

住宅租赁



基本因素疲弱导致第一季度市场淡静

虽然租金跌势呈放缓迹象，但市场情况与上季相若，市场缺乏外来需求并依赖本地需求。

- 与2020年第四季度相比，港岛、九龙及新界录得较温和的租金跌幅。
- 一旦旅游限制在下半年放宽，中国及海外需求将会回升。
- 学年将在夏季结束，届时是外籍人士决定去留的关键时间。
- 由于租客迁往租金较相宜的地区，港岛出现多个空置单位。
- 经过七个季度连续下跌后，联排别墅租金轻微回升0.2%。
- 服务式住宅市场的营运商需要与提供长期居住服务的酒店以及提供优惠的其他营运商竞争。

“租赁市场仍然停滞不前，津贴减少令预算紧张，加上向往低密度地区的生活，租客因此考虑港岛以外的选项。”

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

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 It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent.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 - 2021年第一季度

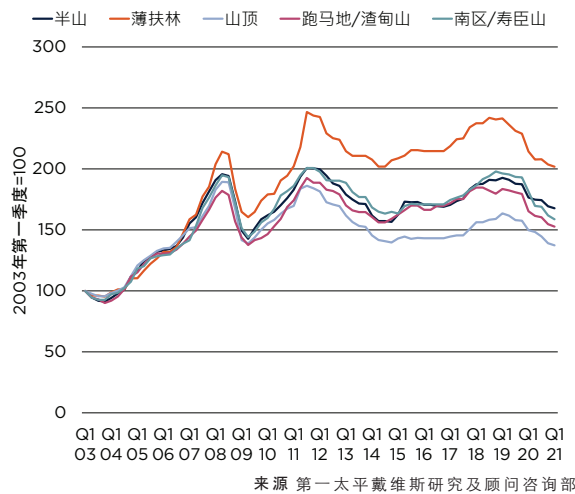


图 2: 九龙及新界豪华公寓租金指数, 按地区, 2003年第一季度 - 2021年第一季度

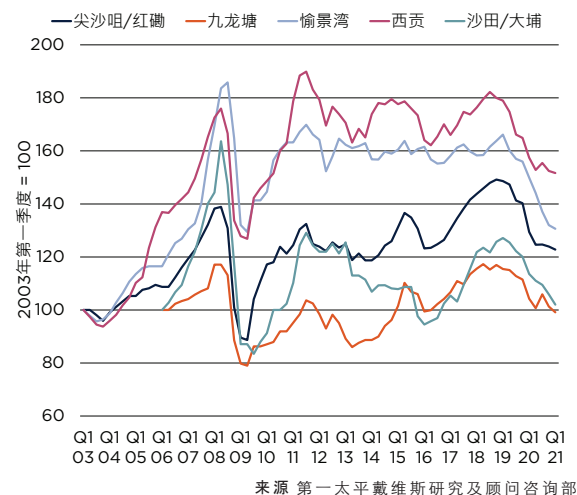


表 1: 第一太平戴维斯住宅租金指数, 2020年第四季度及2021年第一季度

	2020年 第四季度 (%)	2021年 第一季度 (%)
豪华公寓 - 香港岛	-3.1	-1.2
豪华公寓 - 九龙	-1.5	-1.1
豪华公寓 - 新界	-3.0	-1.7
联排别墅	-3.1	+0.2
服务式公寓	-2.5	-1.4

来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

市场评论

一如预期, 在现时的情况下, 商业活动处于极低水平(写字楼市场的空置面积超过5.3百万平方英尺), 加上政府实施严谨的21天隔离措施, 豪宅租赁市场首季淡静。港岛、九龙及新界的豪宅租金分别下跌1.2%、1.1%及1.7%, 所有地区的跌幅均较上季温和。由于外来需求短缺, 租赁活动依赖本地需求。

港岛出现多个空置住宅单位, 不愿意价的业主需付出单位空置的代价。我们并未发现外籍人士大规模离港的明显迹象, 但许多外籍人士正在勉强维持现状, 并将等待夏季学年结束再作决定。中国需求因旅游限制而减少, 但我们相信一旦旅游限制放宽, 其将成为不容忽视的市场力量。

港岛所有地区在2021年首季的租金跌幅均较上季温和。南区/寿臣山是港岛跌幅最大的地区, 租金在2021年第一季度下跌2.0%, 其次是山顶(-1.3%)及跑马地/渣甸山(-1.3%)。在经济衰退的环境下, 房屋津贴减少导致租客迁往租金较低的地区。

九龙租金目前相对靠稳, 新界的户外空间对租客仍具吸引力。租客意识到租住罗便臣道住宅的价格足以让他们升级至租住西贡的别墅(但需要

有容忍交通不便的准备)。大埔等地区亦有多多个租盘, 大量新落成单位压抑租金上升, 新楼宇的一个1,600平方英尺单位的租金为每月60,000港元。与此同时, 飞机师持续由港岛迁往愉景湾, 预算为每月30,000港元至60,000港元。

