

住宅租赁

savills



租金下跌，租约更具弹性

季内租赁市场发展好坏参半，反映营商环境不明朗，以及本地市场动向。

- 港岛及新界区季内分别下跌0.4%及1.7%，跌幅相当温和。
- 与往年一样，家庭租客于夏季搬迁，为新学年作好准备，季内租赁活动增加，带动九龙豪宅租金上升1.2%。
- 业主更愿意向租客提供更长的免租期及提早交楼以作为优惠措施，为期一年的短期租约亦更趋普遍。
- 联排别墅租金连续第六个季度下跌，2020年第三季度微跌0.8%。
- 服务式住宅推出一系列推广活动，力求提高入住率。服务式住宅及服务式办公室向家庭及企业租户提供弹性租期，而由于多家企业因当下营运环境恶劣而忧虑，弹性租期的措施获市场青睐。
- 下个季度（2020年第四季度）是传统淡季，而受经济衰退拖累，来港人数将会减少，预计来季将困难重重。

“鉴于租客及业主面对不明朗前景，租赁市场似乎仍处于岌岌可危的平衡状态。部分区域录得温和的租金增长，而其他地区的业主则向租客提供短期租约等更具弹性的条款。”

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 资深董事
+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

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 It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent.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年第三季度

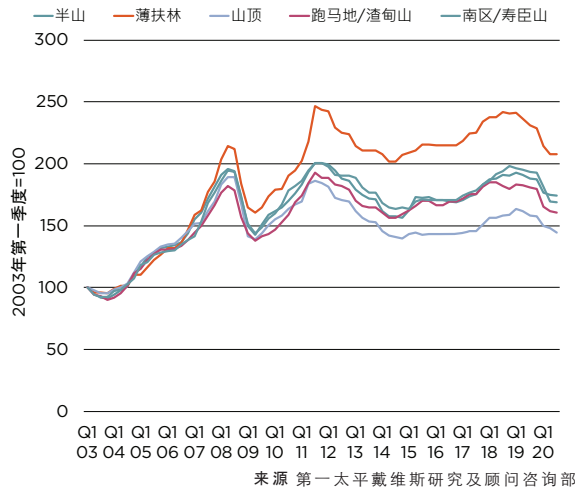


图 2: 九龙及新界豪华公寓租金指数, 按地区, 2003年第一季度 - 2020年第三季度

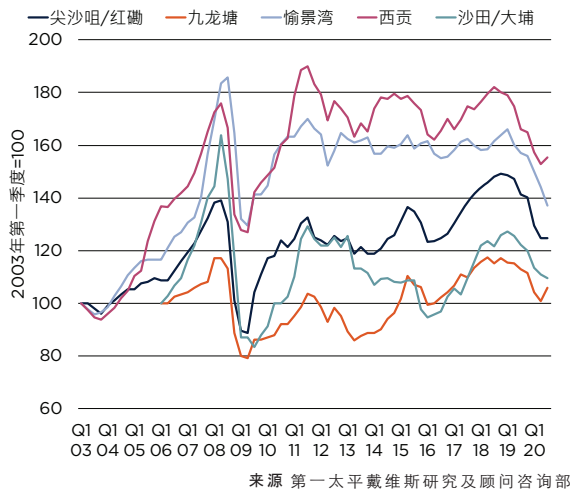


表 1: 第一太平戴维斯住宅租金指数, 2020年第二季度及2020年第三季度

	2020年 第二季度 (%)	2020年 第三季度 (%)
豪华公寓 - 香港岛	-2.6	-0.4
豪华公寓 - 九龙	-3.7	+1.2
豪华公寓 - 新界	-3.1	-1.7
联排别墅	-2.3	-0.8
服务式公寓	-0.5	-0.5

来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

市场评论

港岛及新界区的豪宅租金在第三季度分别下跌0.4%及1.7%，而九龙豪宅租金则回升1.2%。港岛方面，薄扶林(+0.1%)是唯一录得租金增幅的地区。九龙及新界区方面，何文田/九龙塘(+5.2%)的租金增幅最大，其次是西贡(+1.7%)及尖沙咀/红磡(+0.1%)。

第三季度的租金动向可谓好坏参半。港岛方面，薄扶林的租金走势颇为理想，主要或是由于该区租金较半山或南区更为划算。此外，区内的域多利花园进行翻新工程，附近数座物业的前住客需另觅新居，有助压低空置率。由香港大学持有的西苑将于今年稍后时间重建，而虽然多位租客将获安置到邻近的其他大学宿舍，但重建仍有望为该区带来类似的效应。

域多利花园于1988年落成，花园共有两座，每座30层高，合共提供120个单位。物业业主华懋将于2021年底完成翻新工程。西苑位于薄扶林道142号，将于今年十月/十一月前完全空置，最后将重建成两座楼高19层的学生宿舍，提供至少938个学生宿舍。根据港大消息，该地盘亦会另外重建两座楼高20层的高级职员宿舍。

由于市场更为重视本地香港租客需求，九龙及新界区的租金维持在理想水平，部分地区的租金甚至报升。何文田/九龙塘方面，该区设有全港顶尖学府，而由于家长需在夏季为新学

年作好准备，该区历年以来均在这段期间吸引多个家庭租户。西贡方面，优质生活仍是该区的主要卖点，区内别墅的需求高企。西贡以其郊野公园、海洋生态，以及能轻松前往高尔夫球场而闻名。环顾全球各地，低密度的居住环境再度兴起，香港自然亦不例外。

愉景湾的表现则相对落后，多个原因使其租金受严重冲击。该区的新增单位超过200个，导致空置率上升，而在大屿山的另一边，来自东涌的竞争愈见激烈。东涌的交通网络远远优于愉景湾（该区设有港铁站），而愉景湾的渡轮老化兼且价格昂贵。另一方面，国泰航空面对窘境，加上航空从业员的预算下降，大量相关租客正在大屿山寻找其他住处以渡过疫情，该区租金亦因此受压。

