香港 – 2019年7月

MARKET IN MINUTES
Savills Research

住宅租赁



第二季度各区豪宅租金下跌

因金融服务需求减弱，租赁市场于第二季度走势疲弱，各区租金均略有下降。

- 外籍人士在豪宅租赁市场中影响力持续下降，市场现由本地及内地人主导。
- 联排别墅市场于第一季度表现强劲，惟市况转趋淡静，租金于第二季度微跌0.5%。
- 港岛区豪华公寓租金下降1.0%，结束过去九个季度的租金增长。
- 业主倾向与租户续约，因此港岛区空置率偏低。
- 服务式公寓市场之租金及入住率均录得下跌，可能是受金融、保险、 地产及商业服务业失业率于季内上升所影响。
- Victoria Dockside的K11 ARTUS的首宗成交刷新九龙住宅市场每平方英尺租金的纪录。

> “香港的生活成本远超亚洲多地，外籍人士會考虑更低廉选择。”
>
> 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

Edina Wong 王丽文
Senior Director 资深董事
+852 2842 4283
ewong@savills.com.hk

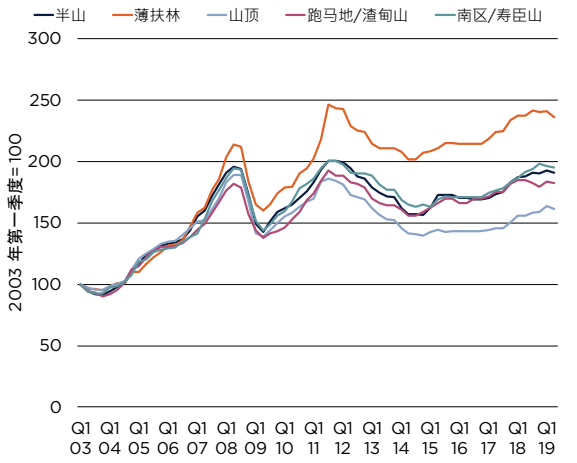
研究及顾问咨询

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 It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent.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 – 2019年第二季度



来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

市场评论

港岛、九龙及新界的豪华公寓租金均有所下跌，于2019年第二季度分别下跌1.0%、0.8%及2.5%。联排别墅租金于第二季度微降0.5%，强劲走势暂告一段落。

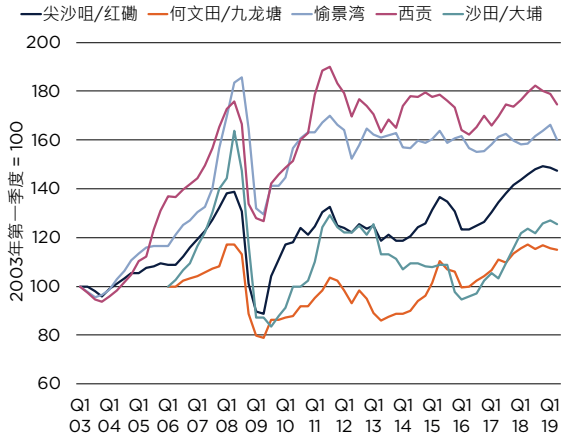
月租超过100,000港元的单位租赁活动淡静，惟内地及本地人士对70,000港元至100,000港元单位的需求远较前者殷切，再次印证他们成为需求的推动力。我们得悉对冲基金及资产管理公司等精品金融机构纷纷从香港迁往成本更相宜的城市，如新加坡和上海。流动性提升加上灵活办公空间广泛普及，使得搬迁远较以往容易。

港岛豪华公寓租金于季内下降1.0%，结束自2017年第一季度起连续九个季度的增长，期内港岛区所有细分市场的租金均录得下跌，薄扶林（-1.8%）租金跌幅最大，其次是山顶（-1.1%），半山（-0.8%），跑马地／渣甸山（-0.6%）及南区／寿臣山（-0.4%）。

