

# 市场简报 住宅租赁

2018年2月



图片：上海建业里嘉佩乐，徐汇

## 概述

上海租赁市场在2017年前三个季度实现了积极增长。尽管在第四季度遇到阻力，但全年而言，市场仍处于正增长区间。

■ 第四季度，上海迎来一个全新服务式公寓项目入市：上海建业里嘉佩乐，为市场增加40套租赁单元，并将服务式公寓存量提高至6,375套。

■ 本季度整体公寓市场租金录得下滑，其中服务式公寓环比下跌1.4%至人民币每平方米每月238.7元。

■ 小业主公寓租金环比下跌0.9%，达人民币每平方米每月187元。

■ 别墅租金环比下跌1.7%至人民币每平方米每月156.2元。

■ 第四季度，整体公寓空置率环比下降0.7个百分点，唯独别墅空置率录得3.1个百分点的上升。

■ 2018年，随着政府的支持、开发商的关注以及市场的成熟，上海的住宅租赁市场或将迎来供给和需求的双线增长。

“上海市场仍然是中国市场最稳健的市场之一，即使2017年的市场行情起伏不定，但仍呈上行趋势。” 简可，第一太平戴维斯研究部

→ 市场新闻

**品味变化**

不断变化的客户基础导致服务公寓所提供的服务发生转变。根据《2016/2017年度全球酒店式公寓行业报告》，83.03%的受访者将“连通”(Wi-Fi, 互联网接入)列为企业客户的首要考量,“单人入住”(75%)和“家庭住宿”(49%)分别排在第二和第三位。客户品味不断改变,服务式公寓也在调整产品及服务内容,以确保在更加激烈的竞争中依然保有一席之地。

**人口变化**

上海服务式公寓市场目前呈现出一种趋势,不少中籍经理/高管已在郊区拥有住房,但想在市区租房便于工作通勤。这似乎与上文“单人入住”的重要性排名不谋而合。

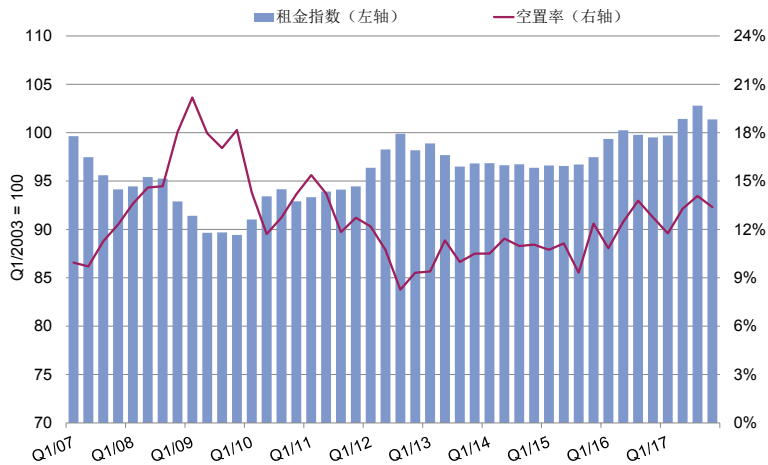
与此同时,外籍员工的长期出差平均时间也在缩短。随着本地管理人员积累更多经验,或拥有国外深造经历,相对于高薪聘请外籍经理(可能带家属),企业更愿意提拔本地员工。随着中国中产阶级的不断壮大,此趋势预计将在2018年继续。

