

住宅租赁



中国租客带动租金轻微上升

由于新建单位及高端装修受到市场青睐，传统核心位置以及广阔的城市景观或海景亦具吸引力，内地租客需求的重要性在第二季度更加显著。

- 港岛豪宅租金上升1.0%，九龙及新界区豪宅租金分别上升2.5%及0.5%。
- 香港租赁市场越来越由内地人和「新香港人」主导，后者连续七年在香港居住，并已成为永久居民。
- 上海及中国多个城市实施全市封锁，无可避免地导致许多内地人希望前往香港或海外以避免在家中禁足。
- 由于缺乏合适居所、知名国际学校空缺有限，加上企业必须向当地人开放相同职位的规定引起不便，迁往新加坡的外国人需面对多重障碍。
- 按地区划分的2022年第二季度豪宅租金表现参差，山顶(+2.5%)、半山(+2.4%)及南区(+1.2%)录得增幅，跑马地/渣甸山(-2.1%)及薄扶林(-1.6%)则在季内下跌。
- 大量内地毕业生获中国及国际银行、资产管理公司及律师事务所聘用，带动服务式住宅市场。每月租金介乎20,000港元至30,000港元的单位之供应尤其紧张。

“市场预计租金在第二季度下跌，但在外籍人士大致上避免来港的情况下，内地需求依然能推动租金轻微上升，情况令人意外。”

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 It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent.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

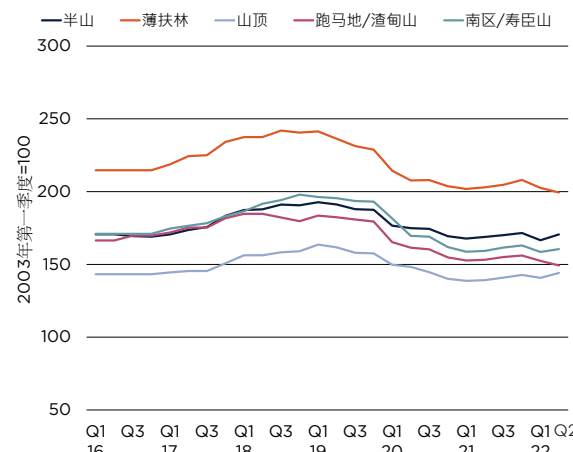


表 1: 第一太平戴维斯住宅租金指数, 2022年第一季度及2022年第二季度

	2022年 第一季度 (环比%)	2022年 第二季度 (环比%)
豪华公寓 - 香港岛	-2.6%	+1.0%
豪华公寓 - 九龙	-3.7%	+2.5%
豪华公寓 - 新界	-4.0%	+0.5%
联排别墅	-1.5%	+1.5%
服务式公寓	-3.8%	+1.5%

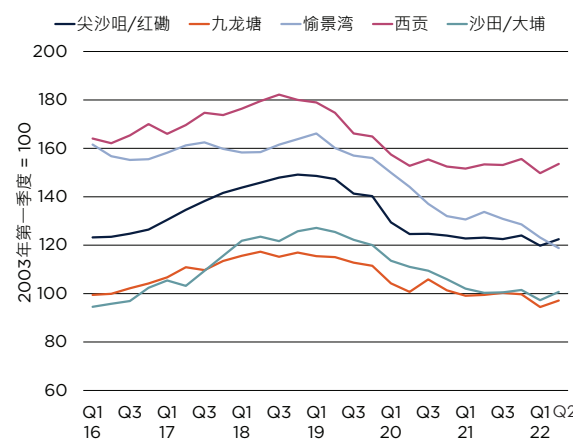
来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

