

住宅租赁



成交量低迷拖累租金下滑

由于许多业主渴望在1月下旬农历新年传统淡季前租出空置单位，他们在年底的租约协商中提供更大弹性。

- 港岛及新界区的豪宅租金分别下跌3.1%及1.1%，而九龙豪宅租金则微升0.1%。
- 港岛按地区划分的豪宅租金在2022年第四季度全面下跌，半山（-3.4%）、薄扶林（-3.8%）、山顶（-2.4%）、跑马地/渣甸山（-2.5%）、南区（-2.4%）的租金均轻微下跌。
- 由于航空公司员工的需求在数量及预算上仍然疲弱，愉景湾继续面对各方面的挑战。
- 联排别墅的租金在季内大幅下跌5.8%，山顶下跌6.2%，南区则下跌5.5%。
- 展望2023年，随着限制措施放宽以及与内地的边境重新开放，企业希望把握香港形势好转而需求将在下半年复苏。

“市况在2022年年底普遍疲弱，展望明年，我们预计上半年市况偏软，营商气氛复苏及更开放的内地边境将构成上行风险。”

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

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 It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent.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

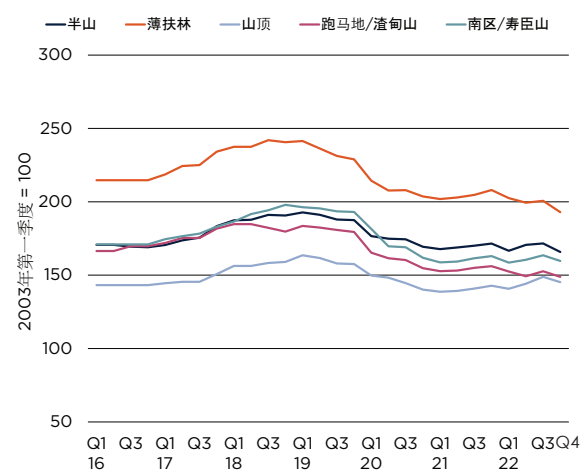


表 1: 第一太平戴维斯住宅租金指数, 2022年第三季度及2022年第四季度

	2022年 第三季度 (环比%)	2022年 第四季度 (环比%)
豪华公寓 - 香港岛	+1.2%	-3.1%
豪华公寓 - 九龙	+1.9%	+0.1%
豪华公寓 - 新界	+0.5%	-1.1%
联排别墅	+2.5%	-5.8%
服务式公寓	+5.3%	-0.8%

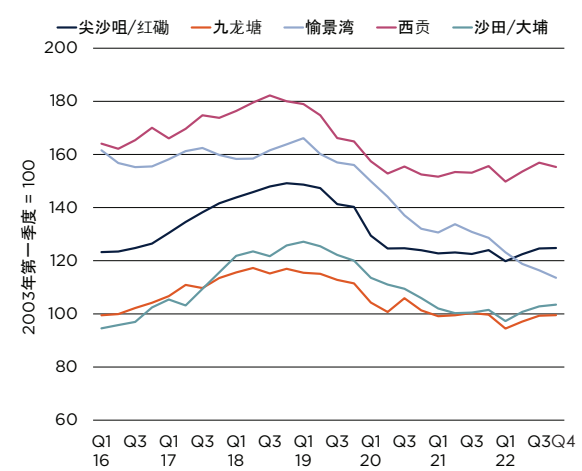
来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

图 1: 香港岛豪华公寓租金指数, 按地区, 2016年第一季度 - 2022年第四季度



来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

图 2: 九龙及新界豪华公寓租金指数, 按地区, 2016年第一季度 - 2022年第四季度



来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

市场评论

市场活动水平自第三季度起几乎没有变化, 但由于许多业主渴望在1月下旬农历新年传统淡季前租出空置单位, 他们在年底的租约协商中提供更大弹性。

政府最新的「0+0」政策对成交量的影响极小, 但销售价格下降开始将人们推向租赁市场。港岛及新界区的豪宅租金分别下跌3.1%及1.1%, 而九龙豪宅租金则微升0.1%。

港岛豪宅租金在2022年第四季度全面下跌, 半山(-3.4%)、薄扶林(-3.8%)、山顶(-2.4%)、跑马地/渣甸山(-2.5%)、南区(-2.4%)的租金均轻微下跌。

部分地区的租金跌幅远超其他地

区, 尤其是薄扶林, 该区一直跑输交通选项更佳的西半山。坟景亦往往教印度人、本地人及内地人却步。即使位处坟场后的贝沙湾目前的空置水平亦高企, 多位业主正在争夺租客。贝沙湾由约3,000个单位组成, 自2003年起分六期推出。

九龙方面, 豪宅租金继续相对靠稳, 尖沙咀/红磡(+0.1%)及何文田/九龙塘(+0.2%)的租金轻微上升, 而新界豪宅租金则在季内轻微下跌, 尤其是愉景湾(-2.4%)及西贡(-0.1%), 沙田/大埔(+0.6%)则逆市上升。