尽管豪华公寓租金下滑，但空置率保持低位，此乃由于业主渴望挽留租户，愿以类似条款续租而非过度加租，做法受本地人欢迎，因他们倾向在一处长期居住，而非经常搬迁。

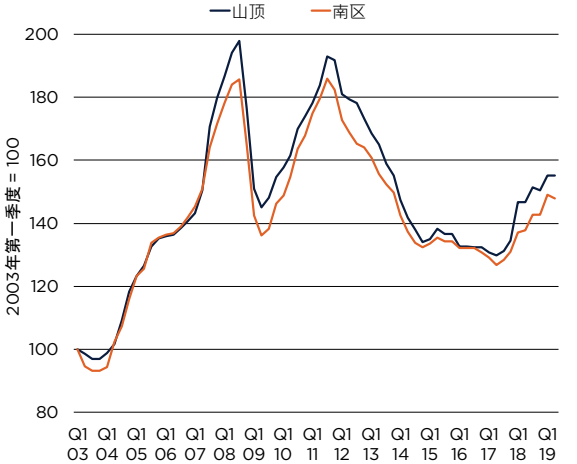
九龙及新界租金于第二季度分别下跌0.8%及2.5%，吸引了越来越多于港岛传统地区居住的外籍人士。尖沙

图 2：九龙及新界豪华公寓租金指数，按地区，2003年第一季度 – 2019年第二季度



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 – 2019年第二季度



来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

表 1：2019年第二季度半山、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)
山顶	别墅	贝璐道4号	3,436	250,000	73
山顶	别墅	白加道2号	3,097	255,000	82
半山	公寓	逸园	2,091	228,792	109
半山	公寓	懿峯	1,730	130,000	75
南区	公寓	The Lily	1,305	104,000	80
南区	别墅	文礼苑	3,226	153,900	48

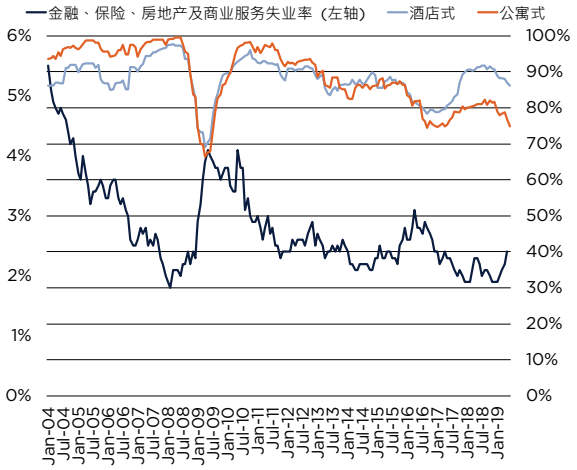
来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

表 2：2019年第二季度九龙成交

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	1,051	54,000	51
尖沙咀	公寓	天玺	1,295	116,000	90
九龙站	公寓	Grand Austin	931	48,000	52
九龙站	公寓	港景峯	842	39,200	47
九龙站	公寓	凯旋门	1,098	64,000	58
九龙站	公寓	The Austin	646	35,000	54
九龙站	公寓	擎天半岛	1,403	85,000	61

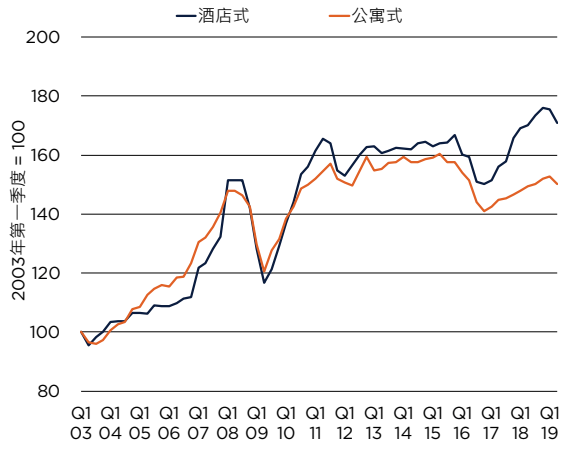
来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

