

市场简报 住宅租赁

2018年8月



图片：上海静安瑞吉酒店，静安

概述

由于新增供应较少、市场需求旺盛、服务质量提升，二季度浦东租赁住宅空置率显著下降。

■ 第二季度，浦西服务式公寓空置率环比上升1.7个百分点至15.2%，而浦东服务式公寓空置率环比大幅下降6.1个百分点到达20%，带动全市服务式公寓空置率环比下跌1.8个百分点至17.3%。

■ 全市平均租金变化平稳，环比微跌0.6%，同比微增0.8%至人民币每平方米每月198.6元。本季度小业主公寓租金达到人民币每平方米每月191.6元；

别墅租金达到人民币每平方米每月158.9元；服务式公寓租金则达到人民币每平方米每月235.1元，仍旧为各类型租赁住宅租金之首。

■ 第二季度全市服务式公寓库存6,666套，其中浦西3,686套，浦东2,980套。

■ 下季度市场将迎来两个全新服务式公寓项目，共计494套。

“过去几个季度市场供应相对较少而需求持续旺盛，二季度上海服务式公寓空置率显著下降，尤其是浦东。” 简可，第一太平戴维斯研究部

→ 高端住宅租赁市场新闻

中美贸易战与中国金融开放

中美贸易战以及中国的金融开放政策这两种对立的趋势有可能在未来严重影响高端住宅租赁市场。贸易战方面，未来贸易壁垒及关税将会对市场需求端造成影响。伴随着美资企业对华业务量的缩减，派遣到中国的海外专业人员也会越来越少。但如果其他国家跟进填补美资企造成的业务空缺，来自这些国家（尤其是邻国）的外派专业人士将会提振高端住宅租赁需求。

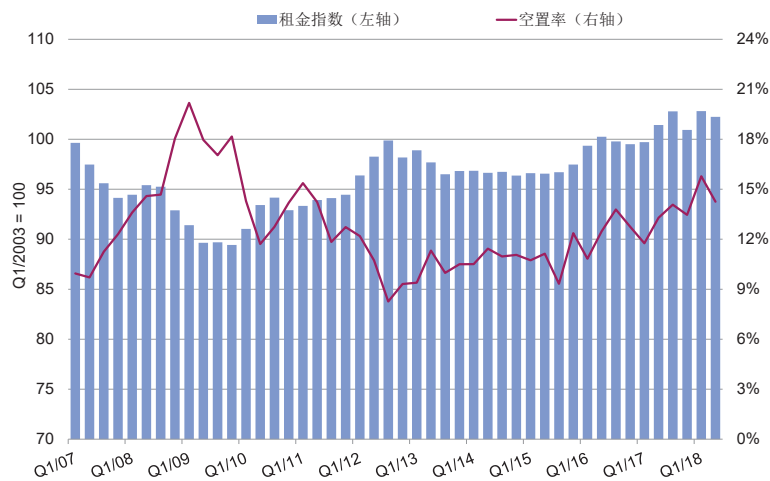
此外，中国颁布新政将对外资公司进一步开放其金融领域的业务。新政内容包括：提高金融业外资持股比例到51%；允许外籍人员参与中国证券市场；以及上海证券交易所与伦敦证券交易所的互联互通计划。这一系列动作将提升外国来沪管理层人员及专家人数，进一步扩充上海高端住宅租赁客户群。

普通住宅租赁市场新闻

住宅租赁市场持续受到资本热捧

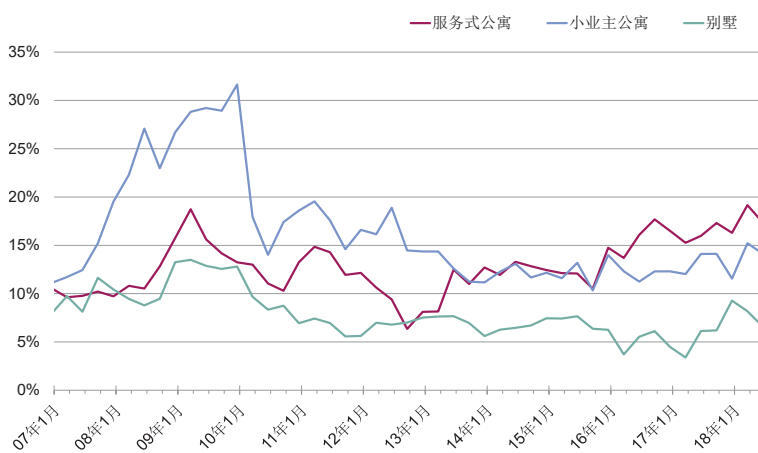
2018年7月12日，龙湖集团宣布与加拿大养老基金投资公司（CPPIB）共同设立长租公寓投资平台，首期投资额约8.17亿美元。该平台将集中投资国内一、二线城市，双方将通过发挥各自优势和资源，共同发掘长租公寓行业蕴含的巨大机遇。龙湖地产在2016年首次涉足长租公寓市场，但截至2017年末仅500套单元入市。龙湖地产首席执行官吴亚军表示，得益于新资金的注入以及政府对长租公寓的政策引导，未来计划推出5万套长租公寓单元。