由于航空公司员工的需求在数量及预算上仍然疲弱, 愉景湾继续面对各方面的挑战。渡轮服务亦被认为不方

表 2: 2022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)	实用面积 (平方英尺)	实用面积 (港元/平方英尺)
半山	公寓	晓庐	2,613	130,000	50
半山	公寓	懿峰	1,732	110,000	64
半山	公寓	诗涛花园	2,624	143,500	55
半山	公寓	The Mayfair	2,144	100,000	47
南区	公寓	赫兰道9号	3,087	138,000	45
南区	别墅	松柏花园	2,843	135,000	47
南区	别墅	昭阳花园	3,047	116,000	38
南区	公寓	双溪	2,423	111,000	46
南区	公寓	Belgravia	1,875	110,000	59

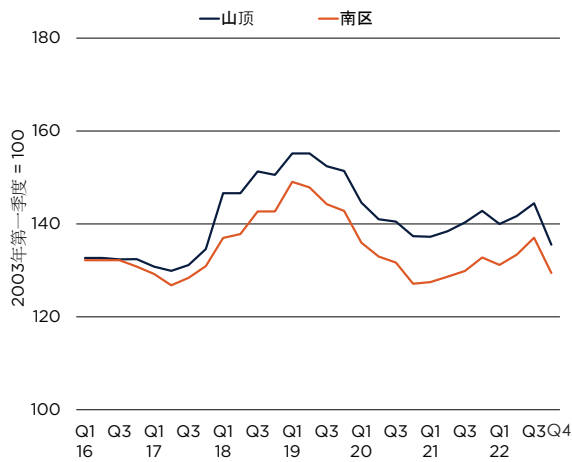
来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

表 3: 2022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	1,530	110,000	72
九龙站	公寓	天璽	1,361	100,000	73
九龙站	公寓	Grand Austin	1,475	73,000	49
九龙站	公寓	天璽	1,352	72,000	53
九龙站	公寓	君临天下	1,123	63,000	56
九龙站	公寓	擎天半岛	1,294	58,000	45

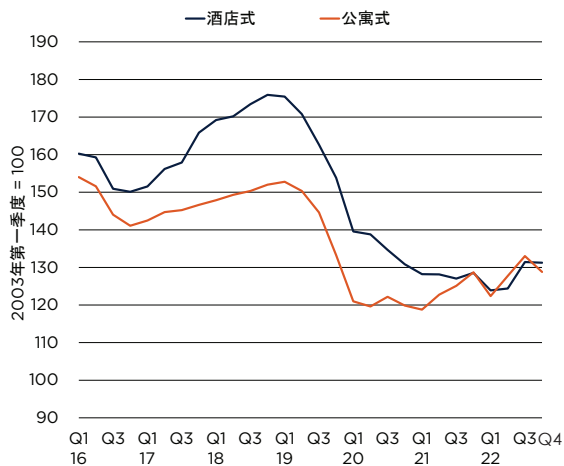
来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

图 3: 联排别墅租金指数, 2016年第一季度 - 2022年第四季度



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, 2016年第一季度 - 2022年第四季度



来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

表 4: 2022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	Habitat	1,561	74,000	47
西贡	公寓	傲泺	1,836	65,000	35
西贡	别墅	逸港居	1,460	61,750	42
愉景湾	公寓	海马径	1,995	65,000	33
愉景湾	别墅	海峰径	1,406	53,000	38
愉景湾	公寓	明蔚径	1,183	51,000	43

来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

便及昂贵, 而东涌及将军澳等新地区为愉景湾租客提供可行的替代方案。由于本港的外籍人士减少, 西贡及清水湾市场目前亦相当淡静。九龙市场维持相当稳定, 尖沙咀及红磡等地区获得抵港的日本外籍人士青睐。

联排别墅的租金在季内大幅下跌5.8%, 山顶下跌6.2%, 南区则下跌5.5%。业主愿意减低租金, 以在年底前租出联排别墅。

服务式住宅

服务式住宅市场方面, 酒店式单位及住宅式单位的租金亦分别下跌0.1%及3.2%, 整体入住率为62%。10月改为实施「0+3」政策的转变在一段时间内刺激了需求, 但由于有关PCR核酸检测及佩戴口罩(有可能会被罚款)的繁复限制措施仍然实施, 市场走势难以逆转。无论如何, 12月及1月均是豪宅市场的传统淡季。

2023年展望

港岛豪宅租金目前较2019年的高位低17%, 而联排别墅租金则下跌了约13%。虽然租金下跌的速度在2022年放缓(跌幅分别为-3.6%及-3.4%), 但市场形势不稳, 年底的空置水平持续高企。

展望未来, 豪宅租赁市场的走势与核心写字楼需求息息相关, 而经历了2019年社会动荡及实施了两年的疫情限制措施长期阻碍后, 目前核心写字楼的需求疲弱。

随着限制措施放宽以及与内地的边境重新开放, 企业希望把握香港形势好转而需求有望在明年复苏。有见及此, 我们预计豪宅租金在2023年上半年将继续低迷, 下半年有可能微升, 年底上升0%至5%。