

住宅租赁



打造差异化产品力以构建竞争优势

服务式公寓赛道的竞争焦点，正在转向对细分客群的精准洞察、生活方式的氛围营造以及资产价值的长期塑造。

- 2025年第三季度服务式公寓市场迎来施柏阁酒店公寓入市，带来132套新增供应，项目前身为上海协信莎玛虹桥服务式公寓。
- 优质长租公寓市场同步录得两个新项目入市，分别为東苑·米乐国际公寓古北店及方隅公寓吴泾店，共计为市场带来909套新增供应。
- 2025年第三季度，全市服务式公寓空置率环比上升0.4个百分点至21.1%。同期市场平均租金环比下探1.6%至每平方米每月274.3元，较去年同期基本持平。
- 全市优质长租公寓整体空置率进一步小幅推高0.2个百分点至22.2%。租金较上季度环比下跌1.5%，为每平方米每月170.9元。
- 领先运营商正通过打造差异化产品力构建核心竞争优势，力求满足新一代租户客群对身份认同、社群归属与生活格调的新追求。

“行业正在从宽泛的分类转向更精细的租户分析。运营商正根据生活方式、消费模式和质量期望来定制产品。”

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、协议或其他文档的依据。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。本报告版权归所有，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, Q1/2020-Q3/2025

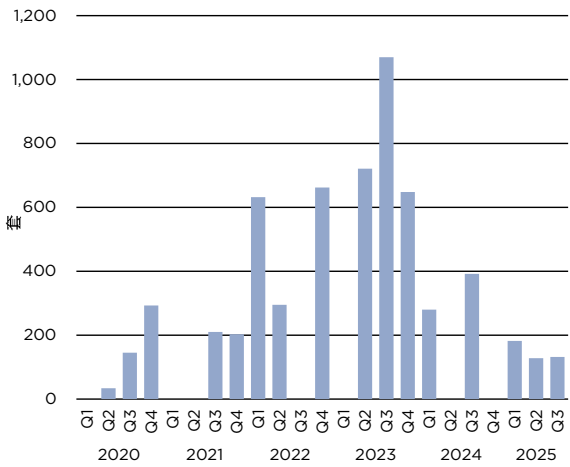


图2: 服务式公寓租金指数, Q1/2020-Q3/2025

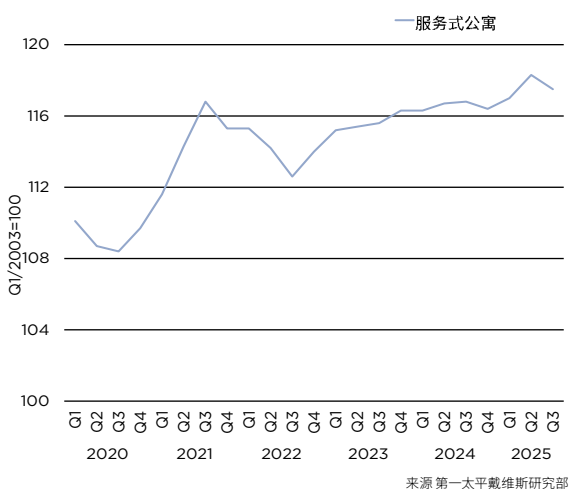
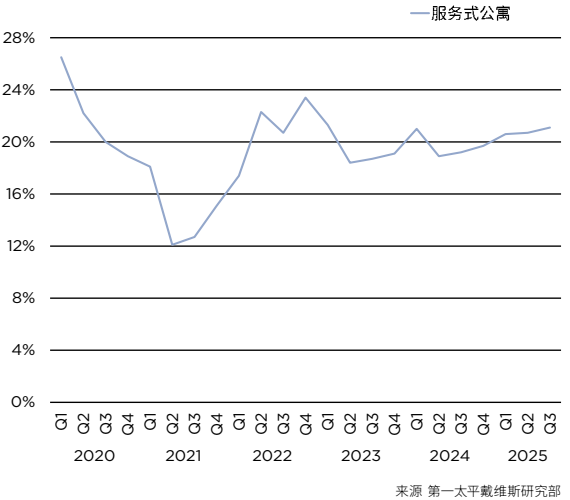


