

住宅租赁



第四季度租金预算及租赁活动双双下跌

业主普遍因应预算减少作出调整，而尽管市况欠佳，入住率依然靠稳。

- 2020年，港岛、九龙及新界租金分别按年下跌11.8%、11.1%及11.8%。
- 预期豪宅及联排别墅租金在2021年上半年继续下滑，而取决于疫苗及旅游情况，租金可能在下半年回稳。
- 业主更愿意接受租户的减租要求，以避免物业长期空置的风险。
- 综观各区，愉景湾（-15.4%）在2020年的跌幅最大，因为该区有大量租户从事航空业。
- 联排别墅租金在2020年第四季度及2020年全年分别下跌3.1%及10.5%。
- 服务式住宅一般减租10%至20%以提高入住率。更多租户因工作没有保障而要求更具弹性的租期。

“市场依然停滞不前，抵港及离港的人数极少，情况很可能持续至今年首季。”

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

Aradhana Khemaney

Senior Director 资深董事
+852 2842 4491
akhemaney@savills.com.hk

Hatty Ng 吴翠莲

Director 董事
+852 2378 8631
hng@savills.com.hk

Sdever Li 李宝芳

Director 董事
+852 2842 4551
sli@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 It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent.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 - 2020年第四季度

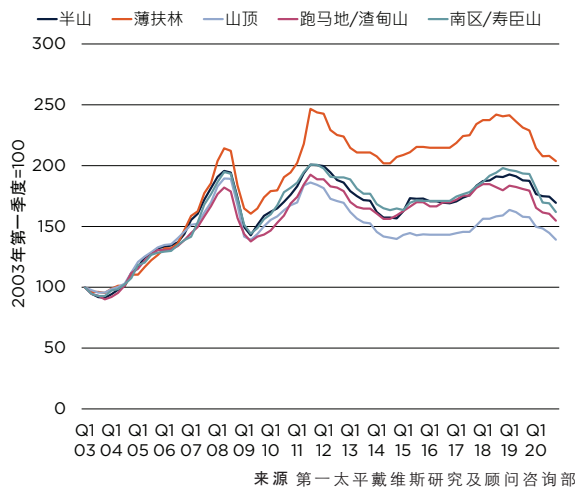


图 2: 九龙及新界豪华公寓租金指数, 按地区, 2003年第一季度 - 2020年第四季度

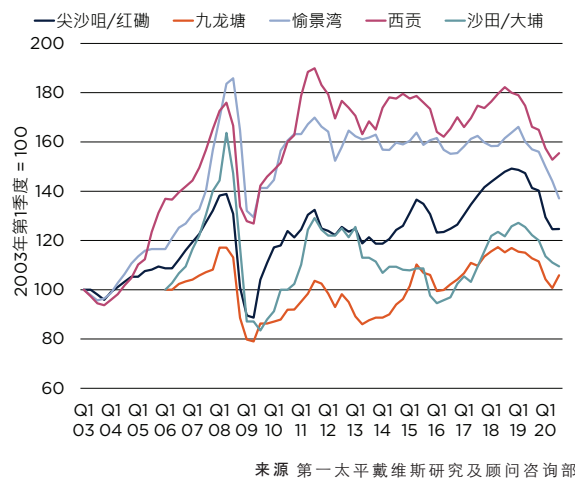


表 1: 第一太平戴维斯住宅租金指数, 2020年第三季度及2020年第四季度

	2020年 第三季度 (%)	2020年 第四季度 (%)
豪华公寓 - 香港岛	-0.4	-3.1
豪华公寓 - 九龙	+1.2	-1.5
豪华公寓 - 新界	-1.7	-3.0
联排别墅	-0.8	-3.1
服务式公寓	-0.5	-2.5

来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

市场评论

今年期间, 大部分公司面对窘境, 失业率升穿6% (自2009年以来最高), 整体豪宅租金在2020年下跌11.5%, 第四季度则下跌2.6%。由于企业削减薪金及房屋津贴, 租户有充足诱因商讨租赁条款, 业主普遍更愿意接受减租要求, 以避免物业长期空置的风险。旅游限制措施导致抵港人流疏落, 租赁活动主要由本地租户带动。展望租金在2021年上半年相当可能进一步下跌, 而取决于疫苗及旅游情况, 租金可能在下半年更趋稳定。

市场整体租金和成交量在2020年最后季度大致持平, 情况很可能维持至边境重新开放。今年首季租金或受季节性影响进一步微跌, 并在4月至10月租赁市场的传统活跃期回升。至于市场回复至多大程度的正常水平十分取决于疫苗接种的进展及旅游限制措施何时放宽。

第四季度活跃租金范围相关行业包括飞机师 (70,000至80,000港元)、律师 (80,000至100,000港元)、法国银行家 (90,000至100,000港元) 以及资讯科技从业员 (40,000至50,000港元)。虽然优质物业空置率低企, 但月租超过100,000港元的别墅难以找到租客。山顶区成交淡静, 租户因该区的价格、气候以及缺少学校而有所退却。