来港工作的外籍人士会不会大量迁出香港？答案是：虽然多位外籍人士会因各种原因离港，但大部分租客将尽量延后迁离的时间。有趣的是，由于国际学校难以达至非本地学生的配额要求，政府因此暂时放宽至少录取70%非本地学生的有关要求。这反映国际学校的退学率上升，非本地学生的比例降至50%。额外学额往往由中国学生所取替。

业主以各种方式应对疲弱的租赁市场。部分业主向租客提早交楼或提供三至六周的免租期，而为期一年的短期租约亦更趋普遍。我们经常被问到

表 2: 2020年第三季度半山、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	逸苑	2,019	200,000	99
半山	公寓	御峰	2,390	155,000	65
山顶	别墅	The Mount Austin	3,787	260,000	69
山顶	公寓	InterOcean Court	2,665	240,000	90
南区	公寓	黄麻角道22号	2,337	140,000	60
南区	别墅	深水湾道63号	2,727	180,000	66

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 - 2020年第三季度

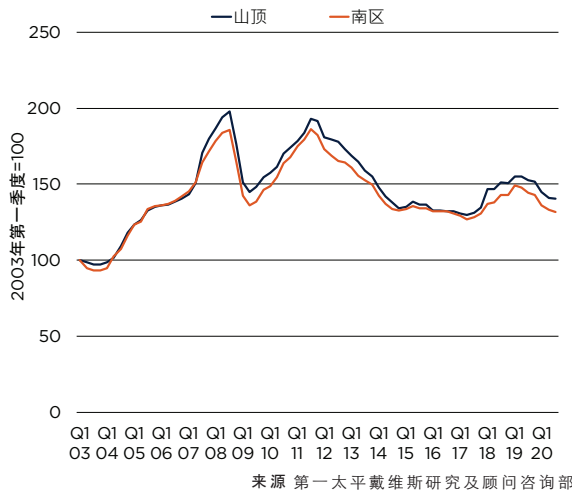


表 3: 2020年第三季度九龙成交

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	743	33,000	44
尖沙咀	公寓	君临天下	1,015	44,000	43
九龙站	公寓	天玺	1,008	50,000	50
九龙站	公寓	擎天半岛	1,085	46,500	43
九龙站	公寓	Grand Austin	928	38,000	41
九龙站	公寓	Grand Austin	941	43,000	46
九龙站	公寓	凯旋门	548	32,000	58

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年第三季度

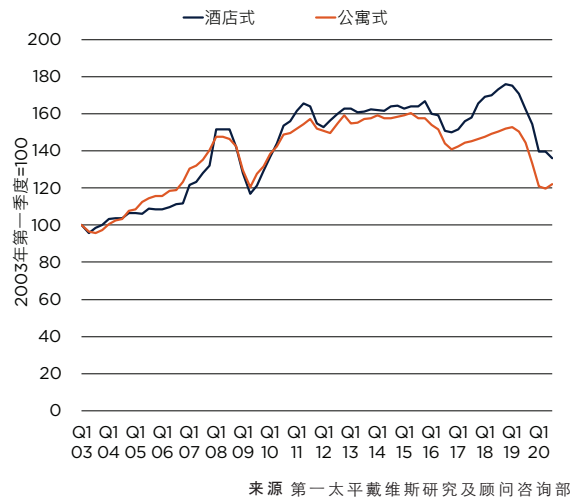


表 4: 2020年第三季度新界成交

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	1,833	65,000	35
西贡	公寓	傲洸	894	39,000	44
愉景湾	公寓	海蓝居	1,204	52,000	43
愉景湾	公寓	海澄	1,711	65,100	38
愉景湾	公寓	碧涛, 海马径	1,626	90,000	55
愉景湾	公寓	海堤居	1,183	46,000	39

来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

能否在租约加入更具弹性的条款, 允许租客以一个月通知期结束租约。然而, 业主目前并不愿意满足这类要求。

联排别墅租金连续第六个季度下跌, 2020年第三季度下跌0.8%。联排别墅市场现时仅录得少量租赁活动, 这是由于该类物业的预算范围高(月租100,000港元以上), 而预算范围在70,000港元至100,000港元的物业之租赁市场远远更为活跃。

服务式住宅于2020年第三季度微跌0.5%, 与上个季度相若。住宅式单位的租金上升2.2%, 结束连续五个季度的跌势,

而酒店式单位的租金则下跌2.7%。

目前, 酒店式单位推出大量优惠, 最新的趋势是“买一送一”优惠, 租客只需支付一个月的租金, 便可获得两个月的住宿。该市场的租金持续下跌。住宅式单位方面, 部分半山物业进行大型翻新工程(丽华大厦一及二座), 降低区内库存, 而罗便臣道62B号则计划拆卸重建, Peach Blossom则会在年底翻新。半山区位于中环核心商业区之上, 广受租客欢迎, 这些工程将使区内供应收紧, 推动该区租金上升。另外, 营商环境不明朗, 继续使服务式住宅及服务式办公室更为吸引。

市场前景

我们预计2020年的最后一个季度将有更大挑战。这季度除了是传统淡季外, 由于经济环境恶劣, 季内来港人数很有可能较以往减少。豪宅租金一般与中环甲级写字楼的租金动向息息相关, 而年初至今, 该区的租金已下跌10.8%, 空置率亦由2020年初的4.0%上升至近6.0%。由于很多企业(本地及跨国企业)依赖政府津贴勉强经营, 未来六个月或将出现更多裁员个案, 为本地房屋市场需求带来显著的负面影响。