图1 整体租赁市场租金指数和空置率，2007年第一季度-2018年第二季度



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-2018年第二季度



数据来源：第一太平戴维斯市场研究部

表1 服务式公寓、小业主公寓和别墅市场表现，2018年第二季度

	租金 (每平方米每月人民币)			空置率 (%)		
	2018年第二季度	环比 (%)	同比 (%)	2018年第二季度	环比(百分点)	同比(百分点)
服务式公寓	235.1	(1.5)	0.1	17.3	(1.8)	1.4
小业主公寓	191.6	0.1	1.9	14.1	(1.1)	0
别墅	158.9	0.1	0.9	8.2	(1.6)	0.4
整体	198.6	(0.6)	0.8	14.3	(1.5)	1

数据来源：第一太平戴维斯市场研究部

在此之前，中国建设银行、阿里巴巴、腾讯、华平投资等资本皆已纷纷投入到长租公寓的蓝海中。伴随着中央及地方政府政策的支持，未来长租公寓市场将迎来持续增长。

市场概述

空置率

全市平均空置率环比下降1.5个百分点至14.3%。在服务式公寓板块，虽然浦西空置率环比上升1.7个百分点至15.2%，但浦东空置率环比大幅下降6.1个百分点到达20%。受此影响，全市服务式公寓空置率环比下跌1.8个百分点至17.3%。

全市别墅空置率走势相对平稳，环比下降1.6个百分点至6.6%，但同比上升0.9个百分点。浦东别墅空置率环比下降0.9个百分点到5.8%，浦西别墅空置率环比下降2.4个百分点到7.4%。

租金

全市平均租金变化平稳，环比微跌0.6%，同比微增0.8%至人民币每平方米每月198.6元。本季度小业主公寓租金达到人民币每平方米每月191.6元；别墅租金达到人民币每平方米每月

158.9元；服务式公寓租金则达到人民币每平方米每月235.1元，仍旧为各类租赁住宅租金之首。

区域聚焦：静安区 2013年—2018年

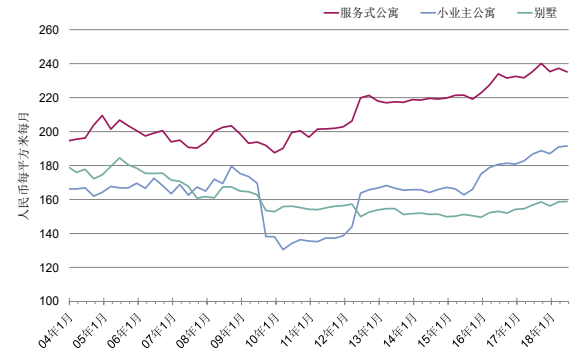
2015年10月，国务院批复原闸北、静安两区“撤二建一”，设立新的静安区。原静安一直深受国内外租客青睐，过去五年中新增多个服务式公寓项目。静安区占据核心地理位置，拥有丰富的商业、餐饮及娱乐设施，未来持续发展势头良好，区内服务式公寓项目将可维持较低空置率以及租金涨势。武定路等区域聚集了多个夜生活场所，晶品及太古汇等商场也丰富了当地的购物体验。

2013年以来，静安区共计有4个新增公寓项目开业，多为大型综合体的一部分。例如新开业的铺合服务式公寓即为兴业太古汇商业综合体的一部分。

市场供应

2018年第二季度，全市服务式公寓市场共计套数为6,666套，其中浦西3,686套，浦东2,980套。全市别墅市场共计套数为2,615套，其中浦西

图3 住宅租赁市场租金指数，2004年第一季度-2018年第二季度



数据来源：第一太平戴维斯市场研究部

1,219套（大多位于虹桥及周边区域），浦东1,396套（大多位于金桥）。

项目聚焦：尚臻徐汇服务式公寓10号

尚臻徐汇服务式公寓最早于2017年第二季度开业，一期共计119套（面积在157平方米到526平方米间）。2018年二季度，尚臻徐汇10号新增30套单元入市，但租客最早要到10月份才能入住。随着周边环境的提升以及服务设施的不断完善，已开业的公寓入住率较高，预计此新增批次的公寓也将面临火爆需求。

