

住宅租赁

savills



第三季度租金表现参差

豪宅租赁市场不稳，九龙及新界区租金因多个家庭离开而下跌，港岛租金则在金融服务活动带动下微升。

- 豪宅租赁市场在第三季度好坏参半，港岛租金上升1.0%，九龙及新界区租金则分别微跌0.1%及0.8%。
- 港岛各区租金在2021年第三季度均录得温和升幅，南区（1.4%）升幅最大，其次是跑马地/渣甸山（1.2%）及薄扶林（0.9%）。
- 港岛豪宅市场供应非常有限，尤其是联排别墅市场。
- 除了何文田/九龙塘（+0.8%）及沙田/大埔（+0.2%）以外，九龙及新界区所有分区市场的租金均轻微下跌。
- 九龙及新界区的豪宅租赁市场仍然疲弱，抵港外籍人士家庭数目下跌，国际学校毗邻地区的需求因而下降。
- 山顶及南区联排别墅供应仍然有限，尤其是旧式联排别墅。

“新界区的租金走势持续疲弱，加上学位供应增加，意味学年结束后离港人数增加，新抵港家庭数量减少。”

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 It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent.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



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

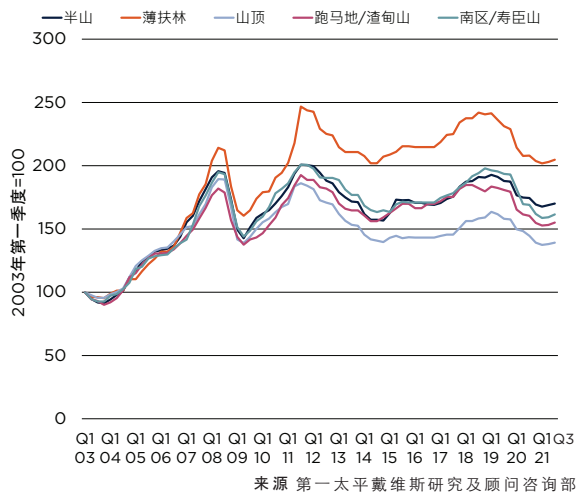


图 2: 九龙及新界豪华公寓租金指数, 按地区, 2003年第一季度 - 2021年第三季度

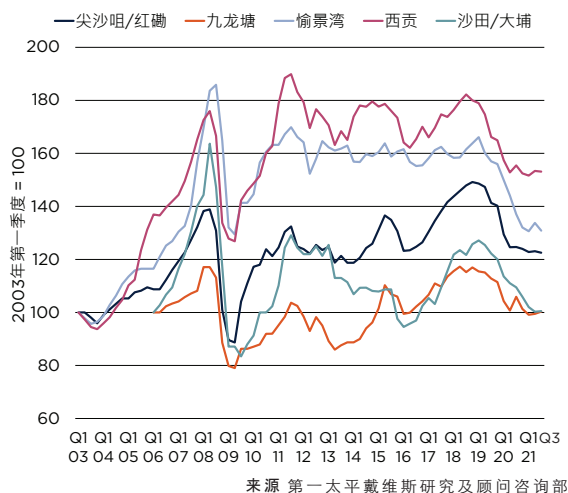


表 1: 第一太平戴维斯住宅租金指数, 2021年第二季度及2021年第三季度

	2021年 第二季度 (环比%)	2021年 第三季度 (环比%)
豪华公寓 - 香港岛	+0.5	+1.0
豪华公寓 - 九龙	+0.3	-0.1
豪华公寓 - 新界	+0.8	-0.8
联排别墅	+0.9	+1.1
服务式公寓	+1.6	+0.4

来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

市场评论

豪宅租赁市场在第三季度表现分歧, 港岛租金上升1.0%, 九龙及新界区租金则分别微跌0.1%及0.8%。我们发现部分租客有升级需要, 少数新抵港人士亦在隔离结束后寻找住宿单位。家庭数量减少似乎已成常态, 年轻的单身行政人员或没有小孩的夫妇是这季度需求上升的动力来源。市场的一线希望是近日的学位供应较两或三年前充足。

最近抵港的法国家庭亦大幅增加。这些家庭通常从事金融业, 预算为每月60,000港元至100,000港元, 偏好南区或清水湾/西贡。这些家庭的取向或许是由于法国学校位于渣甸山、跑马地及将军澳。

港岛各区租金在2021年第三季度均录得温和升幅, 南区(1.4%)升幅最大, 其次是跑马地/渣甸山(1.2%)及薄扶林(0.9%)。香港的首次公开招股申请数量维持稳健, 金融、保险、房地产、专业及商业服务行业的失业率在8月下跌至3.7%的一年低位, 中环写字楼空置率靠稳; 所有因素均带动港岛住宅租金轻微上升。

港岛豪宅市场供应非常有限, 尤其是月租70,000港元及位于中半山的单位, 而薄扶林的供应亦仍然紧绌。

随着更多单身人士及年轻夫妇寻找公寓, 港岛住宅单位再次成为热门选择, 其中, 坚尼地城的新楼以及丰富的酒吧及餐厅选择使其受到众多租客青睐。

九龙及新界区方面, 何文田/九龙塘尤其受本地客及内地客欢迎。作为九龙中部的高级住宅分区市场, 该区不但环境清幽, 更极容易通往旺角及油麻地等活力十足的毗邻地区。事实上, 该区拥有全港最佳的校网之一, 包括喇沙书院及拔萃男书院等学校, 每个学年初均获本地客及内地客青睐。

