

住宅租赁

savills
第一太平戴维斯



服务式公寓市场表现稳定

尽管面临经济下行压力, 北京服务式公寓市场在全年仍保持平稳运行。

- 2019年第四季度, 北京服务式公寓市场新增43套单元, 均来自于CBD区域的佳兆业铂域行政公寓, 至年末市场存量增加至8,420套。
- 第四季度, 全市服务式公寓整体入住率环比上升1.0个百分点至89.4%, 较去年同期下降0.5个百分点。
- 全市服务式公寓平均租金为人民币每平方米每月256.8元, 租金指数环比、同比分别小幅上涨0.7%、0.8%。
- 本季度高端公寓平均租金为人民币每平方米每月173.0元, 租金指数环比、同比分别微涨0.3%、0.4%。
- 2020年北京服务式公寓市场将迎来两个项目入市。一个是佳兆业铂域行政公寓的继续放量供应, 预计将为市场带来182套新增单元, 至此佳兆业铂域行政公寓的327套单元将全部入市; 另一个是春节后完成升级改造的国贸公寓, 预计将带来407套新增单元。
- 高端别墅平均租金增至人民币每平方米每月132.1元, 租金指数环比、同比分别小幅上升0.8%、0.7%。

“得益于稳定的市场需求以及有限的新增供给, 北京的服务式公寓市场在2019年全年呈现出较为稳定的发展态势, 空置率及租金水平并未出现较大的波动。”

李想, 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

Vincent Li
助理董事
北京
+8610 5925 2044
vincentx.li@
savills.com.cn

中央管理层

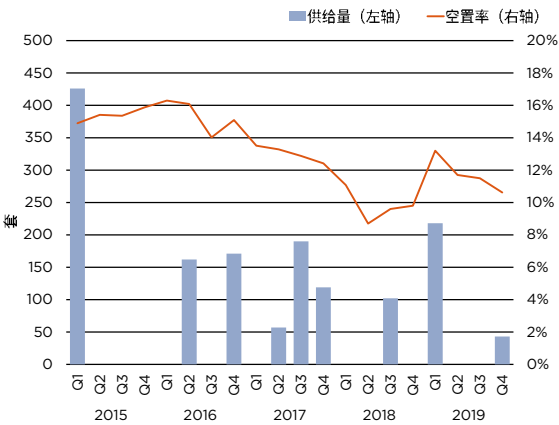
Anthony McQuade
董事长
华北区
+8610 5925 2002
anthony.mcquade@
savills.com.cn

住宅租赁部

Stella Meng
董事
北京
+8610 5925 2025
stella.meng@
savills.com.cn

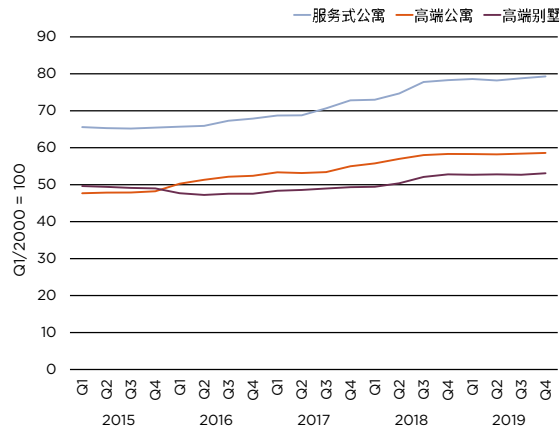
第一太平戴维斯
第一太平戴维斯是一家在伦敦股票交易所上市的全领域领先房地产服务提供商。公司于1855年创立, 具有悠久的历史传承以及无可匹敌的增长态势。第一太平戴维斯是行业引领者而非跟随者, 在全球设有600多家分公司与联营机构, 广泛分布于美洲、欧洲、亚太、非洲和中东地区。本报告仅作一般信息用途。未经事先许可, 任何人不得对其相关内容或全部内容进行出版、复制或引用。同时本报告亦不构成任何合同、计划书、协议或其他文件的依据。第一太平戴维斯已尽全力确保报告内容的准确性, 但对于该报告的使用而导致直接或间接的相关损失不承担任何责任。本报告版权所有, 未经第一太平戴维斯研究部书面许可, 不得以任何形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

