

住宅租赁

savills



租金轻微上升，根本弱势未变

国际学校大量学位供应反映租赁市场缺乏外籍人士需求，预计2022年上半年期间将有更多外籍人士离港。

- 豪宅租赁市场在第四季度变化轻微，港岛、九龙及新界区租金分别微升1.0%、0.8%及0.2%。
- 港岛住宅租金持续从上个季度回升，薄扶林（1.6%）录得最大升幅，其次是山顶（1.3%）及南区（0.9%）。
- 豪宅市场方面，新来港租客主要关注半山、南区及清水湾／西贡，后者的学校选择吸引，包括将军澳的法国国际学校。
- 西贡租金轻微上升（+1.6%），其次是尖沙咀／红磡（+1.2%）及沙田／大埔（1%）。
- 联排别墅供应依然极为稀少，目前预算为每月250,000港元以上的租客大部分均为内地租客。

“新界区的租金走势持续疲弱，加上学位供应增加，意味学年结束后离港人数增加，新抵港家庭数量减少。”

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 主管
+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
Regional Head of
Research & Consultancy,
Asia Pacific
亚太区研究及顾问咨询部
区域主管
+852 2842 4573
ssmith@savills.com.hk

Jack Tong 汤卓轩
Director 董事
+852 2842 4213
jtong@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 It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent.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 - 2021年第四季度

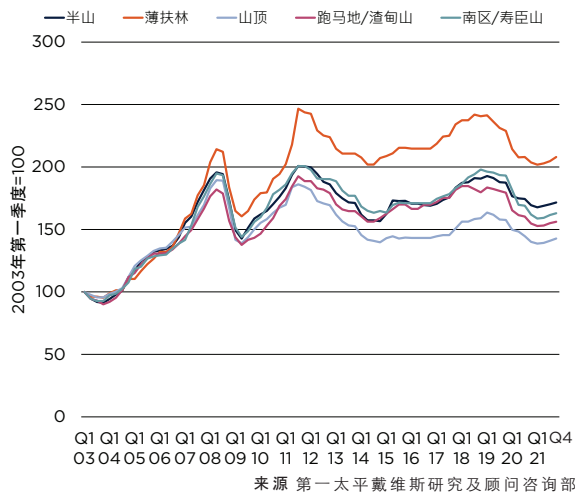


图 2: 九龙及新界豪华公寓租金指数, 按地区, 2003年第一季度 - 2021年第四季度

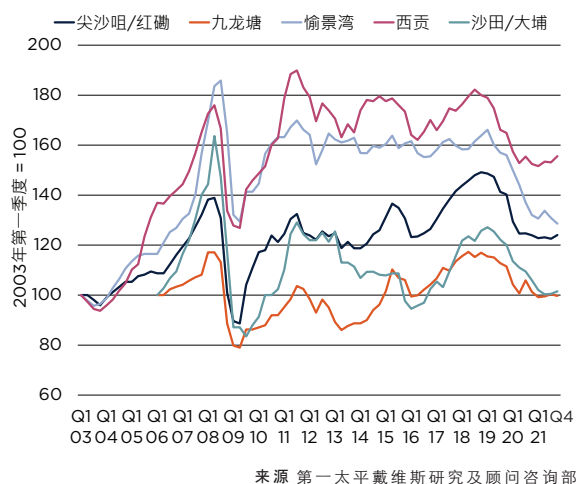


表 1: 第一太平戴维斯住宅租金指数, 2021年第三季度及2021年第四季度

	2021年 第三季度 (环比%)	2021年 第四季度 (环比%)
豪华公寓 - 香港岛	+1.0	+1.0
豪华公寓 - 九龙	-0.1	+0.8
豪华公寓 - 新界	-0.8	+0.2
联排别墅	+1.1	+2.1
服务式公寓	+0.4	+1.8

来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

市场评论

豪宅租赁市场在2021年相对靠稳, 来港或离港的租客不多。虽然租金轻微上升, 但仍然明显低于2018/19年的高峰水平(联排别墅下跌11%, 港岛住宅下跌13, 九龙及新界住宅下跌17%), 而由于本港的隔离措施为全球最严格之列, 外籍人士开始感到厌倦, 市场环境在年底变得相当复杂。目前, 各年龄段的国际学校学位充足, 预计明年初更多外籍人士离港的情况维持不变。

豪宅租赁市场在第四季度大致持平, 港岛、九龙及新界住宅租金分别微升1.0%、0.8%及0.2%。

豪宅市场方面, 新来港租客主要关注半山、南区及清水湾/西贡, 后者的学校选择吸引, 包括将军澳的法国国际学校及清水湾的清水湾小学。与此同时, 租客认为薄扶林的住宅物有所值(碧瑶湾、美景台), 经翻新后的域多利花园在2022年夏季推出时之租金水平亦教我们期待。

港岛住宅租金持续从上个季度回升, 薄扶林(1.6%)录得最大升幅, 其次是山顶(1.3%)及南区(0.9%)。

虽然大屿山愉景湾的住宅供应量有限, 但小型别墅依然能以每月约70,000港元的租金承租(按本地

标准算是物有所值)。国泰航空每月70,000港元的机师住宅预算很大机会在2022年底下跌, 这将导致本地租赁需求走弱。虽然愉景湾住宅获一些中国租客承租, 但渡轮服务使部分租客却步, 我们发现内地需求通常较集中于九肚山、元朗及上水等较易进出边境的新界地区。