由于区内租客被九肚山的多个新发展项目吸引, 沙田/大埔(-3.7%)在九龙及新界的所有子市场中录得最大租金跌幅, 其次是何文田/九龙塘(-2.2%)及愉景湾(-1.1%)。西贡(-0.6%)及清水湾亦仍是迁出港岛的租客的最热门选择, 这是由于两个地区的租金划算, 并拥有低密度及毗邻郊区及游艇会的优势。

联排别墅租金微升0.2%, 结束自2019年第二季度以来连续七个季度的跌势。租金微升是由于山顶道77号的创纪录成交引发租金重估。

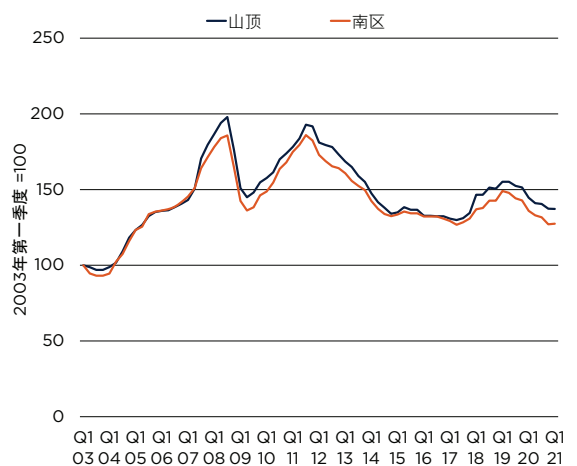
由于无需共用升降机及公共空间, 联排别墅的需求仍然殷切。联排别墅最近租金表现停滞不前是由于联排别墅仍较其在2019年第一季度的近期高位下跌13.5%, 租客在这市场内物色价格相宜的单位。然而, 优质别墅的供应异常短缺。季内数宗租赁的成交租金约为每月350,000港元至400,000港元。

表 2: 2021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	裕景花园	2,188	135,000	62
半山	公寓	逸苑	3,130	338,000	108
山顶	别墅	种植道11号	10,804	1,350,000	125
山顶	公寓	种植道11号	7,704	880,000	114
南区	公寓	浅水湾影湾园	4,573	287,507	63
南区	公寓	阳明山庄	2,169	110,000	51

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年第一季度



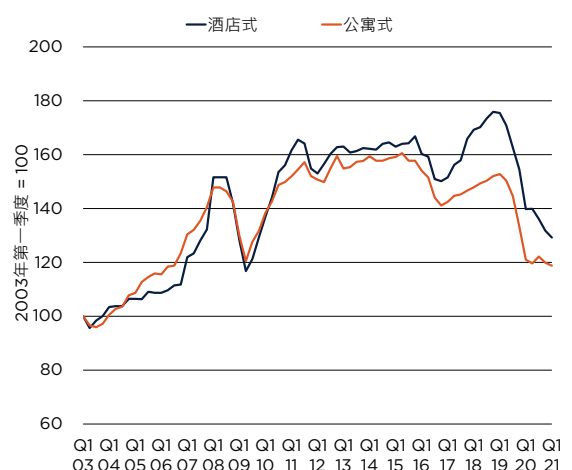
来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

表 3: 2021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	1,056	47,000	45
尖沙咀	公寓	君临天下	1,076	53,900	49
九龙站	公寓	天璽	1,117	66,000	59
九龙站	公寓	天璽	636	30,800	48
九龙站	公寓	凯旋门	1,023	50,000	49
九龙站	公寓	濠日居	1,076	45,000	42
九龙站	公寓	擎天半岛	887	37,000	42

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年第一季度



来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

表 4: 2021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	别墅	松涛苑	1,926	50,000	26
西贡	公寓	傲浣	1,841	75,000	41
愉景湾	公寓	观港楼	1,157	33,000	29
愉景湾	公寓	悦堤	1,703	53,000	31
愉景湾	公寓	倚涛轩	1,108	31,250	28
愉景湾	公寓	碧涛轩	1,351	50,000	37

来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

服务式住宅

服务式住宅租金在2021年首季下跌1.4%，而住宅类及酒店类物业的租金则分别下跌0.9%及1.9%。服务式住宅租金自2020年4月以来全年下跌4.8%，租金跌势于2020年第一季度后呈现回稳迹象。

尽管部分项目的空置单位逐渐被承租，但平均入住率仍处于57%的较低水平。

除了与服务式住宅的价格竞争外，运营商亦要面对酒店长期居住服务的激烈价格竞争，因为酒店在没有入境旅客的情况下迫切需要维持入住率。本地市场继续是住

宅市场主要需求来源，不过现时经济环境令租客的预算较少。