除了何文田/九龙塘(+0.8%)及沙田/大埔(+0.2%)以外, 九龙及新界区所有分区市场的租金均轻微下跌, 而连接九龙东及新界区的全新屯马线的沿线分区市场则继续走强。九龙及新界区所有分区市场中, 愉景湾(-2.2%)的租金跌幅最大, 其次是新界区(-0.8%)及尖沙咀/红磡(-0.5%)。九龙及新界区的豪宅租赁市场仍然疲弱, 抵港外籍人士家庭数目下跌, 国际学校毗邻地区的需求因而下降。我们亦发现许多家庭选择在6月/7月学期结束后离港, 但确实数字难以估计。

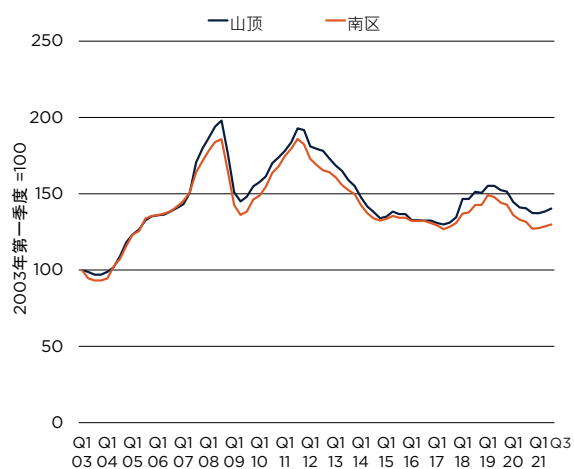
联排别墅租金升幅由2021年第二季度的0.9%增至上个季度的1.1%。

表 2: 2021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)	月租港元 (包括管理费及差饷)
半山	公寓	云晖大厦	1,953	140,000	72
半山	公寓	地利根德阁	3,014	142,800	47
半山	公寓	腾皇居	3,838	265,000	69
山顶	别墅	The Mount Austin	3,787	260,913	69
山顶	别墅	种植道46号	4,406	380,000	86
山顶	别墅	布力径34号	3,460	200,000	58
南区	别墅	深水湾道63号	2,882	180,000	62
南区	别墅	赤柱村道50号	2,719	153,300	56
南区	公寓	Fairmount Terrace	2,334	160,300	69

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年第三季度



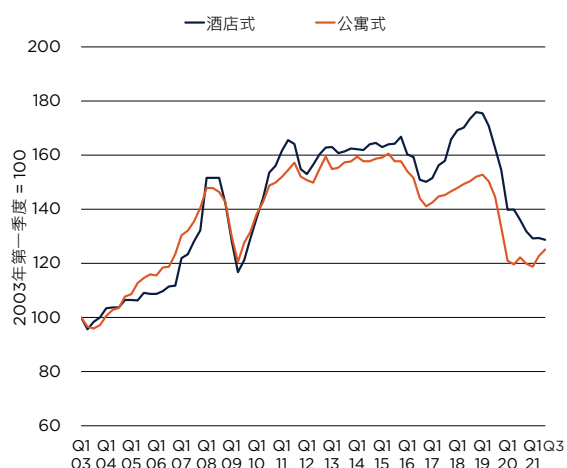
来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

表 3: 2021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	1,084	68,000	63
尖沙咀	公寓	君临天下	1,054	60,000	57
尖沙咀	公寓	名铸	1,016	58,000	57
九龙站	公寓	Grand Austin	1,127	51,000	45
九龙站	公寓	擎天半岛	1,365	72,000	53
九龙站	公寓	The Austin	1,403	67,500	48
九龙站	公寓	天璽	1,361	102,000	75
九龙站	公寓	天璽	1,295	82,000	63

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年第三季度



来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

表 4: 2021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	别墅	溱乔	2,371	80,000	34
西贡	公寓	傲珑	1,732	68,000	39
西贡	公寓	傲珑	1,600	56,000	35
西贡	别墅	悦涛轩	2,100	68,000	32
愉景湾	公寓	海马径	1,626	70,000	43
愉景湾	别墅	海堤居	1,215	51,000	42

来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

山顶及南区联排别墅供应仍然有限, 尤其是旧式联排别墅。季内数宗租赁的成交租金约为每月150,000港元至200,000港元, 大部分租客为内地客。联排别墅租金虽然连续三个季度轻微回升, 但与2019年第一季度的高峰相比仍然低企。

服务式住宅市场

服务式住宅市场方面, 九龙的日本租客的需求增加, 预算为每月40,000港元至50,000港元。服务式住宅激烈竞逐租客, 特别优惠并不罕见, 开放式或套房单位的月租介乎20,000港元至40,000港元。整体而

言, 季内的入住水平轻微改善。服务式住宅租金在上个季度靠稳, 整体租金上升0.4%, 酒店式单位的租金则轻微下跌(-0.5%)。住宅式单位租金轻微上升1.9%。由于位置方便并邻近商业区, 加上租金相宜, 本地年轻专业人士持续对服务式住宅感到兴趣。