RESEARCH

MARKET IN MINUTES

香港
住宅租赁

住宅 – 香港 – 2026年第三季度



供应紧绌下豪宅租赁需求依然强劲

受银行、量化及对冲基金从业人员需求带动，加上人才入境计划持续支撑及豪宅新增供应有限，第三季度港岛各主要豪宅地区租金全面上升；预计第四季度租金将稳步续升，惟升幅趋于温和。

你知道吗?

潜在存量增加



2026-2028年港岛一手豪宅供应 – 150 个单位

潜在存量减少

港岛出租转出售/翻新中的租赁存量 – 300+ 个单位

2026年第四季度租金预测

豪宅

3%至5%

服务式公寓

0%至3%

来源：第一太平戴维斯研究及顾问部

> 银行及基金从业人员与高收入入境人才需求强劲，叠加豪宅供应持续紧绌，为香港豪宅租赁市场提供坚实支撑；租金料将延续稳步上扬之势，惟升幅渐趋温和。

RESEARCH

MARKET IN MINUTES

香港
住宅租赁

住宅 – 香港 – 2026年第三季度

savills
第一太平戴維斯

KEY STATS

+1.7%
港岛豪宅租金
环比变动

+1.0%
洋房租金
环比变动

51,696
人才签证获批总数
(**2026**年上半年)

~40%
高才通A类申请占比
(年收入≥**250**万港元)
(**2026**年上半年)

供应紧绌下豪宅租赁需求依然强劲

核心要点

- 需求强劲带动租金全面上扬，第三季度港岛豪宅租金环比上升1.7%
- 写字楼租赁复苏延伸至住宅市场，银行及基金业人才成为需求主力
- 中西半山及港岛南区业主议价能力提升，金融业租户更受青睐
- 传统豪宅区新增供应稀缺，加之租盘转售，为租金提供坚实支撑
- 预计第四季度豪宅租金将再升3%至5%，升势延续，步伐趋稳

市场观点

2026年第三季度，香港豪宅租赁市场进一步走强，强劲需求带动租金普遍上升。本季度港岛所有主要豪宅地区租金均录得升幅，其中薄扶林（环比上升2.3%）及山顶（环比上升2.2%）领涨，跑马地/渣甸山（+1.8%）、南区/寿臣山（+1.6%）及半山（+1.4%）紧随其后。

写字楼租赁市场的复苏传导至住宅租赁市场。对冲基金及量化基金管理人持续扩张，带动金融专业人士稳定流入，豪宅租赁成交随之增加。人才入境计划亦提供进一步支撑，高收入入境人士的比例持续上升；2026年上半年各项人才入境计划合共批出51,696宗申请，为豪宅租赁市场带来稳定客源。

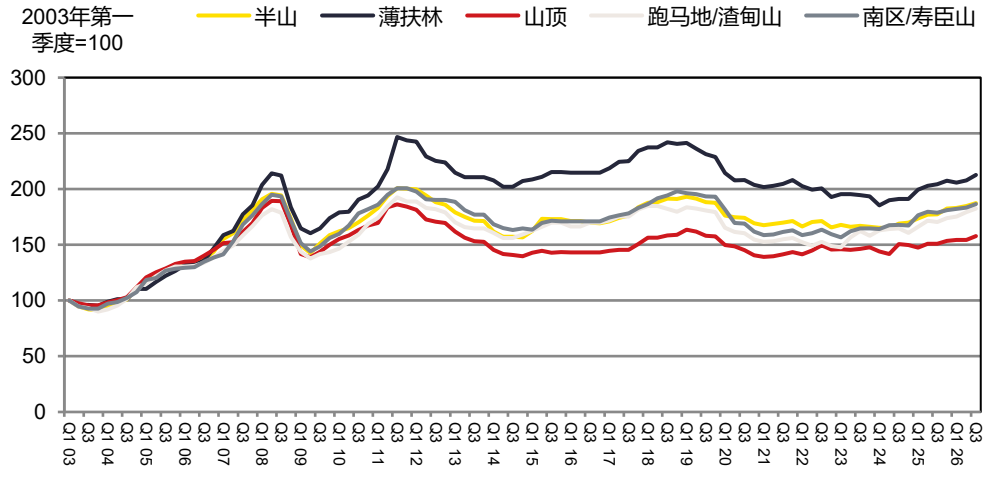
高端人才通行证计划（高才通计划）仍为最主要渠道，2026年上半年共批出14,847宗申请；其中A类申请人（全年收入达250万港元或以上）占获批总数的40.0%，明显高于2025年的32.4%。按行业划分，来自商贸领域的高才通申请人占比亦由2025年的16.6%升至2026年上半年的21.4%，进一步扩大了有能力支撑高端市场的富裕租客群体。

租赁市场供不应求，亦促使业主向现有租客加租；续租加幅较大，令越来越多租户选择迁居，为个别豪宅地区带来额外需求。此类搬迁活动加剧了优质单位的竞争，亦加快了现有盘源的去化。

与此同时，供需失衡令业主更占主动：传统豪宅区业主议价能力明显增强，对租客的筛选日趋严格，更加重视租客背景，并尤其青睐金融服务业租户。

供应方面，2025年起，帝景园及竹林苑等多个以出租为主的成熟项目部分转作出售，截至当前季度已经令租赁市场减少近200个单位，租赁盘源持续偏紧。由于未来豪宅新增供应有限，短期内盘源料将维持紧张，继续为豪宅租金提供有力支撑。