九龙及新界住宅租金在上季下跌后靠稳, 除了何文田/九龙塘(-0.6%)及愉景湾(-1.7%)以外。西贡租金轻微上升(+1.6%), 其次是尖沙咀/红磡(+1.2%)及沙田/大埔(+1%)。

2021年最后季度的联排别墅供应依然极为稀少, 目前预算为每月250,000港元以上的租客大部分均为内地租客, 部分租客的公司将在近期内于香港上市。租金预算达此水平的外籍人士近日非常稀少。富豪海湾及红山半岛等南区发展项目悉数租出, 区内月租超过每月200,000港元的住宅之市场变化极小。

联排别墅租金升幅由2021年第三季度的1.4%增至上个季度的2.1%。

服务式住宅市场

尽管租金较2018年第四季度的高峰大幅下跌23%, 需求亦因为新冠肺

表 2: 2021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	御峰	2,390	170,000	71
半山	公寓	柏乐苑	2,437	123,000	50
半山	公寓	威利阁	2,344	128,000	55
山顶	别墅	山顶道40号	5,874	400,000	97
山顶	别墅	白加道2号	3,097	290,000	94
山顶	公寓	乔苑	1,896	112,800	59
南区	公寓	浅水湾大厦	4,853	300,000	62
南区	公寓	浅水湾道127号	2,334	180,000	77
南区	公寓	赛诗阁	2,378	160,000	67

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 - 2021年第四季度

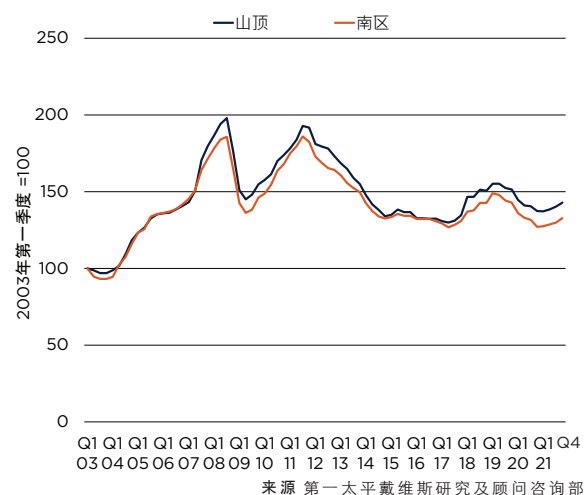


表 3: 2021年第四季度九龙成交

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)
九龙站	公寓	天璽	1,396	110,000	79
九龙站	公寓	濠日居	1,983	100,000	50
九龙站	公寓	君临天下	1,798	100,000	56
九龙站	公寓	濠日居	2,011	88,000	44
九龙站	公寓	天璽	1,377	78,000	57
九龙站	公寓	君临天下	1,123	77,000	69
九龙站	公寓	天璽	1,070	65,000	61
九龙站	公寓	Grand Austin	1,295	62,000	48

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 - 2021年第四季度

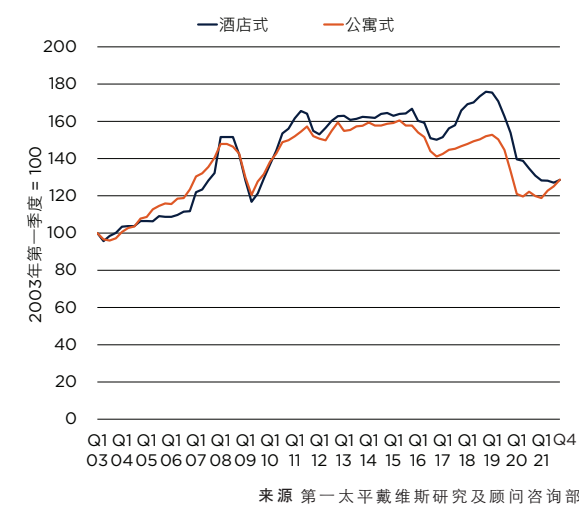


表 4: 2021年第四季度新界成交

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	银景峰	2,977	250,000	84
西贡	公寓	傲瀾	2,544	100,000	39
西贡	公寓	匡湖居	1,576	76,800	49
西贡	公寓	傲瀾	1,841	71,000	39
愉景湾	公寓	尚堤	1,745	47,000	27
愉景湾	别墅	海澄湖畔二段	1,214	43,000	35

来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

炎疫情爆发而萎缩，但服务式住宅租金已于2021年第二季度触底。2021年第四季度的市场气氛有所改善，整体租金上升1.8%。酒店式单位及住宅式单位的租金分别上升1.2%及2.9%。

随着金融、保险、房地产和商业服务（FIREBS）行业的失业率回落，入住率由2020年第四季度的60.1%回升至2021年第四季度的66.5%。

2022年展望

2022年似乎很大机会不会出现重大变化，大致预计旅游限制措施将继续实施，不过相关措施有可能稍为放宽。这将会限制内地及外籍人士的租赁需求，意味目前供应有限及需求疲弱的僵局将会持续。虽然本地市场亦有可能提供一定力量，但随着财政年度于四月结束以及学年结束（美国/英国学年于六月/七月结束；澳洲学

年于十二月结束），大批外籍人士将会离港，为市场带来阻力。因此，业主应维持愿意妥协的取态，而即使租金变化不大，目前业主在租客续租时会为租客翻新单位。因此，预计豪宅租金将在2022年下跌5.5%。