图3: 服务式公寓空置率, Q1/2020-Q3/2025



市场动态

施柏阁酒店公寓于本季度入市, 为上海服务式公寓市场带来132套新增供应, 项目前身为上海协信莎玛虹桥服务式公寓。作为一个历史悠久的欧洲酒店品牌, 施柏阁于2019年由华住集团全资收购, 用于丰富其高端产品线, 本项目也是该品牌在上海的首次布局。

同期, 优质长租公寓市场录得两个新项目入市, 分别为東苑·米乐国际公寓古北店及方隅公寓吴泾店, 共计为上海优质长租公寓市场带来909套新增供应。其中東苑米乐项目位于金虹桥板块, 作为东苑集团旗下高端长租公寓产品随古北悦公馆住宅项目同步入市。

租金及空置率

服务式公寓

2025年第三季度, 全市服务式公寓空置率环比上升0.4个百分点至21.1%。其中大众、高级与奢华服务式公寓空置率分别环比推高0.3、0.4、0.4个百分点至22.4%、20.5%、24.6%。

全市服务式公寓平均租金环比下探1.6%至每平方米每月274.3元, 较去年同期基本持平。

- 其中奢华服务式公寓租金环比小幅下降0.2%至每平方米每月392.6元, 同比小幅上升1.4%;
- 高级服务式公寓租金环比下跌0.4%, 为每平方米每月273.4元, 同比上升1.3%;
- 大众服务式公寓租金环比下跌0.8%至每平方米每月171.3元, 同比下跌1.8%。

优质长租公寓

优质长租公寓方面, 全市优质长租公寓平均租金较上季度环比下跌1.5%, 为每平方米每月170.9元, 同期市场整体空置率环比进一步小幅0.2个百分点至22.2%。四季度将近, 租赁市场开始迈入传统淡季, 新增客户减少, 长租公寓项目获客难度普遍有所增加。

市场趋势

高端系列的长租公寓项目与大众市场的服务式公寓项目之间的竞争边界有所模糊, 正在形成新的竞争格局。一方面, 高端长租公寓在空间品质、社区体验和租金性价比上不断强化; 另一方面, 大众服务式公寓“标准化服务”所带来的附加价值在当前客群决策

中的权重有所下降。受此影响, 部分品质较低的服务公寓正在流失市场份额。但位于核心区位、具备鲜明产品特色与卓越运营能力的标杆服务式公寓项目, 其差异化乃至客制化的服务内容仍然能为资产运营提供相当支撑。这种演变反映出市场正向全周期租赁服务转型——从灵活的短期住宿到长期专业管理的住宅。尽管竞争日益激烈, 运营商正通过提供契合不同租户需求、生活方式及预算的产品, 触达更广泛的客群。

政策动向

新政策措施将在中长期内持续影响租住市场格局。2025年8月, 上海政府为商务楼宇转型租赁住房正式打开政策通道, 尤其针对成熟商业区。此举有望为中心城区注入租赁住房新供应——在经历数年来中心化住宅开发后, 此类供应相对稀缺。鉴于其商业使用权和黄金地段优势, 此类改造项目不太可能面向分层销售, 预计将服务于机构化的租住市场。

投资环境

投资者对住宅租赁领域的信心依然坚定。尽管商业地产整体趋于谨慎, 投资者仍在寻求稳定收益的投资标的与适合长期公寓运营的改造机会。租住资产稳定的收益结构与其市场前景使其成为国内REITs市场的重要标的之一。

市场展望

租客居住理念持续演变, 新一代年轻客群日益重视自我表达与个性彰显。为此, 服务式公寓赛道的竞争焦点正在转向对细分客群的精准洞察、生活方式的氛围营造以及资产运营的价值创造。

面对市场需求的结构性变化, 领先运营商正通过打造差异化产品力构建核心竞争优势, 通过对宠物友好、品牌艺术活动、健康生活等垂类场景的深度挖掘, 力求满足新一代租户对身份认同、社群归属与生活格调的新追求。

展望未来, 那些能够精准捕捉细分客群需求变化, 把握政策驱动的城市更新机遇、并通过品牌与服务创新实现差异化的运营商, 将在上海日益活跃且竞争激烈的住宅租赁市场中占据优势地位。

表1: 部分服务式公寓未来供应, Q4/2025

项目名称	区域	房间套数
苏河美欣公寓	黄浦区	230
徐汇滨江诺富特服务公寓	徐汇区	208
西岸中环汇二期服务式公寓	徐汇区	176
宽岚·大境	黄浦区	16

来源 第一太平戴维斯研究部