

住宅租赁



市场活动减少，租金轻微上升

中国各城市实施零星的封锁措施，导致部分内地人移居香港，推动了第三季度的租金需求。

- 港岛豪宅租金轻微上升1.2%，九龙及新界区豪宅租金分别上升1.9%及0.5%。
- 港岛豪宅租金在2022年第三季度全面上升，半山(+0.6%)、薄扶林(+0.6%)、跑马地/渣甸山(+3.2%)、南区(+1.9%)的租金均轻微上升。
- 租赁需求由内地人带动，并集中于南区、山顶及半山等传统豪宅区。
- 中国学生刺激了对红磡及何文田等地区的合租单位的需求，而来自日本的外籍人士继续青睐西九龙。
- 服务式住宅市场方面，随着隔离措施放宽，最坏时期似乎已经过去，酒店式单位及住宅式单位的租金分别上升5.1%及4.1%，查询量亦有所增加。

“在淡静的季度内，豪宅租赁市场的租金升幅不大，部分原因是一些地区的供应有限。对服务式住宅的需求上升，同时反映了律师事务所及银行的内地专业人士实习生涌入市场。”

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 It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent.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

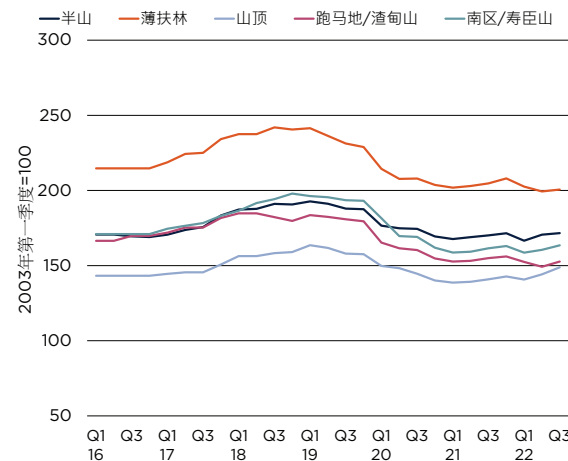


表 1: 第一太平戴维斯住宅租金指数, 2022年第二季度及2022年第三季度

	2022年 第二季度 (环比%)	2022年 第三季度 (环比%)
豪华公寓 - 香港岛	+1.0%	+1.2%
豪华公寓 - 九龙	+2.5%	+1.9%
豪华公寓 - 新界	+0.5%	+0.5%
联排别墅	+1.5%	+2.5%
服务式公寓	+1.5%	+5.3%

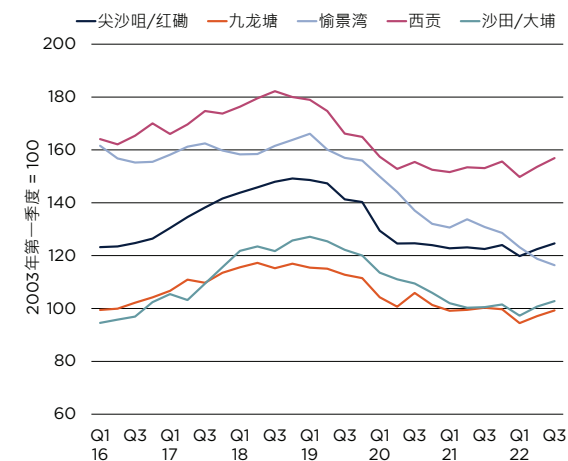
来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

图 1: 香港岛豪华公寓租金指数, 按地区, 2016年第一季度 - 2022年第三季度



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年第三季度



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大致持平, 但由于隔离规则放宽导致入境人数增加, 市场活动在9月底出现。学额空缺主要由居于本地的加拿大及澳洲护照持有人填补。我们注意到部分年份的学额已没有空缺。中国各城市实施零星的封锁措施, 导致内地人移居香港, 推动了租金需求。

随着香港在8月开始实施「3+4」酒店隔离措施, 并在9月底进一步放宽至「0+3」隔离措施, 加上本地疫情大致受控, 豪宅租金持续轻微回升。港岛豪宅租金轻微上升1.2%, 九龙及新界区豪宅租金分别上升1.9%及0.5%。

港岛豪宅租金在2022年第三季度全面上升, 半山(+0.6%)、薄扶林(+0.6%)、跑马地/渣甸山(+3.2%)、南区(+1.9%)的租金均轻微上升。

租赁需求主要由内地人带动, 并集中于南区、山顶及半山等传统豪宅区。其他方面, 缺乏供应为租金提供支持, 而续租的趋势导致市场普遍缺乏变动。相比豪宅市场, 由于本地专业人士离港导致空置率上升, 太古城及康怡等大型屋苑的租金正在下跌。

九龙及新界方面, 豪宅租金在季内轻微上升, 尖沙咀/红磡(+1.8%)、何文田/九龙塘(2.2%)、西贡(+2.2%)及沙田/大埔(+2.1%)均录得升幅, 愉景湾(-2.0%)的租金则下跌。