图 4：服务式公寓入住率，按类型及FIREBS*失业率，2004年1月 – 2019年5月



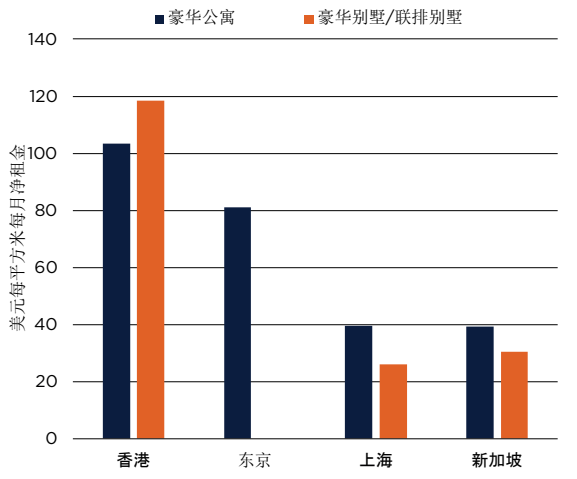
来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部
*FIREBS：金融、保险、房地产及商业服务

图 5：服务式公寓租金指数，按类型，2003年第一季度 –2019年第二季度



来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

图 6：顶级豪宅和联排别墅成本比较，2019年第二季度



来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

表 3：2019年第二季度新界成交

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	傲泷	1,714	85,000	50
西贡	别墅	惟馨小筑	1,790	52,000	29
愉景湾	别墅	海蜂径	4,853	180,000	37
愉景湾	别墅	海蜂径	2,413	130,000	54
愉景湾	公寓	海澄湖畔一段	501	16,500	33
愉景湾	别墅	海澄湖畔二段	1,020	40,000	39

来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

咀／红磡及何文田／九龙塘租金分别微跌0.9%及0.3%。愉景湾在新界细分市场中租金跌幅最大，季内租金下跌3.6%，而西贡及沙田／大埔则分别下跌2.4%及1.3%。

新界新开设大量国际学校，加上外籍人士需求减弱，学位空缺因而增加。由于学费往往超出一般了本地家庭的负担能力，有传国际学校纷纷尽力填补招生空缺。

联排别墅于第一季度表现强劲，惟其后租金失去上升动力，同期山顶租金则保持不变，南区租金下滑0.8%。由于业主和租户倾向续租，季内联排别墅市场新租约甚罕。联排别墅市场的租金仍因供应有限而保持坚挺，导致2019年第二季度仅出现温和调整。

服务式公寓租金季内下降2.2%，而金融、保险、地产及商业服务业失业率从3月的2.1%上升至5月的2.4%，也导致季内服务式公寓入住率下降。

香港瑰丽府邸于2019年3月开业，它位于尖沙咀Victoria Dockside的43楼至54楼及58楼至65楼，提供186个单位。顶层住宅公寓可供出租，每月租金为500,000港元，以九龙服务式公寓的标准来说索价不斐，但纪录此前已由中环四季汇打破。

发展商新世界表示，与瑰丽府邸位处同一大楼的K11 ARTUS将于2019年7月开业。作为K11品牌的奢华住宅，K11 ARTUS一共提供287间公寓。于2019年5月，两房单位（1,284平方英尺）以145,000港元（每平方英尺113港元）租出，刷新九龙住宅每平方英尺价格的纪录。

区域比较—香港、新加坡、东京及上海

香港、新加坡、东京及上海均获称誉为“亚洲首屈一指的金融活动中心”，其经济活力及对技术型人才的需求一直吸引不少外籍人士，也不免令人对四地的生活成本及生活质素作出比较。香港主要受其高房价带动，多项生活成本指数高居亚洲首位。对于一个有四名成员（包括两名子女）的外籍家庭来说，上海和新加坡的住宿费和国际学校的学费每月约为70,000至80,000港元，东京的约为100,000港元，而在香港，每月总费用可能超过110,000港元。但就生活品质而言，香港与东京或新加坡可谓你追我赶。此外，香港的税制有利吸引外籍人士及企业，亦蝉联2018年全球经济自由度指数排行榜首，该指数涵盖法治、政府规模以及金融及商业自由等范畴。