二楼之商业单元）。

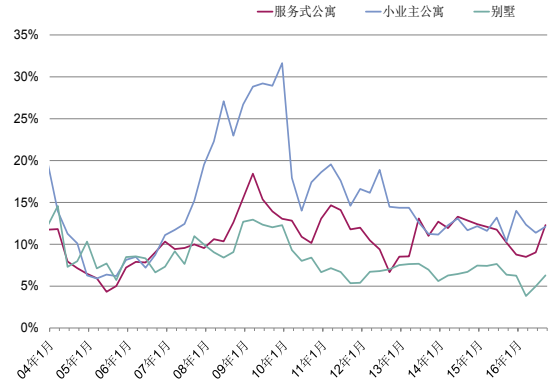
星程天然居南站酒店将被改造成联合居住

9月，香港鹏里以人民币5,740万元收购迪臣发展国际集团旗下星程天然居南站酒店70%的股权。项目位于百色路，北至上海体育馆,共56间客房，另有底商。未来业主计划将项目改造成联合居住（Co-living）空间，同时增加房间数量。

联合居住现已成为国际热词。尽管形态各异，但拥有一个共同点即共享居住空间。这些联合居住项目为许多无力购房的年轻白领提供了低成本的住房选择。联合居住项目或为学生公寓（如香港Campus），或为假日酒店（如巴厘岛Roam），也可以是可容纳500多个租户的大型共管公寓社区（如伦敦The Collective）。

图 3

住宅租赁市场空置率，2004年第一季度-2016年第三季度



数据来源：第一太平戴维斯市场研究部

表 1

小业主公寓、服务式公寓和别墅市场表现，2016年第三季度

	租金 (每平方米每月人民币)			入住率 (%)		
	2016年第三季度	环比 (%)	同比(%)	2016年第三季度	环比(百分点)	同比(百分点)
服务式公寓	229.3	-0.6	+4.4	12.3	+3.3	-2.1
小业主公寓	176.1	+0.5	+6.5	12.1	+0.7	+1.8
别墅	152.0	-0.7	+0.2	6.3	+1.3	-0.1
整体	186.4	-0.4	+3.2	10.5	+2.1	+1.4

数据来源：第一太平戴维斯市场研究部

表2

小业主公寓、服务式公寓和别墅租赁成交案例精选，2016年第三季度

项目名称	物业类型	区域	单套面积 (平方米)	租金 (人民币每月)	交易时间
嘉里中心公寓	服务式公寓	静安	145	45,000	7月
碧云花园	服务式公寓	金桥	297	42,800	8月
易里酒店式公寓	服务式公寓	长宁	87	20,000	8月
世茂滨江花园	小业主公寓	陆家嘴	237	33,000	8月
维诗凯亚	别墅	金桥	435	53,000	9月
锦麟天地	小业主公寓	新天地	237	49,000	9月

数据来源：第一太平戴维斯市场研究部

联合居住相较于传统服务式公寓而言，目标客户不同，优势也有差异。联合居住项目里的服务人员配备比例相对较低，仅提供部分或基本服务；反之，传统服务式公寓通常由大型专业团队进行管理，因此可为租户提供更加周全完善的服务。联合居住项目往往吸引的是中级白领群体，尤其是公司距离家较远的员工，联合居住可助其缩短工作日通勤时间，居住成本也相对经济；而传统服务式公寓则拥有全套服务设施，吸引的更多是企业高层。

外国人来华工作许可制度试点工作启动

9月9日，国家外国专家局（SAFEA）近期将启动外国人来华工作许可制度试点工作。“外国人入境就业许可”和“外国专家来华工作许可”将整合为“外国人来华工作许可”。

国家外国专家局引入计点积分制，将来华工作的外国人分为三类，实行分类管理。根据外国人的教育背景、薪资水平、年龄、在华工作年数和中文水平等计算计点积分。2017年4月1日，全国将统一实施外国人来华工作许可制度。而2016年10月至2017年3月，北京、上海、天津、安徽、广东、河北、山东、四川、宁夏等地将开展外国人来华工作许可制度的试点工作。

市场展望

预计年内无全新服务式公寓项目入市，市场以吸纳现有存量为主，来年将有数个新项目计划开业。

新项目和非传统服务式公寓产品的增加，或使市场对管理欠缺的老项目的需求减少。由于服务式公寓投资市场热情不减，新业主对项目收购后的散售策略将有助于老项目的升级改造。

随着一线城市严控人口，部分居住需求或流入拥有便捷交通的周边城市。目前上海拥有约2,450万常住人口，而根据上海最新的城市总体规划，“十三五”期间，上海将严控人口规模不超过2,500万人。而与上海毗邻的苏州，不仅高铁班次密集，后期还将实现与上海的地铁对接，其住宅市场未来或吸纳更多租赁需求。■

表 3

服务式公寓未来供应，2017E

项目名称	浦东/浦西	板块	入市时间	套数	运营商
卡佩拉酒店式公寓	浦西	徐汇	2017年第一季度	40	卡佩拉酒店集团
大中里（太古汇）	浦西	静安	2017年下半年	200	太古
前滩39-01	浦东	前滩	2017年下半年	212	陆家嘴集团
赛嘉森兰	浦东	外高桥	2017年第三季度	200	第一太平戴维斯
莎玛曹家渡	浦西	普陀	2017年下半年	168	莎玛
盛捷森兰	浦东	外高桥	2017年第三季度	342	雅诗阁
尚臻徐汇	浦西	徐汇	2017年第二季度	119	仕德福酒店管理

数据来源：第一太平戴维斯市场研究部

项目聚焦

逸兰森兰服务式公寓

逸兰森兰服务式公寓位于浦东外高桥板块，为逸兰管理的一全新服务式公寓项目。项目步行五分钟即可达地铁6号线洲海路站以及哈罗上海国际学校，距离外高桥保税区也仅五分钟驱车距离。

项目由三栋公寓楼组成，共计188套出租型单元，主力户型为单间至三居室（49-228平方米）。2016年第三季度，租金报价为人民币每月11,500-40,000元。

表 4
逸兰森兰服务式公寓

区位	浦东新区启帆路433弄1号
业主	上海恒懋置业
运营商	逸兰
租赁套数	188套
服务	- 30分钟驱车至浦东国际机场 - 50分钟驱车至虹桥机场 - 5分钟驱车至外高桥保税区 - 30分钟驱车至陆家嘴金融贸易区 - 5分钟步行至地铁6号线洲海路站
交付时间	2016年第三季度

数据来源：第一太平戴维斯市场研究部

定义：
除特别说明外，本报告租金通常指项目中区楼层、面积约150平方米的两卧室套间（最常见户型之一）一年租赁期的租金。

Please contact us for further information

Research

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

Residential Leasing

Liza Wu
Director
+8621 6391 6688
liza.wu@savills.com.cn

Residence

Ingrid Kamphuis
Director
+8621 6391 6688
Ingrid.kamphuis@savills.com.cn

Project & Development Consultancy

Kitty Tan
Director
+8621 6391 6688
kitty.tan@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.