

住宅租赁



租赁住宅租金反弹

第四季度租赁住宅市场整体租金止跌回升。

- 上海第四季度租赁住宅平均租金环比上涨1.5%，至人民币每平方米每月204元。
- 各业态平均租金在第四季度均录得上涨；其中，服务式公寓平均租金环比上涨1.3%至人民币每平方米每月248.4元；小业主公寓环比上涨2.0%至人民币每平方米每月184元；别墅环比上涨1.4%至每平方米每月155元。
- 全市整体空置率环比小幅上升0.2个百分点，达到13.3%。
- 各业态空置率涨跌互现：服务式公寓空置率环比上涨0.4个百分点至15.3%，小业主公寓环比下跌0.5个百分点至13.8%，别墅环比上涨0.2个百分点至7%。
- 第四季度新增两个服务式公寓项目入市，分别为上海盛捷古北服务公寓（285套）及阳光城睿湾服务式公寓（180套）。
- 2019年第一季度预计没有服务式公寓入市，众多项目现已推迟到2019年晚些时候开业。预计在年内开业的项目包括莎玛曹家渡服务式公寓、赛嘉外高桥服务式公寓以及馨乐庭香溢服务公寓等。
- 基于政府对租赁住宅持续的政策支持，开发商转向资产证券化工具为租赁项目融资。

“第四季度,租赁住宅空置率相对较为稳定;整体租金水平环比止跌回升,但同比录得下降。”

简可, 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

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
住宅租赁部

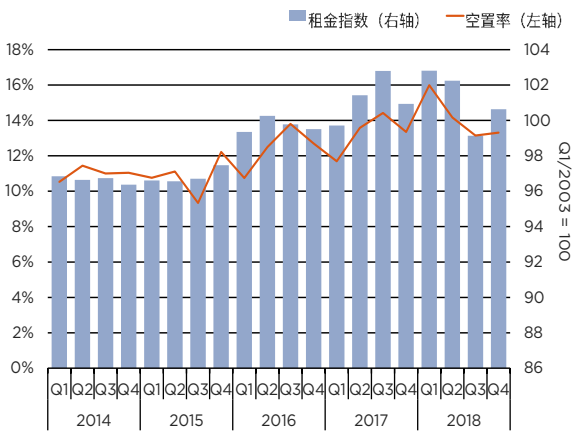
Liza Wu
董事
上海
+8621 6391 6688
liza.wu@savills.com.cn

酒店式服务公寓管理部

Ingrid Kamphuis
高级董事
上海
+8621 6391 6688
ingrid.kamphuis@
savills.com.cn

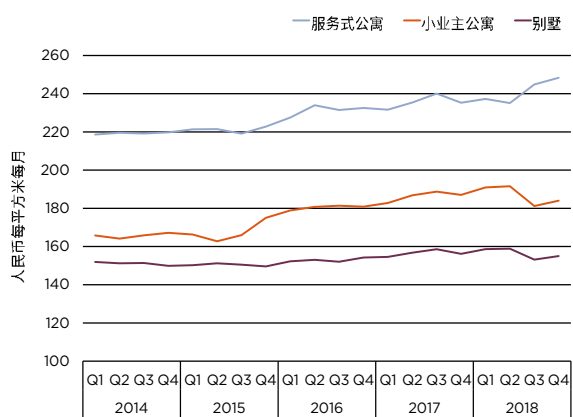
第一太平戴维斯
第一太平戴维斯是一家在伦敦股票交易所上市的全球领先房地产服务提供商。公司于1855年创立，具有悠久的历史传承以及无可匹敌的增长态势。第一太平戴维斯是行业引领者而非跟随者，在全球设有600多家分公司与联营机构，广泛分布于美洲、欧洲、亚太、非洲和中东地区。本报告仅作一般信息用途。未经事先许可，任何人不得对其相关内容或全部内容进行出版、复制或引用。同时本报告亦不构成任何合同、计划书、协议或其他文件的依据。第一太平戴维斯已尽全力确保报告内容的准确性，但对于该报告的使用而导致直接或间接的相关损失不承担任何责任。本报告版权所有，未经第一太平戴维斯研究部书面许可，不得以任何形式对该报告的部分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