**市场概述**

2017年第四季度继续迎来新增供应。由衡复投资发展公司持有、嘉佩乐酒店管理的建业里嘉佩乐正式开业,共计为租赁市场带来40套租赁单元。

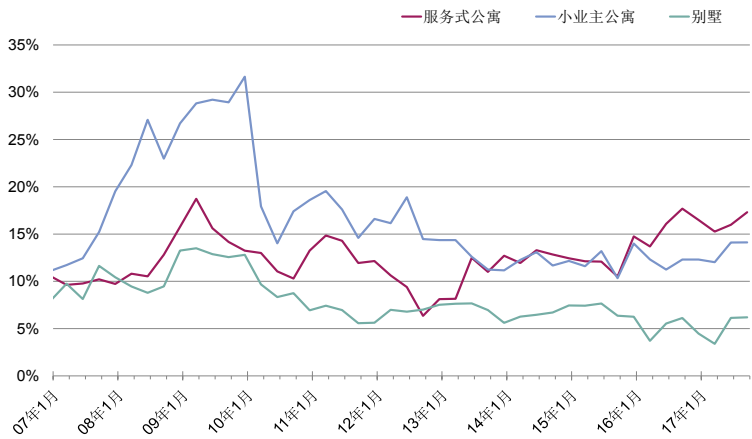
本季度各细分市场市场租金均录得下滑,环比下跌1.4%至人民币每平方米每月196.5元,但同比仍上涨1.9%。

图1 整体租赁市场租金指数和空置率, 2007年第一季度-2017年第四季度



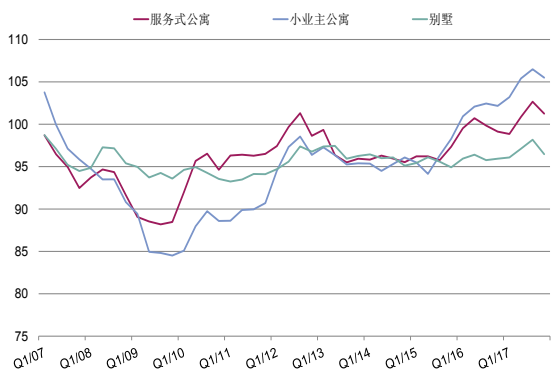
数据来源: 第一太平戴维斯市场研究部

图2 住宅租赁市场空置率, 2007年第一季度-2017年第四季度



数据来源: 第一太平戴维斯市场研究部

图3 住宅租赁市场租金指数, 2007年第一季度-2017年第四季度



数据来源: 第一太平戴维斯市场研究部

整体公寓空置率为13.4%, 环比下降0.7个百分点, 但同比上升0.6个百分点。

**空置率**

四季度, 整体空置率下降0.7个百分点。细分市场呈现差异化走势: 小业主公寓空置率环比下降2.5个百分点, 服务式公寓环比下降1.2个百分点, 而别墅空置率上升3.1个百分点。

2017年整体空置率提高0.6个百分点至13.4%。服务式公寓空置率同比下降0.3个百分点至16.1%, 小业主公寓空置率同比下降0.7个百分点至11.6%, 别墅则同比上升4.8个百分点至9.3%。这似乎说明, 地段更

为中心的服务式公寓和小业主公寓对客户的吸引力大于郊区的别墅。同时可以推断, 外派至上海的单身员工数量进一步有所增加。

浦东服务式公寓空置率保持4.3%的低位, 环比上升2.2个百分点, 同比上升0.9个百分点。浦西服务式公寓空置率则环比下降1.5个百分点至12.7%, 尽管全年同比上升0.3个百分点。

浦东项目空置率较低, 主要得益于许多项目周边的知名国际学校。另外, 浦西的大部分豪华服务式公寓只提供长期租约, 而浦东的往往允许短期租赁。

### 租金

第四季度，三大细分市场租金环比全线下滑，平均租金为人民币每平方米每月196.5元，环比下跌1.4%（全面抵消第三季度的增长），同比则上涨1.9%。

三大细分市场租金同比上涨，小业主公寓租金录得最高涨幅，为3.2%，高于服务式公寓的2.1%和别墅公寓的0.6%。服务式公寓和小业主公寓分别达到人民币每平方米每月238.7元和187元。别墅则达到人民币每平方米每月156.2元。