2003年第一季度至2026年第三季度港岛各区豪宅租金指数



来源：第一太平戴维斯研究及顾问部

2026年的重要租赁成交仍集中于山顶及南区，且大部分为独立洋房。其中深水湾道35号以月租68万港元居首，实用面积呎租达120港元；影湾园Harston分层单位呎租亦达114港元。半山及南区豪宅业主日益青睐金融服务业租户，反映资深银行及基金管理高层的需求基础深厚。

传统豪宅区未来供应极为有限，在建高端项目寥寥可数：2026至2028年港岛一手豪宅供应仅约150个单位，同期另有逾300个租赁单位因分拆出售或翻新而退出租赁市场。此结构性稀缺将继续支撑优质大面积单位的租金。

展望未来，经历一轮强劲升势后市场逐步整固；在金融业持续扩张及人才入境计划支撑下，预计2026年第四季度豪宅租金将再升3%至5%，惟升幅较第三季度温和。

2026年重要租赁成交

地区	单位类型	地址	实用面积（平方英尺）	每月租金（港元）（含管理费及差饷）	每平方英尺实用面积月租（港元）
南区	洋房	深水湾道35号	5,636	$680,000	120
山顶	洋房	宾吉道3号D屋	4,130	$408,000	98
山顶	洋房	种植道11号	6,372	$600,000	94
南区	分层住宅	浅水湾道117号	1,975	$138,000	69
南区	分层住宅	浅水湾道109号 Harston 26楼A室	4,271 +5,339（露台）	$490,000	114
南区	洋房	寿臣山道22号B屋	7,902	$500,000	63
南区	洋房	浅水湾道110号D屋	4,101	$280,000	68
山顶	洋房	甘道21号B屋	4,012	$450,000	112
山顶	洋房	宾吉道3号B屋	4,096	$400,000	97
山顶	洋房	歌赋山道28号7号屋	4,715	$525,000	111

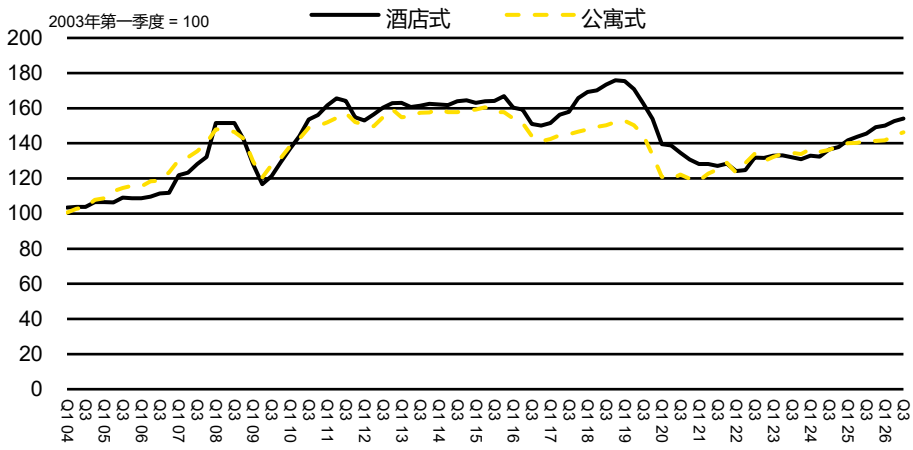
服务式公寓

2026年第三季度服务式公寓租金持续上升，酒店式及公寓式指数分别环比上涨0.9%及1.2%（同比分别上涨5.8%及3.2%）。需求继续受IPO相关活动及专业服务业支撑，涵盖律师、会计师及金融机构。

值得注意的是，服务式公寓仍是高预算个人租客的首选，他们看重其灵活租期、酒店式配套及拎包入住的便利。

随着入住率持续回升，酒店式服务式公寓指数已重回升轨，惟仍低于2019年高位；预计2026年第四季度租金增幅将维持在约0%至3%的稳定水平。

2004年第一季度至2026年第三季度服务式公寓租金指数



来源：第一太平戴维斯研究及顾问部

第一太平戴维斯研究

我们是一支专业团队，在香港房地产市场各个领域的分析、研究与评论方面享有卓越声誉，始终以严谨、翔实且准确的成果见长。欲查阅我们过往的报告，请浏览 www.savills.com.hk/insight-and-opinion/

第一太平戴维斯住宅服务及国际住宅销售部



Mark Elliott
资深董事，
住宅服务及国际住宅销售部主管
+852 2842 4294
melliott@savills.com.hk

第一太平戴维斯研究部



汤卓轩 Jack Tong
董事，
研究及顾问部
+852 2842 4213
jtong@savills.com.hk

第一太平戴维斯是一家在伦敦证券交易所上市的全球领先房地产服务提供商，在美洲、英国、欧洲大陆、亚太、非洲和中东地区设有700多家分公司与联营机构，为全球客户提供广泛的专业咨询、管理及交易服务。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，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，但对于因使用该报告而导致的直接或间接损失概不承担任何责任。本报告版权所有，未经第一太平戴维斯研究部书面许可，不得以任何形式对报告的部分或全部内容进行复制。