MARKET IN MINUTES
Savills Research

住宅租赁

savills

第四季度租赁市场降温

高铁及港珠澳大桥建成并全面通车，提升西九龙及东涌对内地租户的吸引力。

- 经过两年的广泛增长，豪宅租金于年底出现下降迹象。
- 2018年初，我们预测全年豪华公寓及联排别墅租金上涨0%至5%，两者实际表现均超越预期，分别上涨8%及10%。
- 上一季度豪宅及联排别墅租金基本保持稳定，联排别墅租金下滑0.2%，结束连续五个季度的增长。
- 由于缺乏新发展项目及交通不便，跑马地／渣甸山租金表现落后于整体港岛市场。
- 沙田／大埔仍受欢迎，受惠于科学园及其连接华南地区、港岛的便利交通，该区租金于第四季度上升3.3%。
- 港岛联排别墅方面，空置率偏低，市场上仅有少数单位空置。
- 对于人生地疏、追求居住弹性的众多新来港人士，服务式公寓仍为首选，此市场的租金于第四季度上升1.3%。
- 预期东涌于未来十年将成为全新的人口重镇，至21世纪30年代初，新市镇人口将达到30万人，并有大量新交通基础建设，提升大湾区连通性。

> “年末租金增长温吞；业主及租户倾向续租，而非承担搬迁成本。”
>
> SIMON SMITH, 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

第一太平戴维斯

请联系我们获取更多信息

住宅服务

Edina Wong 王丽文
Senior Director 资深董事
+852 2842 4283
ewong@savills.com.hk

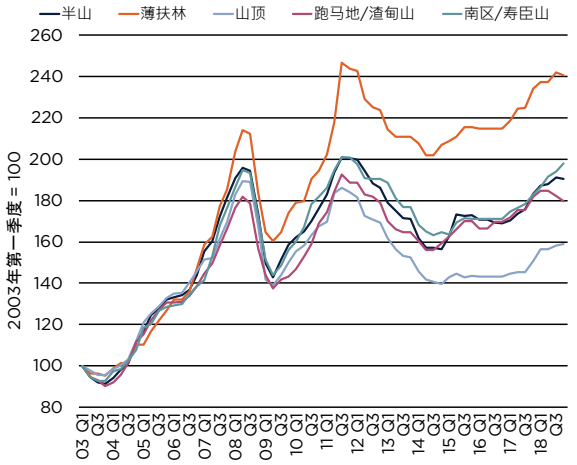
研究及顾问咨询

Simon Smith 盛世民
Senior Director 资深董事
Asia Pacific 亚太区
+852 2842 4573
ssmith@savills.com.hk

Jimmy Wong 黄浚铭
Assistant Manager 助理经理
+852 2842 4287
jtmwong@savills.com.hk

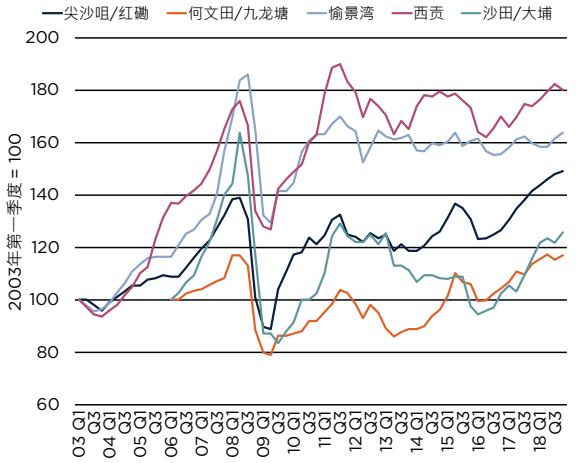
Savills plc
Savills is a leading global real estate service provider listed on the London Stock Exchange. The company established in 1855, has a rich heritage with unrivalled growth. It is a company that leads rather than follows, and now has over 600 offices and associates throughout the Americas, Europe, 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 It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent.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.

