

# 简报 住宅租赁市场

2016年7月



图：西半山The Babington

## 市场概述

内地人士对高端租赁市场的影响比以往任何时候都更大。

■ 豪宅市场空置率持续低企，租金预算最活跃金额介乎每月40,000港元至100,000港元。

■ 近日取得香港身份证的内地人士物色顶级豪宅租盘，导致过去几个月租户组合有所转变。

■ 尽管未有跨国公司及银行高级行政人员的传统需求，豪宅及

洋房租金于2016年第二季仍维持稳定。

■ 银行、保险及法律行业的住房预算较2012年高位时的水平低40%，甚至可能会再缩减。

■ 九龙区租金升0.3%，新界区租金则跌1.0%。

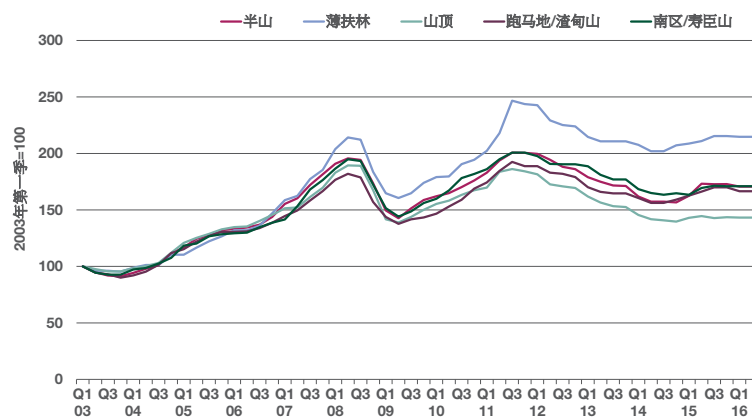
■ 服务式公寓低端市场的租金下行压力较大。

“尽管未有跨国公司及银行的传统需求，但第二季豪宅租金大致稳定。” Simon Smith, 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

→ 市场评论

豪宅市场空置率持续低企，租金预算最活跃金额介乎每月40,000港元至100,000港元。然而，近日取得香港身份证的内地人士物色顶级豪宅租盘，导致过去几个月租户组合有所转变。该等租户多数已于7年前移居香港，通常是富裕的专业人士或企业拥有人，而非银行雇员，集中关注嘉里、新鸿基及裕景等公司业主在半山及南区等地区的单位。由于租金通常可作业务开支扣税，而豪宅价格超出多数租户可以负担的范

图1 2003年第一季至2016年第二季，香港岛豪宅租金分区指数



来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

表1 2016年第二季，半山、山顶和南区成交

地区	单位	地址	实用面积 (平方尺)	月租港元 (包括管理费及差饷)	实用面积 (每平方尺港元)
山顶	公寓	环翠园	2,612	100,000	38
山顶	洋房	倚峦	3,092	280,000	91
半山	公寓	上林	1,170	58,000	50
半山	公寓	蔚然	1,292	75,000	58
南区	公寓	松苑	2,496	138,000	55
南区	洋房	富豪海湾	3,034	138,000	45

来源：第一太平戴维斯住宅租赁部，第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

表2 2016年第二季，九龙成交

地区	单位	地址	实用面积 (平方尺)	月租港元 (包括管理费及差饷)	实用面积 (每平方尺港元)
尖沙咀	公寓	名铸	2,259	110,000	49
尖沙咀	公寓	港景峯	920	38,000	41
九龙站	公寓	天玺	712	36,000	51
九龙站	公寓	凯旋门	844	38,000	45
九龙站	公寓	Grand Austin	1,474	67,300	46
九龙站	公寓	漾日居	1,076	43,000	40
九龙站	公寓	The Austin	899	33,000	37

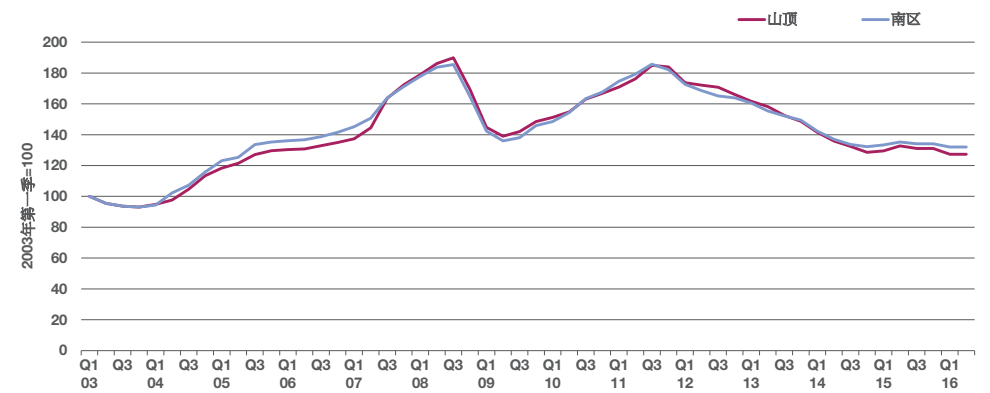
来源：第一太平戴维斯住宅租赁部，第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

