

住宅租赁

savills



豪宅租金大幅下跌

COVID-19疫情导致市场冻结，大部分地区交投淡静，租金不得不作相应调整。

- 因经济活动广泛受阻，租赁交易量有所下降。
- 新冠肺炎疫情影响几乎所有行业（包括金融和专业服务）带来负面影响，导致人手削减及豪宅租赁需求降低。
- 九龙（-7.9%）为2020年第一季度租金跌幅最大的地区，九龙站和奥运站的租金下降近10%。
- 公司业主仍有强大的持货能力，不急于大幅度减免租金，然而，显然在某些情况下业主会提供两至三星期的免租期。
- 中国内地需求几乎完全停滞，另外，因政府部门关闭，停发工作签证，外籍人士需求亦受影响。
- 联排别墅租金在所有住宅租赁板块中表现最佳，于季内下降4.7%。公司业主仍能挑剔选择妥善履约的租户。
- 服务式公寓于季内再次面对挑战，租金下降9.4%。平均入住率达到50%至60%，黄金地段因租户订有长期租约，得以维持80%的入住率。

“大多数地区的需求不大，因就业前景暗淡，市场动静主要与缩减规模有关。”

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

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

Teresa Chan 陈雅盈
Associate Director 助理董事
+852 2842 4492
tnychan@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 It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent.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年第一季度

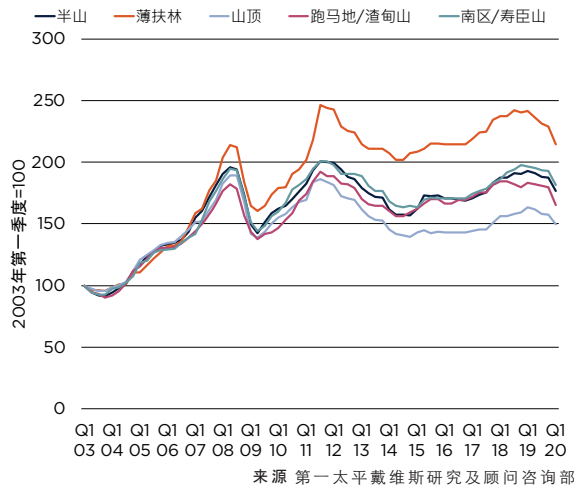


图 2: 九龙及新界豪华公寓租金指数, 按地区, 2003年第一季度 - 2020年第一季度

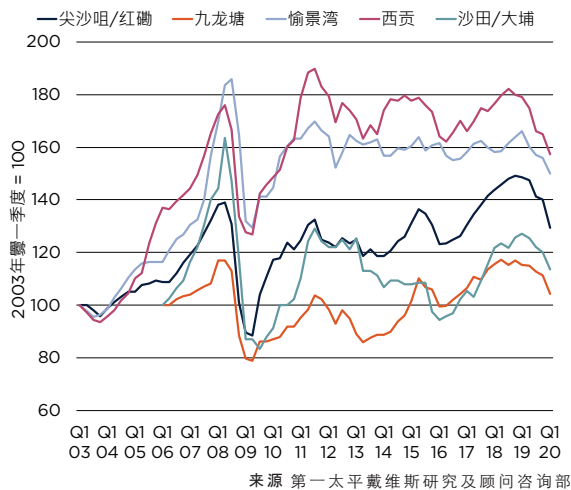
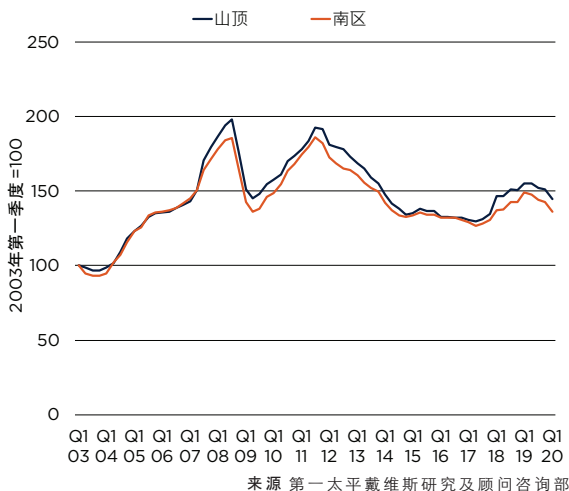


