

住宅租赁



外籍人士离港，租金偏软

限制措施导致租赁市场的外籍人士需求在第一季度减弱，市场仍充斥不确定因素。

- 豪宅租赁市场在第一季度非常淡静，港岛租金下跌2.6%，九龙及新界区豪宅租金则分别下跌3.7%及4.0%。
- 由于业主不愿意过早下调租金，港岛住宅租金至今的跌幅轻微，半山(-2.9%)、薄扶林(-2.6%)、山顶(-1.4%)、跑马地/渣甸山(-2.3%)、南区(-2.7%)的租金微跌。
- 九龙及新界区住宅租金的季内跌幅更为显著，何文田/九龙塘(-5.3%)、愉景湾(-4.2%)、沙田/大埔(-4.2%)、西贡(-3.7%)、尖沙咀/红磡(-3.4%)住宅租金均大幅下跌。
- 由于市场隐含不确定因素，越来越多业主决定放售物业，甚至连同现有租约出售。
- 鉴于供应极为稀少，联排别墅的主要业主依然未有动摇，这类物业的普遍租金预算超过每月200,000港元，季内仅录得轻微租金变动。

“外籍人士在3月加速离港，而由于业主在第四季度未有下调租金，第一季度的租金偏软。租金有可能在第二季度进一步下跌。”

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 It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent.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

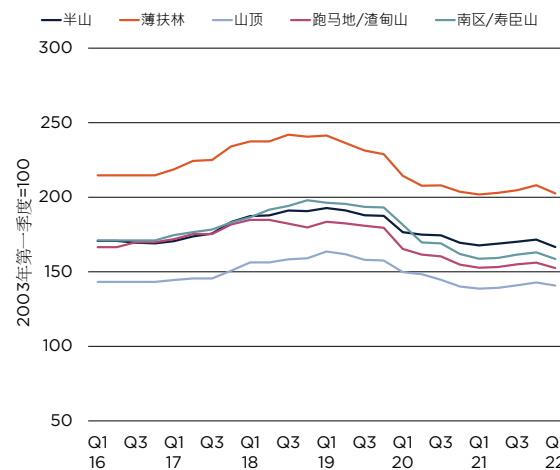


表 1：第一太平戴维斯住宅租金指数，2021年第四季度及2022年第一季度

	2021年 第四季度 (环比%)	2022年 第一季度 (环比%)
豪华公寓 - 香港岛	+1.0	-2.6%
豪华公寓 - 九龙	+0.8	-3.7%
豪华公寓 - 新界	+0.2	-4.0%
联排别墅	+2.1	-1.5%
服务式公寓	+1.8	-3.8%

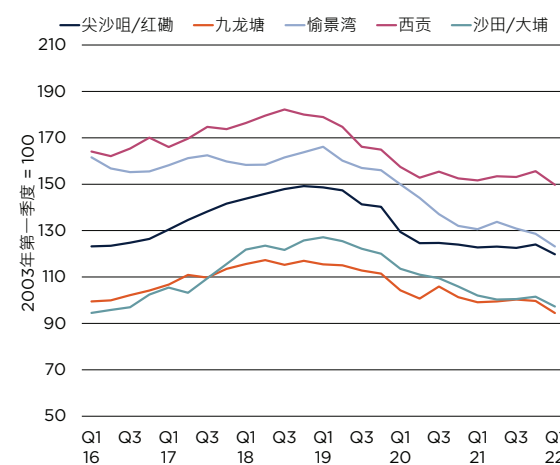
来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

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



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年第一季度



来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

市场评论

在香港爆发第五波新冠病毒疫情后，政府采取多项非常严格的应对措施，外籍人士因个人与工作生活受到更大影响而持续离开香港，第一季度的豪宅租赁市场极为淡静。港岛租金因此下跌2.6%，九龙及新界区豪宅租金则分别下跌3.7%及4.0%。租金跌幅似乎较预计轻微，因为许多业主认为动荡期将会过去，并不愿意调低叫价，而极低的供应量亦令市场难以定价。第二季度的租金市场有可能更趋明朗。