图1: 服务式公寓供应与空置率, Q1/2015至Q4/2019



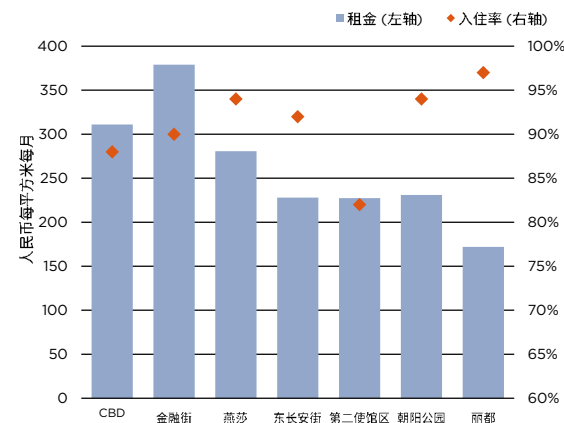
来源 第一太平戴维斯研究部

图2: 高端住宅租赁市场租金指数, Q1/2015至Q4/2019



来源 第一太平戴维斯研究部

图3: 各区域服务式公寓租金与入住率, Q4/2019



来源 第一太平戴维斯研究部

供应和吸纳

位于CBD的佳兆业铂域行政公寓，在第四季度又向市场投放了43套服务式公寓单元，自其2018年开业至今，共为市场提供145套服务式单元。而截至2019年末，北京服务式公寓市场总存量已累积至8,420套单元。

2019年全年北京市服务式公寓共迎来三个新增项目，除了佳兆业铂域行政公寓外，还包括位于东长安街的东方君悦酒店改造项目，为市场带来77套服务式单元；位于燕莎商圈的有巢公邸，为市场带来141套服务式单元。此外，拥有162套服务式单元的北京雅诗阁服务式公寓正式停止运营。

第四季度仅有少量新增项目入市，尽管受经济下行压力的影响，但得益于稳定的需求，北京服务式公寓市场出租率和租金水平均保持平稳。最受欢迎的房型仍以两居到三居为主。从租户方面看，外资车企、制造业、使馆员工在第四季度内仍为主力租户。

租金与空置

有限的新增供应以及稳定的租住需求，使得第四季度全市服务式公寓整体入住率环比上升1.0个百分点至89.4%，同比下降0.5个百分点。此外，服务式公寓平均租金为人民币每平方米每月256.8元，租金指数环比、同比分别上涨0.7%、0.8%。

第四季度高端公寓需求稳定，高端公寓平均租金为人民币每平方米每月173.0元，租金指数环比、同比分别小幅上涨0.3%、0.4%。

高端别墅的租户多以承租能力较强的家庭为主，此类租户受经济大环境的影响较小。第四季度高端别墅的平均租金为人民币每平方米每月132.1元，租金指数环比、同比分别小幅上升0.8%、0.7%。

市场展望

2020年北京服务式公寓市场将迎来两个项目入市。佳兆业铂域行政公寓预计在明年分批放出余下的182套服务式单元，届时其327套服务式单元将全部入市。市场预期已久的国贸公寓，在完成升级改造之后预计将于2020年上半年交付，将为市场带来407套新增供应。经济下行的压力可能会影响租赁需求，加上新增优质项目的入市，将给部分服务式公寓业主方带来压力。

每年年底都是服务式公寓业主方进行策略调整的时期。2020年第一季度预计部分业主方将对租金进行调整。从目前市场整体入住率以及即将交付的新增供应方面考虑，预计2020年北京住宅租赁市场仍将面临一定挑战。业主方为保证入住情况，将根据其所在区域采取相应的租金调整策略，因此可以预见明年租金上涨空间有限。

表1: 高端服务式公寓未来供应, 2020

项目名称	区位	套数	入市时间
佳兆业铂域	CBD	182	2020年上半年
国贸公寓(升级改造)	CBD	407	2020年上半年

来源 第一太平戴维斯研究部

知之小站，专注知识分享

--扫码加入QQ群，下载更多行业报告