图 3: 联排别墅租金指数, 按地区, 2003年第一季度 - 2020年第一季度



市场评论

本季度难以评估, 目前市场交投淡静, 普遍缺乏透明度, 但我们观察到所有住宅租赁市场均出现大幅下滑。

2020年第一季度, 港岛、九龙和新界的豪华公寓租金分别下跌6.1%、7.4%和4.5%。三个地区均录得2010年以来最差的季度表现。与2019年第一季度市场开始下滑时相比, 豪宅租金下降约10%或以上。

港岛传统豪宅区租金表现略胜于其他地方。该等市场(山顶、南区及半山)的公寓库存(特别是我们所追踪的楼宇组合中)由拥有强大持货能力的公司业主控制, 而且大多数都并无承受提供大幅租金折扣的财务压力。同样地, 亦有业主倾向在某些情况下

透过提供更长的免租期(两至三星期)维持面价。

薄扶林及跑马地/渣甸山等地区, 散户业主较为普遍, 单位租金较低, 我们观察到租金下降幅度稍高, 分别为6.3%及7.9%, 而免租期则限于一至两星期。

来自中国内地人士的需求较去年下降约80%, 而外藉人士的交投亦大幅减少。香港就业前景不佳, 除了出行限制外, 政府更关闭签部门, 停发工作签证。考虑到业务前景深受影响, 许多公司正在削减成本并控制人员开支, 此趋势现已扩展到金融及专业服务领域, 而这些领域向来是豪华公寓需求的强劲推动力。隔离检疫及关闭学校等诸多措施将使交投水平处于低位, 但现阶段仍难以判断此

表 1: 第一太平戴维斯住宅租金指数, 2020年第一季度, 2019年第四季度及2019年

	2020年第一季度 (%)	2019年第四季度 (%)	2019年 (%)
豪华公寓 - 香港岛	-6.1	-0.5	-2.1
豪华公寓 - 九龙	-7.5	-0.8	-5.6
豪华公寓 - 新界	-4.5	-1.0	-6.0
联排别墅	-5.6	-0.9	0.2
服务式公寓	-9.4	-6.4	-12.3

来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

表 2: 2020年第一季度半山、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 (包括管理费及差饷)	实用面积 (港元/平方英尺)
半山	公寓	名门	1,104	65,000	59
半山	公寓	殷然	927	70,000	76
山顶	别墅	红梅阁	2,903	170,000	59
南区	公寓	阳明山庄	1,045	43,000	41
南区	公寓	影湾园	1,437	81,633	57
Southside	公寓	浅水湾道37号	1,199	68,000	57

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年第一季度

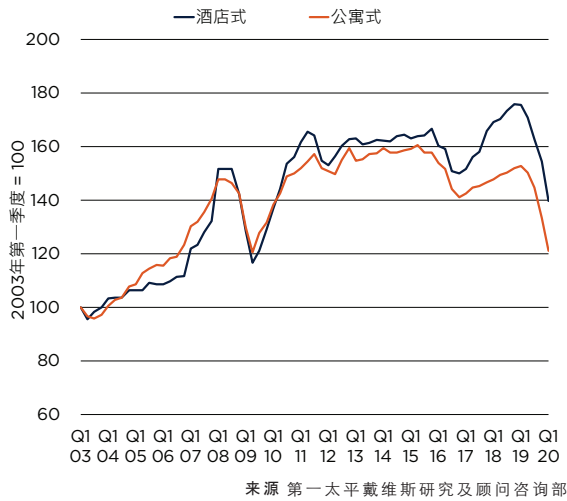
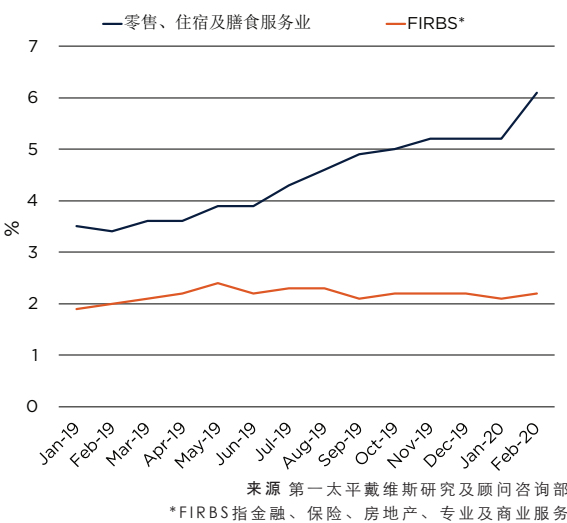