香港政府禁止来自澳大利亚、加拿大、法国、英国及美国等九个国家的航班来港，学校停课，当局亦实施严格的社交距离措施。大量外籍人士因对措施失去耐性而返回本国或前往新加坡，他们认为相关措施越来越跟世界其他地方脱节，并阻碍公司在香港这知名的国际金融及物流枢纽营商。我们认为3月/4月大概将出现「离港高峰」。

国际学校现时出现大量学位空缺，教师则由于停课及有关学校重开的不确定性而离开香港。由于新加坡学习与新冠病毒共存，狮城的情况大相径庭（见下文「来自新加坡的明信片」）。

由于业主正在评估市况，港岛住宅租金的跌幅相对轻微，半山（-2.9%）、薄扶林（-2.6%）、山顶（-1.4%）、跑马地/渣甸山（-2.3%）、南区（-2.7%）的租金微跌。

虽然住宅供应依然相对有限，尤其是半山及南区的供应，但租金仍有可能可跌5%至10%。我们亦留意到，由于隐含不确定性，加上潜在加息及人口流失等因素，越来越多业主决定连同现有租约放售物业。

九龙及新界区住宅租金的季内跌幅更为显著，何文田/九龙塘（-5.3%）、愉景湾（-4.2%）、沙田/大埔（-4.2%）、西贡（-3.7%）、尖沙咀/红磡（-3.4%）的住宅租金均大幅下跌。我们估计租赁成交量下跌了20%。然而，我们亦留意到，尽管边境限制措施导致内地人减少，但由于位置优越，九龙站的住宅继续受到青睐。

我们亦注意到，随着日本银行及贸易公司开始招聘，租赁市场的日本人有所增加。日本租客通常居住在尖沙咀区，租金预算最高为每月100,000港元。

联排别墅的租金在季内下跌1.5%，山顶下跌2%，南区则下跌1.2%。鉴于供应极为稀少，联排别墅的主要业主依然未有动摇，这类物业的普遍租金预算超过每月200,000港元，季内

表 2：2022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)	月租港元 (包括管理费及差饷)
半山	公寓	逸园	2,091	200,000	96
半山	公寓	干德道39号	2,355	180,000	76
半山	公寓	晓庐	2,703	128,000	47
山顶	公寓	山顶道8号	3,555	750,000	211
南区	公寓	The Lily	5,847	360,000	62
南区	公寓	双溪	2,423	125,000	52
南区	公寓	浅水湾道127号	2,334	140,000	60
南区	别墅	浅水湾道56号	2,131	150,000	70

