

豪宅租赁需求在通关后回升

“由于有内地客的推动，业主在豪华公寓的租约协商中收窄议价空间，而国际学校收生再度出现轮侯潮。”

汤卓轩，第一太平戴维士研究及顾问咨询部

图 1: 香港岛豪华公寓租金指数，按地区，2016年第一季度-2023年第一季度

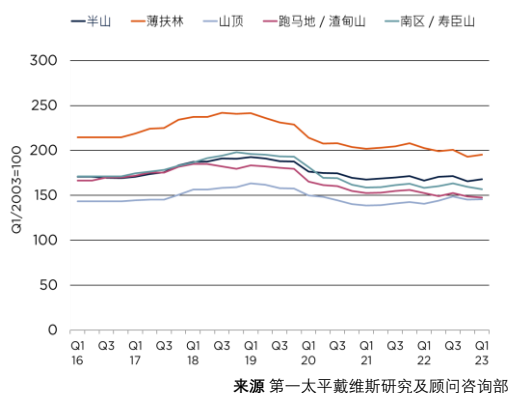


图 2: 联排别墅租金指数，2016年第一季度-2023年第一季度

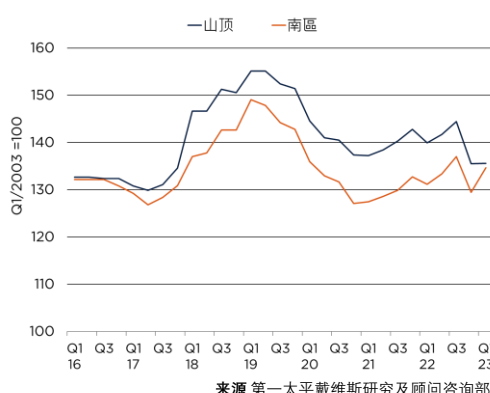


表 1: 第一太平戴维士住宅租金指数, 2022年第三季度及2023年第一季度

	2022年第四季度 (环比%)	2023年第一季度 (环比%)
豪华公寓 - 香港岛	-3.1%	+0.4%
豪华公寓 - 九龙	+0.1%	+0.8%
豪华公寓 - 新界	-1.1%	-0.9%
联排别墅	-5.8%	+2.6%
服务式公寓	-0.8%	+1.2%

表 2: 2023年第一季度半山、山顶和南区成交

地区	房屋类型	房屋类型	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	种植道11号	5,032	580,000	115
山顶	别墅	山景花园别墅	2,882	260,000	90
半山	公寓	波老道21号	2,096	190,000	91
南区	别墅	Shouson Peak	2,957	200,000	68
南区	别墅	Overbays	4,204	370,000	88

来源 第一太平戴维士研究及顾问咨询部

随着全面通关和取消所有防疫政策，住宅租赁市场气氛在2023年第一季度回升，特别是预算从80,000港元到120,000港元并位于山顶和半山的优质公寓和联排别墅的需求上升。受到附近的搬迁需求影响，中半山的豪华公寓交易较为活跃，空置单位很快被出租。

第一太平戴维士

请联系我们获取更多信息

住宅服务

Aradhana Khemaney

Senior Director 主管

+852 2842 4491

akhemaney@savills.com.hk

研究及顾问咨询

Jack Tong 汤卓轩

Director 董事

+852 2842 4213

jtong@savills.com.hk

Meir Lam 林漪汶

Research Analyst 分析员

+852 2842 4287

mymlam@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 700 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 It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent.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.



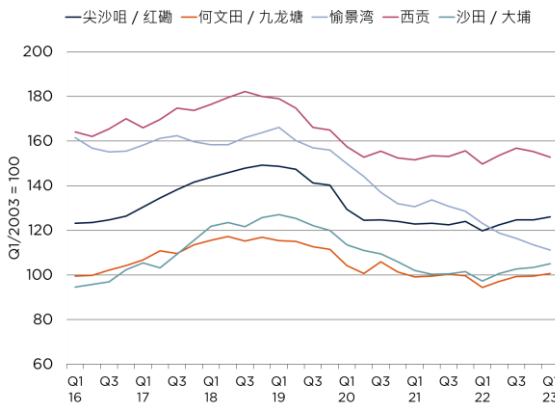
随着销售市场回暖，业主可以选择将他们的房产出售或出租，这进一步导致可出租的供应减少，租金谈判的灵活性亦因此降低。

国际学校收生再次出现等候名单，学位大多被本地人和内地人占用。在过去两年里，由于本地人和外籍人士的外流，国际小学出现了大量学位，如香港国际学校、加拿大国际学校和英基学校，但它们仍然受到迁居家庭和本地外国护照持有者的欢迎。

愉景湾和西贡继续面临各方面的挑战，航空公司员工的需求在数量和预算方面仍相当疲弱。尖沙咀和红磡的公寓仍然很受欢迎，像天玺和凯旋门就因靠近日资银行而吸引了很多日本侨民。

我们注意到日出康城和将军澳南区有更多的租赁活动，来自英国、德国和印度的资讯科技和金融行业的外籍人士青睐该地区，该地区为年轻夫妇提供了一个健康、宁静的海滨社区，而且性价比高，预算在25,000至30,000港币之间。

图 3: 九龙及新界豪华公寓租金指数，按地区，2016年第一季度–2023年第一季度



来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

表 3: 2023年第一季度九龙成交

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)
九龙站	公寓	凯旋门	1,098	63,000	57
九龙站	公寓	Grand Austin	1,235	61,000	49
九龙站	公寓	君临天下	1,061	56,000	53
九龙站	公寓	天玺	872	49,800	57
九龙站	公寓	名铸	1,123	45,000	40
九龙站	公寓	The Austin	998	44,000	44

来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

表 4: 2023年第一季度新界成交

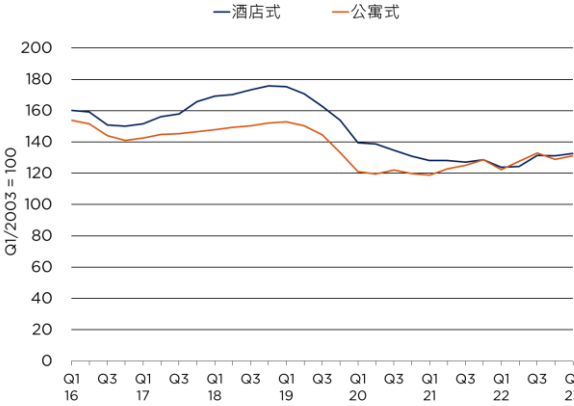
地区	房屋类型	地址	实用面积 (平方英尺)	月租港元 (包括管理费及差饷)	实用面积(港元/平方英尺)
西贡	公寓	傲洧	2,619	85,000	32
西贡	公寓	傲洧	1,836	60,000	33
西贡	公寓	傲洧	906	39,500	44
愉景湾	别墅	海峰径	2,403	60,000	25
愉景湾	公寓	海峰径	1,903	45,000	24
愉景湾	别墅	海堤居	1,215	43,000	35

来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

服务式住宅

在服务式公寓市场，酒店式和住宅式单位的租金在第一季度分别回升了1.0%和1.8%，而整体入住率略微提高到63.5%。不过，主要的需求来自于来港寻找工作机会的外籍人士，他们一般只逗留一到两个月。然而，随着本地经济的逐步复苏以及更多基础设施项目的开展，我们预计会有更多的外国人在该等项目被聘用，从而促进服务式公寓的需求。

图 4: 服务式公寓租金指数，按类型，2016年第一季度–2023年第一季度



来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部