图 1: 香港岛豪华公寓租金指数, 按地区, 2016年第一季度 - 2022年第二季度



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年第二季度



来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

市场评论

随着第五波新冠病毒疫情降温, 豪华住宅租金在第二季度出乎意料地出现轻微上升的迹象。自4月1日起, 当局解除对于来自澳大利亚、加拿大、法国、英国及美国等九个国家的航班禁令, 抵港旅客的隔离日数由14天缩短至7天, 社交距离措施亦有所放宽。港岛豪宅租金轻微上升1.0%, 九龙及新界区豪宅租金分别上升2.5%及0.5%。

然而, 上升背后的真正原因是租赁市场越来越由内地人和「新香港人」主导, 后者连续七年在香港居住, 并在近期成为永久居民。他们可能在七年前透过每日配额为150个(每年配额为54,750个)的单程通行证计划来港, 或透过输入内地人才计划(每年约有10,000宗申请获批)来港。此外, 在香港全日制本地认可课程取得本科或以上学历的内地人可透过非本地毕业生留港/回港就业安排申请留港工作, 该计划不设配额或行业限制。

上海及中国多个城市实施封锁, 无可避免地导致许多内地人希望前往香港或海外以避免在家中禁足。大量早前在疫情最严峻期间返回中国的「新香港人」在第二季度回港。香港政府去年推出来港易及回港易两个旅游计划, 容许内地人(来自广东省或澳门)及「新香港人」(从内地或澳门回港)前往香港而无需强制隔离。该政策要求永久地址, 令更多专业人士及富裕家庭在抵港前寻找香港豪宅承租。

「外籍人士离港潮」方面, 由于澳大利亚、印度及迪拜提供其他居住选项, 并非所有离港人士均前往新加坡。对于香港专业人士来说, 新加坡虽然有吸引外国人迁往当地的因素, 但亦有令人避免迁往当地的因素正在浮现。由于缺乏合适居所(而不仅是租金上升)、知名国际学校的若干年级空缺有限, 加上企业必须向当地人开放相同职位一个月或以上的规定引起不便, 从香港迁往新加坡的外国人需面对多重障碍。然而, 这并不表示外籍人士将返回香港, 因为香港的众多严格限制依然令其有别于其他全球一线城市。

2022年第二季度豪宅租金表现参差, 山顶(+2.5%)、半山(+2.4%)及南区(+1.2%)录得增幅, 跑马地/渣甸山(-2.1%)及薄扶林(-1.6%)则在季内下跌。

青睐半山、山顶及南区海景及城市景观的内地人及「新香港人」回港, 带动租金上升。他们物色按最高标准装修并由大型「公司」业主持有的优质著名新发展项目或物业。相关物业最好附有壮观海景, 例如波老道21号、兰心阁及裕景花园。

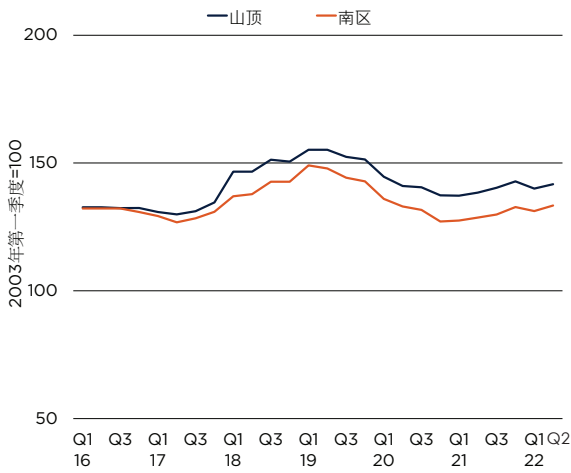
我们注意到半山及山顶多个发展项目的入住率仍高达80%至90%, 帝景园、Branksome Crest及誉皇居等发展项目接近充分入住。然而, 由于楼龄较高, 西半山的物业较不受市场青睐。

表 2: 2022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)
半山	公寓	逸园	2,699	220,000	109
半山	公寓	肇辉台6号	2,816	140,000	50
半山	公寓	腾皇居	3,838	250,000	65
山顶	公寓	Oasis	1,992	115,000	58
山顶	公寓	La Hacienda	2,415	105,000	43
南区	公寓	红山半岛	3,136	130,000	41
南区	别墅	海明山	3,914	240,000	61
南区	别墅	榛园	2,634	138,000	52

