

# 住宅租赁



## 国内外游客增长刺激市场需求

国际入境旅游和商务旅行的复苏带动短租市场需求回暖。

- 2024年第二季度，全市服务式公寓空置率环比下降0.9个百分点至19.0%，同比上涨0.6个百分点。本季度服务式公寓平均租金环比下调0.4%至每平方米每月267.3元，同比上涨0.3%。
- 本季度中高端租赁市场入住率有所回暖，得益于近期国际旅游、商务旅行的持续复苏。部分公寓为应对市场挑战，租金有不同程度折扣，以刺激增量需求。受此影响，整体租金水平环比小幅下降。
- 全市优质长租公寓整体空置率环比上涨0.2个百分点至19.7%，市场租金环比下降1.6%，达到每平方米每月177.7元。
- 2024年四季度上海预计将迎来锦江静安宾馆服务公寓新项目入市，提供62套房间，为高端市场提供更多租赁选择。

“市场需求在一定程度上有所回升，但整体疲软的经济状况加重了租客财务压力，支出方式更倾向于经济型。业主需要确保提供物有所值的选择，且尽可能得降本增效。”

简可，第一太平戴维斯研究部

第一太平戴维斯  
如需了解更多资讯，  
请联系

市场研究部

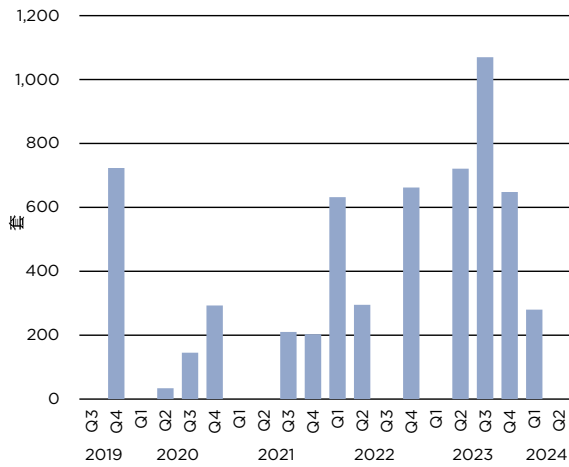
**James Macdonald**  
高级董事  
中国区  
+8621 6391 6688  
james.macdonald@  
savills.com.cn

公寓运营及资产管理部

**Louisa Zhu**  
董事  
上海  
+8621 6391 6688\*8830  
louisa.zhu@  
savills.com.cn

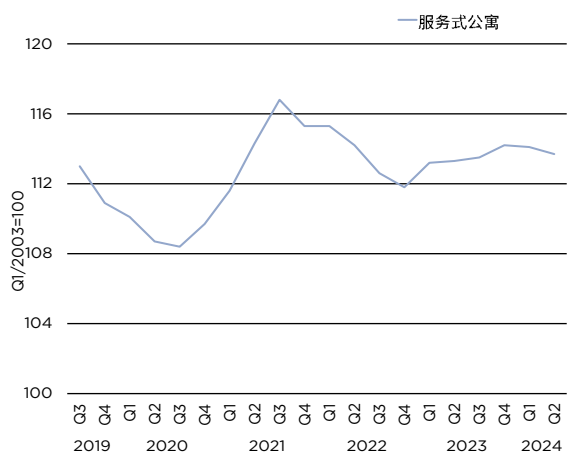
第一太平戴维斯  
第一太平戴维斯是一家在伦敦股票交易所上市的全领域领先房地产服务提供商。公司于1855年创立，具有悠久的历史传承以及强劲的增长态势。第一太平戴维斯是行业引领者，在全球设有逾600家分公司与联营机构，广泛分布于美洲、欧洲、亚太、非洲和中东地区。本报告仅作一般信息用途。未经事先许可，任何人不得对其相关内容或全部内容进行出版、复制或引用。同时本报告亦不构成任何合同、计划书、协议或其他文件的依据。第一太平戴维斯已尽全力确保报告内容的准确性，但对于该报告的使用而导致直接或间接的相关损失不承担任何责任。本报告版权所有，未经第一太平戴维斯研究部书面许可，不得以任何形式对该报告的部分或全部内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