市场展望

未来协信地产旗下的莎玛将有两个新项目入市，分别是位于长风公园旁的莎玛长风服务式公寓，以及位于虹桥交通枢纽北部的莎玛虹桥服务式公寓。两个项目预计将为上海

表2 静安区租金及空置率，2013年第二季度及2018年第二季度

	2013年第二季度	2018年第二季度
租金	212.7	301.0
空置率	23.2%	18.5%

数据来源：第一太平戴维斯市场研究部

表3 服务式公寓、小业主公寓和别墅租赁成交案例精选，2018年第二季度

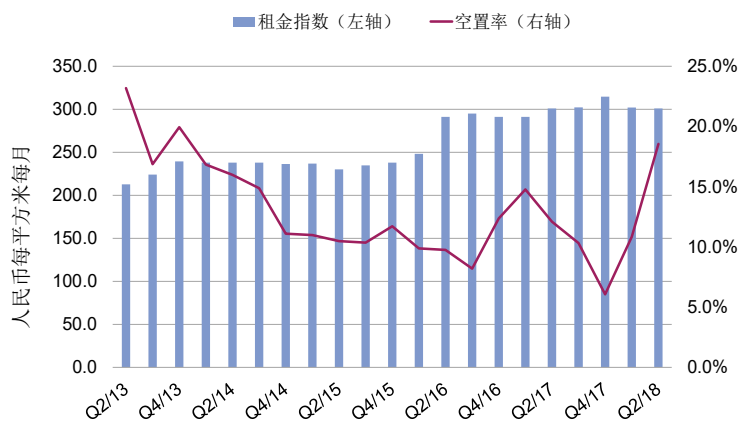
项目名称	物业类型	区域	单套面积 (平方米)	租金 (人民币每月)
上海雅诗阁衡山	服务式公寓	徐汇	142	48,500
上海逸兰森兰服务式公寓	服务式公寓	外高桥	70	14,500
华府天地	小业主公寓	新天地	298	75,000
上海绿谷别墅	别墅	长宁	220	49,000
上海翠庭别墅	别墅	南汇	371	35,000

数据来源：第一太平戴维斯市场研究部

新增494套单元。加上已经入市的上海虹桥凯越嘉轩酒店（101套）以及尚臻虹桥服务式公寓（30套），共同推进了浦西服务式公寓的增长。浦西入住率下调似已难免，并可能带动租金走低。浦东方面，今年一季度以来仅有73套服务式公寓入市，较低的新增供应可推动入住率及租金双线增长。

相较浦东国际机场，虹桥交通枢纽对服务式公寓的带动作用更为明显。目前虹桥交通枢纽在航空、铁路和公路交通不断升级完善，虹桥商务区也逐步建立成为区域中心。虹桥板块还将迎来越来越多的服务式公寓项目，且短租客户将日益以亚洲商务旅客为主。■

图 4 静安区租金及空置率，2013年第二季度-2018年第二季度



数据来源：第一太平戴维斯市场研究部

表 4 静安区新增服务式公寓，2013年至今

项目名称	板块	入市时间	套数
嘉里中心公寓	南京西路	2013年第二季度	133
尚臻静安服务式公寓	南京西路	2016年第四季度	113
上海静安瑞吉酒店	南京西路	2017年第一季度	55
铺舍服务式住宅	南京西路	2018年第二季度	102

数据来源：第一太平戴维斯市场研究部

表 5 新增服务式公寓，2018年第二季度

项目名称	区	板块	套数	运营商
铺舍服务式住宅	静安	南京西路	102	太古酒店
金桥红枫万豪	浦东	金桥	73	万豪酒店

数据来源：第一太平戴维斯市场研究部

表 6 服务式公寓未来供应，2018年下半年

项目名称	区	板块	入市时间	套数	运营商
莎玛长风	长宁	长风公园	2018年第三季度	362	莎玛酒店
莎玛虹桥	闵行	虹桥	2018年第三季度	132	莎玛酒店
尚臻徐汇10号	徐汇	徐汇	2018年第四季度	30	尚臻酒店

数据来源：第一太平戴维斯市场研究部

项目聚焦

尚臻徐汇服务式公寓10号

尚臻徐汇服务式公寓最早于2017年第二季度开业，一期共计119套（面积在157平方米到526平方米间）。2018年第二季度，尚臻徐汇10号新增30套单元入市，但租客最早要到10月份才能入住。随着周边环境的提升以及服务设施的不断完善，已开业的公寓入住率较高，预计此新增批次的公寓也将面临火爆需求。

区位	建国西路268号, 徐汇
业主	嘉华国际集团
运营商	尚臻酒店管理
租赁套数	30套
户型/面积	3居室 (190平米) 3居室+1书房 (220平米)
租金	人民币45,000 - 60,000元每月



数据来源：尚臻徐汇服务式公寓

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
Senior 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 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.