图1: 整体租赁市场租金指数和空置率, Q1/2014至Q4/2018



来源 第一太平戴维斯研究部

图2: 住宅租赁市场租金, Q1/2014至Q4/2018



来源 第一太平戴维斯研究部

表1: 服务式公寓、小业主公寓和别墅市场表现, Q4/2018

	租金 (每平方米每月人民币)			空置率 (%)		
	Q4/2018	环比(%)	同比(%)	Q4/2018	环比 (百分点)	同比 (百分点)
服务式公寓	248.4	1.3	1.5	15.3%	0.4	-0.9
小业主公寓	184.0	2.0	-2.4	13.8%	-0.5	2.2
别墅	155.0	1.4	-0.8	7.0%	0.2	-2.1
整体	204.4	1.5	-0.3	13.3	0.2	0.0

来源 第一太平戴维斯研究部

高端住宅租赁市场新闻

金融业开放政策: 中国日前发布新政, 允许在沪外资金融机构在合资企业中拥有更多话语权, 并有权在华建立独资企业, 旨在刺激本地金融业需求的提升。这一政策的实施有望为诸如花旗银行以及汇丰银行等的外资金融企业带来更多的国际经理人。汇丰银行在12月初透过合资企业宣布将其研究覆盖的中国大陆公司数量提升四倍以上 (先前数量约为80家, 目标约扩张至400家)。尽管新增公司大多数员工将仍为本地员工, 但随着扩张亦会有一些的外籍资深员工来华, 刺激本地短期或长期住宅租赁需求。

开发商融资新途径: 随着政府对绿色债券 (Green Bonds)、类房地产信托基金 (quasi-REITs) 以及资产证券化 (ABSs) 等金融工具的支持, 开发商将拥有更多融资渠道保障其租赁住宅物业开发。在传统融资渠道日渐紧缩的状况下, 新融资渠道重要性显现。未来将有更多的专业人士及监管机构助力资产证券化市场的不断完善与成熟。而新的融资渠道也将在政策扶持下渗透至全国各地的住宅市场。

市场供应

浦东服务式公寓市场在2018年第四季度迎来年内又一个新增项目。位于碧云社区的阳光城睿湾服务式公寓为市场带

来180套全新公寓单元。2018年浦东另一处新增供应来自万豪金桥, 共计73套公寓。上述两个项目相距不到10分钟的步行距离。相对金桥而言, 浦东其他板块仍然缺乏新增供应。

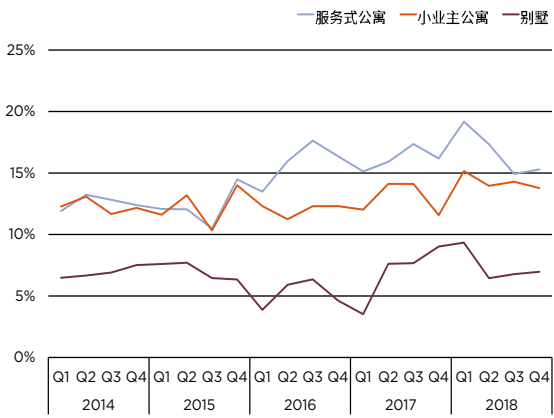
市场展望

2019年预计将有来自馨乐庭、赛嘉以及莎玛等品牌的约700套服务式公寓推出市场。但由于工期延误等因素影响, 一些原计划2019年第一季度开业的项目时间有所推迟。其中一些位于浦东, 而该区域新增供应的短缺将可为入市项目带来利好。

在全球经济不确定性增加、服务式公寓市场国内租客数量提升的双重影响下, 许多服务式公寓运营商开始调整产品服务从而更好地服务本地租客。此外, 随着新税收政策的推行, 在华外籍人士的税收优惠有所减少。加之逐渐收紧的签证政策, 都在一定程度上降低了中国市场对外籍专业人士的吸引力。国内租客比重的显著上升为服务式公寓运营商提供了调整产品服务的动力。

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平方米的两居室 (最常见户型之一) 的年租金。

图3: 住宅租赁市场空置率, Q1/2014至Q4/2018



来源 第一太平戴维斯研究部

表2: 新增服务式公寓, Q4/2018

项目	区	板块	套数
盛捷古北服务公寓	闵行	虹桥	285
阳光城睿湾服务式公寓	浦东	金桥	180

来源 第一太平戴维斯研究部