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年第一季度

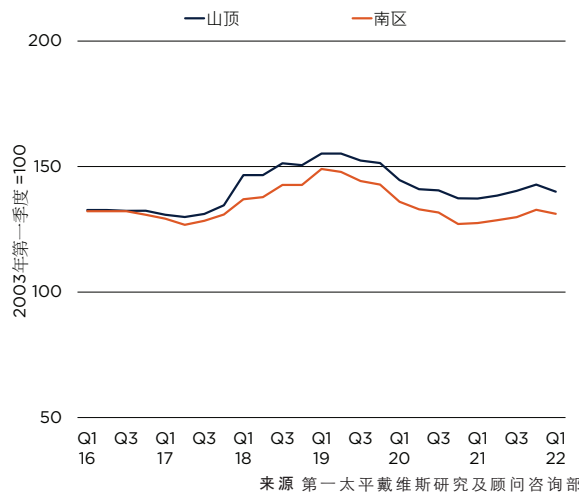


图 4: 服务式公寓租金指数, 按类型, 2016年第一季度 - 2022年第一季度

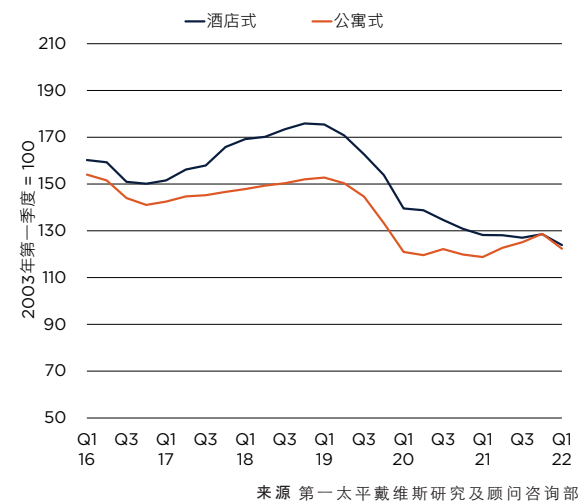


表 3: 2022年第一季度九龙成交

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)
九龙站	公寓	凯旋门	1,382	78,000	56
九龙站	公寓	天璽	1,262	71,000	56
九龙站	公寓	天璽	1,107	69,000	62
九龙站	公寓	擎天半岛	1,403	66,000	47
九龙站	公寓	君临天下	1,049	55,000	52
九龙站	公寓	天璽	915	51,000	56

来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

表 4: 2022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	傲洸	2,527	94,000	37
西贡	公寓	傲洸	1,837	63,000	34
西贡	公寓	傲洸	1,294	60,000	46
愉景湾	别墅	Michella	1,540	72,000	47
愉景湾	别墅	海澄湖畔二段	1,711	62,000	36
愉景湾	别墅	宝翠湾	1,690	50,000	30

来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

仅录得轻微租金变动。预算介乎每月130,000港元与170,000港元的租约协商稍微有更大弹性。

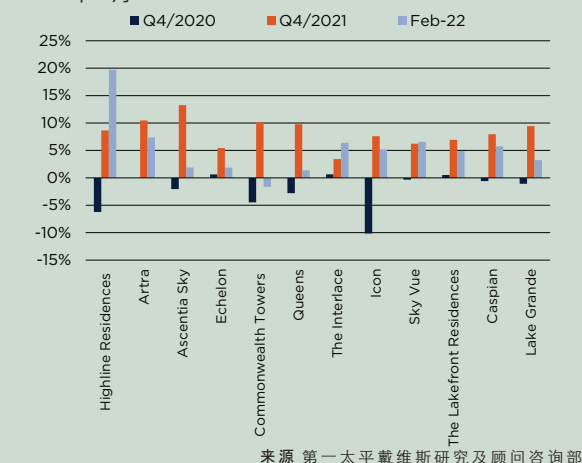
服务式住宅

尽管金融、保险、房地产和商业服务 (FIREBS) 行业的失业率仅有轻微

变动, 但外籍人士流出令服务式住宅市场在2022年第一季度受到影响, 整体租金下跌3.8%。酒店式单位及住宅式单位的租金分别下跌3.6%及4.9%。入住率由2021年第四季度的66.5%下跌至本季的58.6%。

来自新加坡的明信片

图 5: 新加坡其他中央区及核心中央区两房公寓的租金变化, 2020年第四季度, 2021年第四季度及2022年2月



随着香港租赁市场走弱, 由于供应紧绌, 新加坡的租金自2021年年底以来大幅急升。因此, 该市场出现彻底改变, 现时正利好业主。受外籍人士追捧的住宅的租金同比上升10%至15%, 在部分特殊情况下更上升超过20%。迁出香港的人士、边境重开以及疫情导致的完工延误为主要刺激因素。学位供应减少亦反映人流涌入, 不过新加坡的在近期扩大综合国际学校网络, 多间学校扩建校舍, 亦有Dulwich、XCL及North London

Collegiate School等国际学校进驻, 有助抵销部分影响。

Alan Cheong
第一太平戴维斯新加坡
研究及顾问咨询部主管