港岛所有地区在2020年最后季度的租金跌幅均高于上个季度。港岛租金在2020年第四季度下跌3.1%。南区/寿臣山是港岛跌幅最大的地区, 季内租金下跌4.2%, 其次是山顶 (-3.8%) 及跑马地/渣甸山 (-3.5%)。九龙及新界豪宅租金分别下跌1.5%及3.0%。何文田/九龙塘 (+5.2%) 是九龙及新界升幅最大的地区, 该区受惠于第三季度的活跃学季。

国泰裁减6,000名员工, 当中包括550名机师, 航空业的窘境因此被广泛报导, 愉景湾是全港受到最大打击的租赁市场, 住宅租金全年下跌15.4%。除了裁员外, 该公司亦缩短员工服务期限和削减房屋津贴, 业主别无选择, 只好下调租金。一般津贴由每月100,000港元削减至70,000港元。

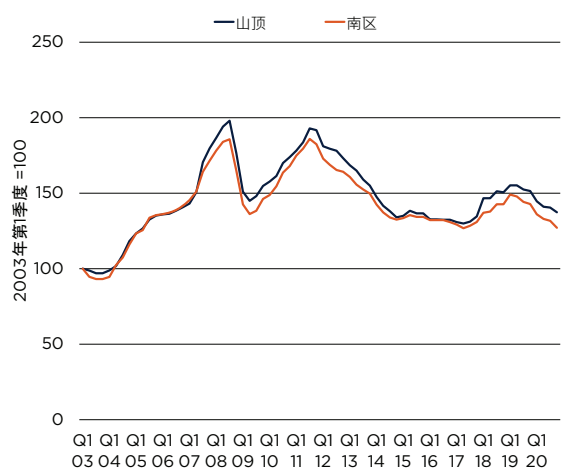
西贡是年内表现中最优的地区, 租金仅下跌7.5%。这乡郊地区的租户习惯了这种生活方式, 普遍不愿意离开充满树木、海景以及低发展密度的环境。另外, 西贡亦是发展较成熟的市场, 一般较少有新发项目, 为租金带来一定支持。随着新的道路即将落成, 加上过去一年的生活窘境过去, 该区在2021年的交通将会得到改善, 尤其是周末的交通特别繁忙。

表 2: 2020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 (包括管理费及差餉)	实用面积 (港元/平方英尺)
半山	公寓	兰心阁	2,279	160,000	70
半山	公寓	地利根德阁	2,887	120,000	42
山顶	别墅	The Mount Austin	2,724	245,000	90
山顶	公寓	Interocean Court	2,665	228,000	86
南区	公寓	深水湾径8号	3,302	220,000	67
南区	别墅	嘉名苑	2,075	112,000	54

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 - 2020年第四季度



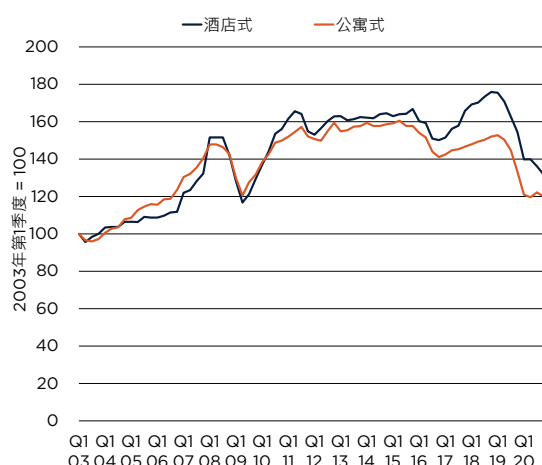
来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

表 3: 2020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	君临天下	1,051	58,000	55
尖沙咀	公寓	君临天下	1,015	40,800	40
九龙站	公寓	天璽	1,301	80,000	61
九龙站	公寓	天璽	1,262	67,000	53
九龙站	公寓	Grand Austin	928	40,000	43
九龙站	公寓	漾日居	934	35,000	37
九龙站	公寓	Grand Austin	1,127	58,000	51

来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

图 4: 服务式公寓租金指数, 按类型, 2003年第一季度 - 2020年第四季度



来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

表 4: 2020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	别墅	银峦别墅	1,890	70,000	37
西贡	公寓	Habitat	1,561	83,000	53
愉景湾	别墅	朝晖径	2,094	100,000	48
愉景湾	别墅	璧如台	1,556	85,000	55
愉景湾	公寓	意堤	1,200	56,000	47

来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

联排别墅租金于2020年第四季度下跌3.1%，而2020年第三季度则下跌0.8%。联排别墅市场租金已连续第七个季度下跌，是继2011年第四季度至2014年第四季度租金连续十三个季度下跌后的最长纪录。联排别墅租金较2019年第一季度的近期高位下跌13.7%，2020年整体租金则下跌10.5%。

服务式住宅

服务式住宅租金在2020年第四季度下跌2.5%，自2019年第二季度起连续第七个季度下跌。住宅类及酒店类物业的租金分别下跌3.2%及1.9%。服务式住宅租金在2020年下跌12.5%。

由于缺少抵港人士，营运商把长期租约的租金下调10%至20%，并将租户免费升

级至较大单位，而在部分极端情况更减租50%。高级服务式住宅的议价空间更大，许多租户因工作没有保障而要求缩短租期至12个月。该市场大部分成交来自现时租户。虽然该市场依然由来港工作的外籍人士主导，但有迹象显示本地香港租户对该市的兴趣增加，特别是受租金下调吸引的年轻专业人士。