图 4: 失业率, 按行业, 2019年1月-2020年2月



走势将持续多久。

季内, 九龙豪华公寓租金所受打击较新界严重, 主要是由于尖沙咀/红磡及九龙塘租金分别下跌7.7%及6.5%, 而沙田/大埔、西贡及愉景湾租金跌幅则较为温和, 分别为5.4%、4.5%及3.9%。

九龙及新界成交量下降约50%, 市场动静来自本地缩减规模者, 月租由80,000港元下降至40-60,000港元。由于源自中国内地人士的需求短缺, 九龙站及奥运站等地区所受打击最为严重, 租金下降近10%。

自去年第三季度以来, 联排别墅租金持续下跌, 并已再经历一轮下跌, 目前市场动静不大。企业业主有能力等待填补空置, 大多数业主深知妥善履约的租户十分重要, 因为一旦出现差错, 可能需付上

表 3: 2020年第一季度九龙成交

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	1,088	64,000	59
尖沙咀	公寓	名铸	1,030	44,000	43
九龙站	公寓	天璽	635	35,000	55
九龙站	公寓	天璽	1,530	90,000	59
九龙站	公寓	Grand Austin	851	44,000	52
九龙站	公寓	The Austin	905	42,800	47
九龙站	公寓	擎天半岛	973	44,000	45

来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

表 4: 2020年第一季度新界成交

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	傲流	1,841	63,000	34
西贡	公寓	逸珑园	667	28,000	42
愉景湾	别墅	嘉华星涛湾	1,215	53,000	44
愉景湾	别墅	海峰径	2,403	100,000	42
愉景湾	公寓	海蓝居	1,193	40,000	34
愉景湾	公寓	水蓝·天岸	1,055	32,500	31

来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

高昂代价。联排别墅租金于第一季度下降4.7%, 录得2012年第二季度以来最差的季度表现。

服务式公寓无疑受到新冠肺炎疫情的严重打击, 但境遇因街区而异。处于市场高点的港岛区优质服务式公寓的租金跌幅远远较低, 其他稍为远离黄金地段的地点所受打击则较大, 跌幅达到10%至15%。这与入住率走势相似, 平均入住率为50%至60%, 背后其实相差甚远, 一些拥有长期租户的黄金地段则继续录得80%入住率。

2020年第一季度, 服务式公寓租金大幅下跌9.4%, 较2019年第一季度的最高点下降20.6%, 乃自2009年第二季度以来最差的季度表现。

动荡不定的第一季度

香港近期麻烦不断, 受到贸易战悬而未决、社会动乱及新冠肺炎疫情爆发的综合影响, 第一季度经济脱轨。虽然零售及酒店业早于去年受到不利影响, 但本季影响范围进一步扩大, 现已波及重要住宅需求推动力(包括金融及专业服务等行业), 尽管这尚未反映在就业数据中。不论此属间歇性抑或长期趋势, 业主均须努力克服, 但需求短缺的情况似乎将维持至第二季度, 而且预期租金将进一步整合。住宅租金反弹的形式将取决于下半年的企业前景以及本地经济反弹的速度。由于存在许多不确定因素, 因此难以作出定论。