中国学生刺激了对红磡及何文田等地区的合租单位的需求, 而来自日本的外籍人士继续青睐西九龙。由于航空公司的住屋预算大幅减少, 愉景湾的租金继而下跌。假如拥有家庭并需要额外空间, 每月获得33,000港元房屋津贴的机师通常会提高预算到40,000至60,000港元。

我们亦注意到将军澳的市场活动在近期增加。将军澳区传统上受内地人欢迎, 但法国国际学校亦吸引到法籍人士。该地区提供物有所值的单位(设施齐全、配备家具的三房海景单位的月租仅45,000港元)以及PopCorn及The LOHAS等优质购物商场, 并透过部分仍在建设的全新交通基础建设来提升交通网络。将军澳-蓝田隧道及连接将军澳工业邨与日出康城的跨湾连接路预计将于今年年底落成。

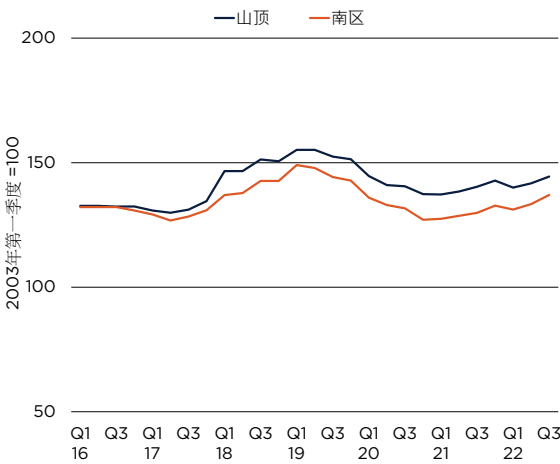
联排别墅的租金在季内上升2.5%, 山顶上升1.9%, 南区则上升2.7%。供应仍然极为紧张, 市场波动有限。

表 2: 2022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)	实用面积 (平方英尺)	实用面积 (港元/平方英尺)
半山	公寓	眺马阁	3,400	220,000	65
半山	公寓	晓庐	2,624	143,000	54
半山	公寓	誉皇居	2,119	128,000	60
山顶	别墅	环翠园	5,848	600,000	103
山顶	别墅	山顶道84号	5,342	480,000	90
山顶	别墅	红梅阁	3,894	300,000	77
南区	公寓	浅水湾道127号	2,334	160,000	69
南区	公寓	The Lily	2,581	138,000	53
南区	公寓	浅水湾道3号	1,709	92,000	54

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年第三季度



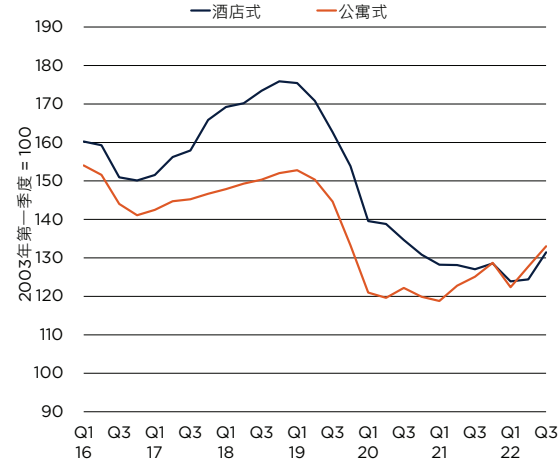
来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

表 3: 2022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)
九龙站	公寓	Grand Austin	1,228	70,000	57
九龙站	公寓	君临天下	1,123	66,000	59
九龙站	公寓	天璽	1,128	63,000	56
九龙站	公寓	擎天半岛	1,236	62,000	50
九龙站	公寓	天璽	1,128	60,000	53
九龙站	公寓	擎天半岛	1,294	60,000	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年第三季度



来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

表 4: 2022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	1,836	65,000	35
西贡	公寓	傲洸	1,837	64,000	35
西贡	公寓	傲洸	1,334	57,000	43
愉景湾	别墅	蔚阳	2,566	120,000	47
愉景湾	公寓	海马径	1,995	73,000	37
愉景湾	公寓	海堤居	1,183	45,000	38

来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

服务式住宅

服务式住宅市场方面, 随着隔离措施放宽, 最坏时期似乎已经过去, 酒店式单位及住宅式单位的租金分别上升5.1%及4.1%, 查询量亦有所增加, 目前的整体入住率为63%, 租金亦正在靠稳, 尤

其是半山的小型单位。许多住客是年轻的内地毕业生, 他们在香港的国际律师事务所及银行接受一至三个月的培训。这类住客的预算由每月30,000港元至70,000港元不等。此外, 本地金融、保险、房地产和商业服务(FIREBS)行业

的失业率下跌至低于3%, 利好对服务式住宅单位的需求。