图 1：香港岛豪华公寓租金指数，按地区
2003年第一季度 – 2018年第四季度



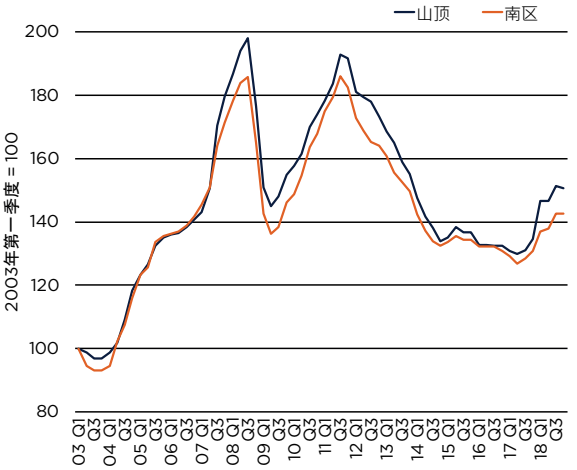
来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

图 2：九龙及新界豪华公寓租金指数，按地区
2003年第一季度 – 2018年第四季度



来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

图 3：联排别墅租金指数，按地区
2003年第一季度 – 2018年第四季度



来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

市场评论

港岛、九龙及新界豪华公寓租金已经历两年广泛增长。然而，2018年底，增长开始见顶回落。租户的搬迁成本上升，业主的装修费用亦有增加，使双方妥协续约。

第四季度港岛豪华公寓市场整体租金维持不变，而九龙及新界的租金则分别上升1.0%及0.5%。联排别墅市场租金于季内下降0.2%，为自2017年第三季度以来首次下跌。尽管出现小幅下滑，但供应紧张仍是支撑联排别墅租金的关键因素。

我们曾在2018年初预测全年豪华公寓及联排别墅租金将增加0至5%。实际上，这两个板块均表现优异，租金分别上涨8%及10%。今年，我们预测高级公寓租金上涨0至5%，而联排别墅供应异常紧张，应将出现5%至10%涨幅。

环顾港岛市场，跑马地／渣甸山租金于年末微跌1.4%，半山下跌0.2%，薄扶林下跌0.6%。这些地区并无港铁接驳，交通往往是一大问题；且住屋楼龄渐高，预计新发展项目也不多。在这些已饱和市场，租户流失率较低，而续租率较高。

九龙方面，高铁于9月通车，改善大湾区交通，带动尖沙咀及西九龙的租金上升。西九龙至深圳福田站及广州南站的车程分别缩短至14分钟及48分钟。东涌的情况类似，港珠澳大桥及机场继续助力该区吸引来自华南地区的租户。

新界方面，沙田仍颇受欢迎。一方面，区内的科学园容纳了逾680间科技公司；另一方面，该区交通便利，可快速前往中国华南及港岛地区。沙田／大埔的租金于第四季度上升3.3%，热门发展项目多位于海滨，包括逸珑湾及天赋海湾，其中面积1,500平方英尺的公寓租金为每月每平方英尺30至40港元。

港岛联排别墅方面，空置率偏低，市场上仅有少数单位空置。每年最后一季往往表现疲软，成交低迷，2018年亦不例外。山顶及南区的租金实际上于年底略有调整，于第四季度下降0.2%。现时该市场的房屋总价大多超过8,000万港元，而收益率已跌至2%以下，已超出大多数买家的可负担范围。

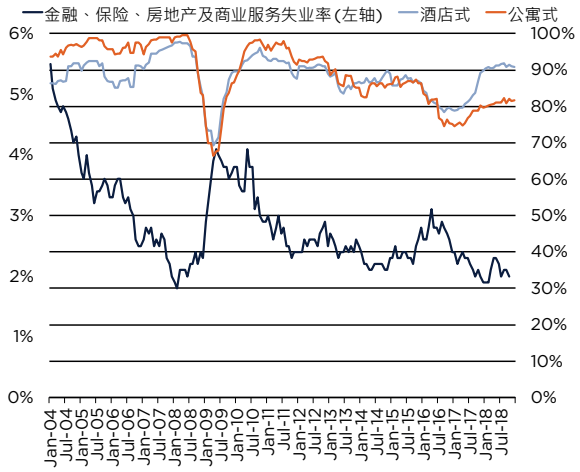
对于人生地疏、追求居住弹性的众多新来港人士，服务式公寓仍为首选。对两居室及三居室公寓的需求甚高，但选择有限。由于居住津贴较低，或是出于千禧一代的“不持有”理念，现今租户似乎甚少自置家具，而是期望住处提供家具，拎包入住。这也是服务式公寓市场经久不衰的又一原因。