图1: 服务式公寓新增供应, Q3/2019-Q2/2024



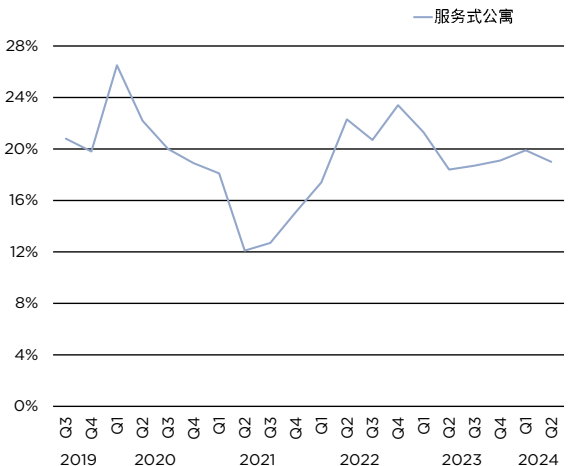
来源 第一太平戴维斯研究部

图2: 服务式公寓租金指数, Q3/2019-Q2/2024



来源 第一太平戴维斯研究部

图3: 服务式公寓空置率, Q3/2019-Q2/2024



来源 第一太平戴维斯研究部

### 市场动态

2024年第二季度上海服务式公寓没有新增供应。

下半年预计上海锦江静安宾馆服务式公寓将于第四季度入市试营业,项目位于静安区华山路370号,提供62套房间,前身为海格大楼,2022年启动改造提升为服务式公寓。

近几年来,上海保租房的大规模入市增加了租赁市场的房源供给,显著提升了市场的竞争激烈程度。截至今年6月底,上海“十四五”期间已累计建设筹措保租房37.6万套(间),完成“十四五”规划新增总量的80%。

某种程度上,保障性租赁住房的入市是一把双刃剑,一方面为大众租赁市场提供了基准租赁水平比较;另一方面,保租房持续入市,使越来越多的住户开始熟悉并转向机构持有的租赁公寓,为小业主带来租赁压力。无论如何,在市场竞争日益激烈的背景下,业主及运营商将不得不优先考虑节省成本和提升效率,以便为租户提供最优性价比。

### 租金及空置率

入境旅游政策的改善大幅度增加了游客数量,包括落地签证、某些国家的免签证入境、144小时过境免签政策、数字支付的便捷使用以及国际航班的增加。国际游客和商务旅行的回升提高了中高端租赁市场的入住率,同时也满足了这类人群的居住需求。

尽管暑期旺季使短租市场表现亮眼,带动入住率提升,但较为疲软的经济形势使业主对租赁走势仍有一定担忧,一些公寓提

供租金折扣以刺激需求,导致租金略有下降。

2024年第二季度,全市服务式公寓空置率环比下降0.9个百分点至19.0%,同比上涨0.6个百分点。其中高级和奢华服务式公寓空置率环比分别下降1.5及1.3个百分点,而主流服务式公寓的空置率环比上升1.6个百分点。

全市服务式公寓租金略有下降,2024年第二季度平均租金环比下调0.4%至每平方米每月267.3元,同比上涨0.3%。其中高级服务式公寓较上季度下降0.4%,较去年同比上涨1.2%;而奢华及主流服务式公寓环比分别下降0.3%和0.6%,同比奢华上涨0.9%,主流服务式公寓不变。

受市场竞争影响,全市优质长租公寓整体空置率环比上涨0.2个百分点至19.7%,市场租金环比下降1.6%,达到每平方米每月177.7元。

### 市场展望

预计2024年服务式公寓供应量较为适中。然而,市场上可看到各类租赁公寓项目持续推出,包含长租公寓和保租房项目。此外,不少存量项目也正在升级内部产品及服务,以便在日益激烈的竞争市场中脱颖而出。

了解区域市场状况、项目定位和目标人群的需求至关重要。这包含特定租客对房间大小、负担能力的偏好,及企业客户的成长性考虑。业主需要深入了解潜在租客对配套设施的需求程度及支付能力。此外,保持服务质量的一致性、实现运营的成本效益以及利用有效的营销及销售渠道也是成功的关键。强品牌力和明确的价值定位也有助于在竞争激烈的市场中吸引和留住租户。

表1: 部分服务式公寓未来供应, 2H/2024

项目名称	区域	房间套数
锦江静安宾馆服务公寓	静安	62

来源 第一太平戴维斯研究部