浦东服务式公寓租金环比上涨4.2%，而浦西服务式公寓的租金则环比

下跌0.4%，说明短期租赁的租金（在浦东更为普遍）高于长期租赁（在浦西更为普遍）。

### 市场展望

2018年第二季度计划迎来一个全新服务式公寓项目入市：位于南京西路兴业太古汇的全新高端服务式公寓——铺舍服务式住宅（102套）。届时，总存量将达到6,477套。很多原计划于2018年一季度推出的项目将推迟至2019年入市。

上海鼎力打造国际金融中心，市政府已开始解除对金融行业的管制。加之对高技能、国际化专业人士的签证政策放宽，或将意味着更多金

融公司经理人迁往上海。这些高收入者将在主要银行和其他金融机构附近寻租高端住宅。

根据《总体规划(2017-2035年)》，上海计划将外籍人口翻四倍，从2017年的17万增加到80万。尽管时间跨度较长，但确实显示出政府想要吸引更多外国人来沪的愿景，而这显然将对高端住宅租赁市场产生重大影响。

2018年1月，国务院放松了对自由贸易区的监管，因此上海自贸区将继续呈现繁忙的动态。预期该区域内租赁项目入住率将继续升高，同时租金看涨。■

表1 服务式公寓、小业主公寓和别墅市场表现，2017年第四季度

	租金 (每平方米每月人民币)			空置率 (%)		
	2017年第四季度	环比 (%)	同比 (%)	2017年第四季度	环比(百分点)	同比(百分点)
服务式公寓	238.7	-1.4	+2.1	16.1	-1.2	-0.3
小业主公寓	187	-0.9	+3.2	11.6	-2.5	-0.7
别墅	156.2	-1.7	+0.6	9.3	+3.1	+4.8
整体	196.5	-1.4	+1.9	13.4	-0.7	+0.6

数据来源：第一太平戴维斯市场研究部

表2 服务式公寓、小业主公寓和别墅租赁成交案例精选，2017年第四季度

项目名称	物业类型	区域	单套面积 (平方米)	租金 (人民币每月)
上海逸兰金桥服务式公寓	服务式公寓	金桥	122	26,000
尚臻静安服务式公寓	服务式公寓	静安	237	57,500
衡山路41号	小业主公寓	徐汇	160	30,500
盛大金磐	小业主公寓	陆家嘴	194	33,000
夏宫	别墅	长宁	600	100,000
西郊紫郡	别墅	青浦	274	40,000

数据来源：第一太平戴维斯市场研究部

表3 服务式公寓未来供应，2018年

项目名称	区域	板块	入市时间	套数	运营商
铺舍服务式住宅	静安	南京西路	2018年第二季度	102	太古酒店

数据来源：第一太平戴维斯市场研究部

## 项目聚焦

### 建业里嘉佩乐

坐落于徐汇的建业里嘉佩乐是一套全新的酒店式公寓/酒店，于2017年10月底正式开业。此外嘉佩乐酒店还有55间客房，共计95个单元。项目毗邻肇家浜路地铁站(7号线，9号线)，至其他中心区域交通便捷。

酒店式公寓分为二居室、三居室及四居室，最小户型面积接近300平方米，最大的接近600平方米。一套400平方米三居室公寓的租金约为11万元人民币每月，而较小的单元每月租金约为7.5万元人民币。

项目位于徐汇区，系上海传统石库门建筑改造而成。项目最大特色是一座水塔，原为居民取水之用，现是酒店的最高建筑物。

表 4  
建业里嘉佩乐

区位	建国西路480号, 徐汇	
业主	上海衡复投资发展有限公司	
运营商	嘉佩乐酒店集团	
租赁套数	40套	
交通	2-4 居室 (290-590平方米)	
交付时间	人民币75,000 - 190,000元每月	

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  
China  
+8621 6391 6688  
james.macdonald@savills.com.cn

### Residential Leasing



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

### Residence



**Ingrid Kamphuis**  
Director  
China  
+8621 6391 6688  
Ingrid.kamphuis@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.