

“除了内地人才之外，外籍人士以及在对冲基金和加密货币领域工作的内地人士，最近也推动了租赁需求的增长，他们各自展现出不同的住房偏好。”

汤卓轩，第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

图 1：香港岛各区豪华公寓租金指数
(2017年第一季度 - 2024年第四季度)

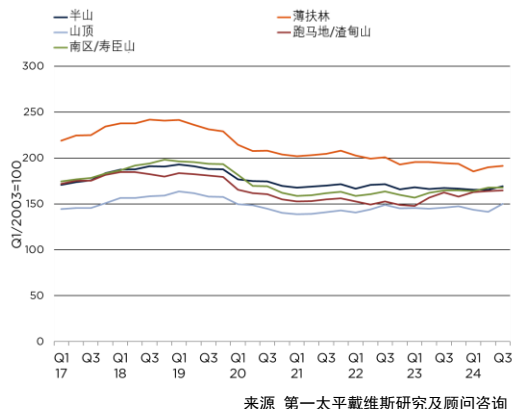


图 2：联排别墅租金指数
(2017年第一季度 - 2024年第四季度)

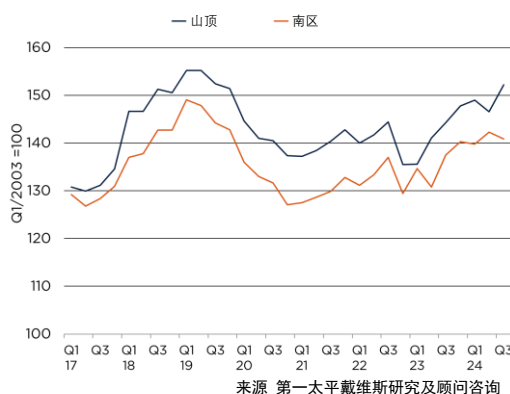


表 1：第一太平戴维斯住宅租金指数，2024年第三季度及2024第四季度比较

	2024年第三季度 (环比%)	2024年第四季度 (环比%)
豪华公寓 - 香港岛	+1.8%	-0.2%
豪华公寓 - 九龙	+2.2%	+3.9%
豪华公寓 - 新界	+2.4%	+1.3%
联排别墅	+0.6%	-0.6%
服务式公寓	+1.7%	+1.5%

表 2：2024年第四季度半山、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	加列山道54-58号	5,043	420,000	83
南区	别墅	深水湾道 63 号	2,838	180,000	63
山顶	别墅	红梅阁	2,903	160,000	55
半山	公寓	坚丽阁	2,929	138,000	47
山顶	公寓	La Hacienda	2,734	115,000	42

来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询

2024 年第四季度，租赁市场依然低迷，传统的高档住宅区几乎没有交易活动。由于内地人才持续涌入，租赁交易主要集中在九龙租金较低的区域。不过，我们注意到对冲基金领域出现了一些值得关注的动态，比如 Point 72 在恒基中心租赁了四层楼，Jane Street则扩大规模，入驻了 Point 72 在遮打大厦腾出的一层半空间，这些情况带来了额外的租赁需求。

第一太平戴维斯
请联系我们获取更多信息

住宅服务

李宝芳 Sdever Li
董事
+852 2842 4551
sli@savills.com.hk

研究及顾问咨询

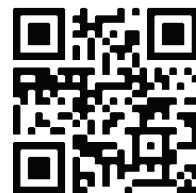
汤卓轩 Jack Tong
董事
+852 2842 4213
jtong@savills.com.hk