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年第二季度



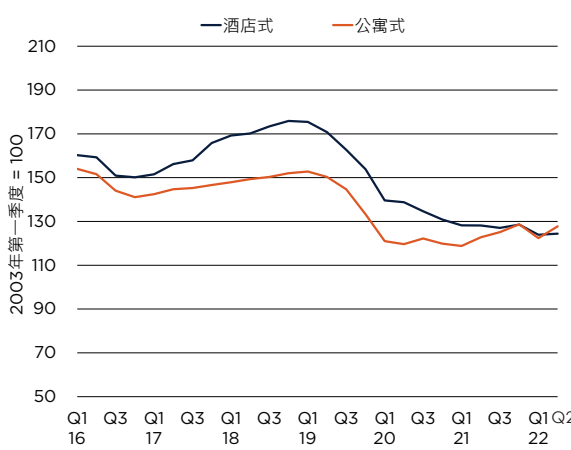
来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

表 3：2022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)
九龙站	公寓	君临天下	1,798	68,000	38
九龙站	公寓	凯旋门	1,098	61,000	56
九龙站	公寓	天璽	1,035	60,000	58
九龙站	公寓	君临天下	1,084	55,000	51
九龙站	公寓	君临天下	1,062	53,000	50
九龙站	公寓	Grand Austin	1,127	52,000	46

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年第二季度



来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

表 4：2022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	别墅	匡湖居	1,372	78,000	57
西贡	别墅	匡湖居	1,373	68,000	50
西贡	公寓	傲洸	1,836	64,000	35
愉景湾	别墅	海峰径	2,413	120,000	50
愉景湾	别墅	海马径	1,995	78,000	39
愉景湾	别墅	海澄湖畔一段	2,069	75,000	36

来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

南区的需求集中于寿臣山及深水湾，而赤柱、春坎角、大潭及浅水湾的需求则较低，因为拥有沙滩景观的旧式住宅吸引力较低，尤其是空置率较高的物业（许多美国人已离开美国会附近的地区）。

九龙及新界住宅租金在季内轻微上升，受内地人带动（他们偏好尖沙咀，尤其是九龙站附近），加上别墅租金（每月45,000港元）相对于港岛住宅租金具有竞争力，刺激本地及外籍人士需求，带动沙田／大埔（+3.5%）、何文田／九龙塘（+2.8%）、西贡（+2.5%）、尖沙咀／红磡（+2.2%）的租金从上个季度的水平反弹。优质学校有空缺学位以及相关地区的清新空气（西贡、沙田／大埔、何文田／九龙塘）亦是吸引租客的因素。由于外籍

人士持续离港，加上房屋预算减少导致与航空业相关的需求大幅下跌，愉景湾租金（-3.5%）继续偏软。

联排别墅的租金在季内上升1.5%，山顶上升1.2%，南区则上升1.7%。大型成交个案包括山顶龙庭一个五房单位，该单位推出两个月后在6月租出，月租约210,000港元。租客是一名内地人。

服务式住宅

金融、保险、房地产和商业服务（FIREBS）行业的失业率跟随整体失业率下跌而微跌。酒店式单位及住宅式单位的租金因此分别上升0.4%及4.4%。每月租金介乎20,000港元至30,000港元的单位之供应尤其紧张，而优质服务式住宅则

维持具竞争力的租金以提高入住率。

市场需求由来自内地的年轻专业人士带动，他们寻找靠近中央商务区的港岛服务式住宅。因此，服务式住宅的整体入住率由2022年第一季度的58.6%回升至本季的62%。我们注意到内地毕业生获中国及国际银行、资产管理公司及律师事务所聘用，带动服务式住宅市场。