表 1：2018年第四季度半山、山顶和南区成交

地区	房屋类型	地址	实用面积 (平方英尺)	月租港元 (包括管理费及差饷)	实用面积 (港元/平方英尺)
山顶	别墅	施勋道8号	2,378	298,000	125
山顶	别墅	红梅阁	3,250	155,000	48
半山	公寓	威利阁	2,344	100,000	43
半山	公寓	麦当劳道3号	2,547	203,585	80
南区	公寓	浅水湾道56号	3,396	220,000	65
南区	公寓	松涛苑	3,953	270,000	68

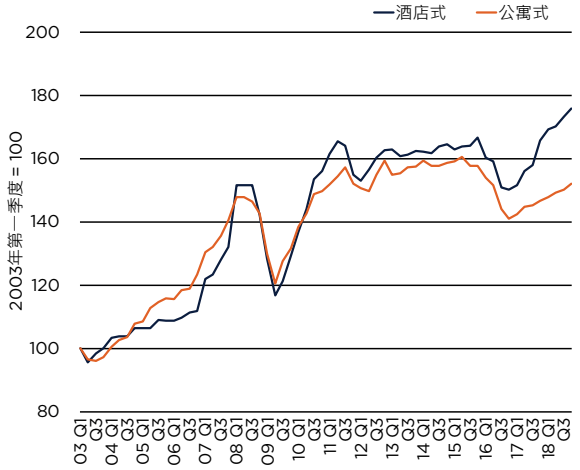
来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

图 4：服务式公寓入住率，按类型及FIREBS*失业率
2004年1月 – 2018年12月



来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部
*FIREBS：金融、保险、房地产及商业服务

图 5：服务式公寓租金指数，按类型
2003年第一季度 –2018年第四季度



来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

表 2：2018年第四季度九龙成交

地区	房屋类型	地址	实用面积 (平方英尺)	月租港元 (包括管理费及差饷)	实用面积 (港元/平方英尺)
尖沙咀	公寓	名铸	817	42,800	52
尖沙咀	公寓	名铸	939	60,000	64
九龙站	公寓	天玺	1391	100,000	72
九龙站	公寓	天玺	1,128	67,000	59
九龙站	公寓	凯旋门	534	32,500	61
九龙站	公寓	凯旋门	953	65,000	68
九龙站	公寓	The Austin	967	51,000	53

来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

表 3：2018年第四季度新界成交

地区	房屋类型	地址	实用面积 (平方英尺)	月租港元 (包括管理费及差饷)	实用面积 (港元/平方英尺)
西贡	公寓	傲泷	1,730	71,000	41
西贡	公寓	傲泷	1,493	48,000	32
愉景湾	公寓	明蔚径	1,103	64,000	58
愉景湾	别墅	朝晖径	2,566	132,000	51
愉景湾	别墅	朝晖径	2,094	100,000	48
愉景湾	公寓	嘉华星涛湾	1,183	60,000	51

来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

东涌日益兴旺

东涌毗邻香港国际机场，于今年9月港珠澳大桥开通后，预计将会越来越受欢迎。除了这项瞩目的新基础建设，东涌还计划从当前市中心向东面及西面扩展。

城市规划委员会资料显示，预期新市镇扩展计划可容纳逾15.6万人，令东涌人口增加至逾26.8万人，首批人口将于2023年至2024年迁入。由于需要进行填海工程，扩展计划将于2030年左右方可竣工。

除住宅区外，新市镇扩展计划将提供50万平方米作办公用途、32.7万平方米作社区商业用途、5万平方米用用于兴建酒店及配套零售、餐饮及旅游设施。据估计，仅如上商业发展项目就将创造逾4万个就业机会。为应对人口激增，拟于东涌东及东涌西各建一个港铁站。目前，乘搭港铁前往核心商业区约需时30分钟。

同时，港铁公司将推出的北大屿山小蚝湾住宅发展项目将提供约1.4万户住宅单位及3万平方米商业空间。新增发展项目将共容纳约3.78万人口，市场预计最早将于2023年动工，并于2030年完工。

一系列新市镇发展项目将使东涌人口显著增加，预计到21世纪30年代初突破30万人，即现时的2.5倍。拟议的商业发展项目亦将东涌定位为大湾区的主要节点，而新基础设施的建设将令东涌更加四通八达。