第一太平戴维斯（“本集团”）拥有超过160年房地产服务经验，并以“汇通空间，携手共荣”为服务宗旨。

本集团于伦敦证券交易所上市，在全球70多个国家及地区拥有超过4万名员工，竭诚为客户提供高质量的商业和高端住宅地产服务。

透过将环球研究数据和趋势应用至本地和全球业务之中，让我们能够向客户提供业内最前瞻性的见解，为他们度身定制解决方案，实现他们的目标。

无论是国际企业扩张业务、投资者提升其投资组合、还是家庭寻找新家，我们都能帮助客户作出更明智的房地产决策。



来自美国和欧洲的外籍人士被委派到对冲基金新设的岗位上，受益于过去几年香港和日本波动金融市场带来的丰厚利润。这些人大多年轻且单身，更倾向于居住在港岛的新建公寓，租金预算在 6 万至 8 万港元之间。此外，还有一批高级管理人才携家人迁至香港，他们的住宿预算在 10 万至 20 万港元之间，通常会选择山顶或半山的洋房或公寓，居住面积超过 2,000 平方英尺。

另一个新出现的需求来源是在加密货币行业的内地人士。这些人大多行事低调，但在加密货币交易中获取了丰厚利润。他们的偏好各不相同，但总体而言，要么在九龙有成熟内地社群的地方寻找新公寓，要么选择短期住宿，比如九龙核心区域的酒店式公寓。

展望未来，2025 年第一季度可能会出现从新加坡回流香港的外籍人士潮。许多人三年前离开香港，但如今一些人可能会考虑回来，因为他们发现香港有新的商业机会，且生活成本略有降低，尤其是在此期间新加坡的住宅租金上涨了 30% 以上。

图 3：九龙及新界豪华公寓租金指数，按地区，2017年第一季度 - 2024年第四季度

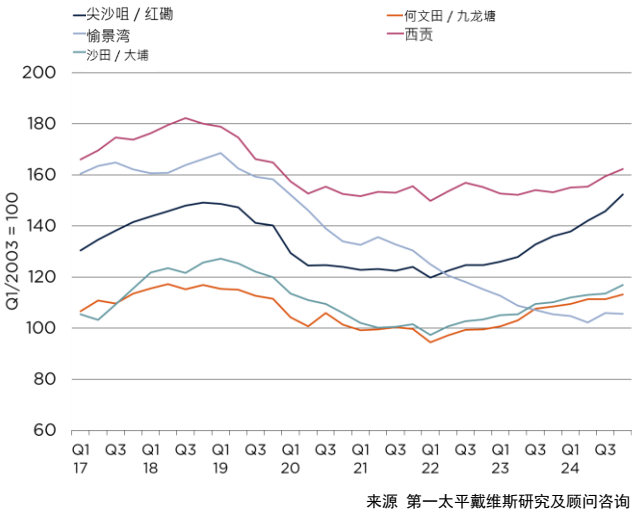


表 3：2024年四季度九龙成交

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)
柯士甸站	公寓	The Austin	1,478	75,500	51
九龙站	公寓	擎天半岛	1,249	68,000	54
九龙站	公寓	君临天下	1,060	62,000	58
九龙站	公寓	漾日居	1,127	53,800	48
柯士甸站	公寓	The Austin	987	51,000	52
九龙站	公寓	凯旋门	841	50,000	59

表 4：2024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	傲洸	3,189	108,000	34
西贡	别墅	欢景花园	2,196	90,000	41
西贡	公寓	傲洸	1,848	60,000	32
西贡	公寓	傲洸	1,334	54,000	40
愉景湾	别墅	愉景湾 3期 蔚阳海峰径	1,406	48,000	34
愉景湾	别墅	愉景湾 1期 碧涛海燕径	1,282	40,000	31

服务式住宅

2024 年第四季度，酒店式公寓市场迎来了新一波需求，主要来自在新兴行业积累了财富的中国大陆企业家。这些人青睐酒店式公寓灵活的租赁条款。有些人愿意每月花费超过 10 万港元租赁四季酒店、瑰丽酒店等高端酒店式公寓，租期为三到六个月，因为他们经常因商务原因往返中国大陆及其他亚洲国家。

图 4：服务式公寓租金指数，2017年第一季度 - 2024年第四季度