围，租赁市场的吸引力显而易见。因此，尽管未有跨国公司及银行高级行政人员的传统需求，豪宅及洋房租金于2016年第二季仍维持稳定。

较传统的豪宅租户（保险、银行及法律人员）方面变动不大，入境人流不多，该等行业的住房预算较以2012年高位低40%，甚至可能会再缩减。好消息是，小一以上的学位更容易申请，部分原因是愈来愈多学校开办，如位于大埔的美国国际学校及位于蓝田的Nord Anglia，而其他学校（包括香港国际学校及法国国际学校）亦正扩张。

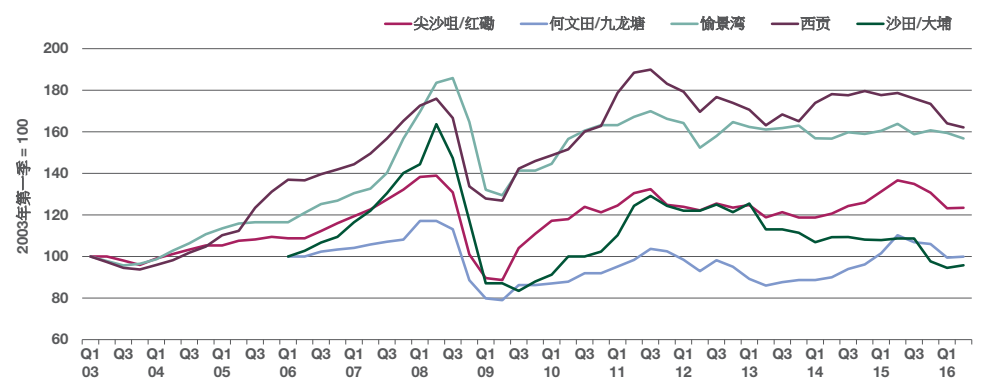
另一方面，九龙站豪宅租金持续上升。虽然我们涵盖的市场范畴并不包括此部分，但我们发现300至400平方呎的小型单位租金（约每月25,000港元）有所下跌，原因是大量供应（包括晓珀及Grand Austin）投入市场。然而，由于逸珑湾、岚山及珑山等近年竣工的项目吸纳量放缓，新界租金疲软。九龙租金上升0.3%，但新界租金下跌1.0%。

图2 2003年第一季至2016年第二季，洋房租金分区指数



来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

图3 2003年第一季至2016年第二季，九龙与新界豪宅租金分区指数



来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

表3 2016年第二季，新界成交

地区	单位	地址	实用面积 (平方尺)	月租港元 (包括管理费及差饷)	实用面积 (每平方尺港元)
西贡	洋房	永隆路	2,100	69,000	33
西贡	洋房	橡涛轩	2,100	65,000	31
愉景湾	洋房	壁如台	1,556	107,000	69
愉景湾	洋房	海峰径	1,406	67,300	48
愉景湾	公寓	明蔚径	1,103	60,000	54
愉景湾	公寓	天澄阁	957	26,000	27
愉景湾	公寓	康颐阁	776	30,000	39

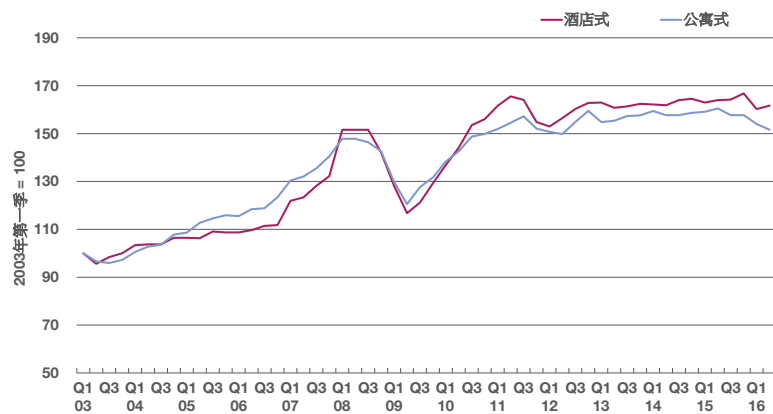
来源：第一太平戴维斯住宅租赁部，第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

表 4 2016年第一季度与2016年第二季，豪宅租金分区变幅

	2016年第一季度 (%)	2016年第二季 (%)
香港岛	-0.9	0.0
尖沙咀/红磡	-5.7	+0.2
何文田/九龙塘	-6.2	+0.5
九龙	-5.8	+0.3
愉景湾	-0.8	-1.7
西贡	-5.4	-1.2
沙田/大埔	-3.2	+1.3
新界	-3.3	-1.0

来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

图 4 2003年第一季至2016年第一季，服务式公寓租金指数



来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

服务式公寓租金于2016年第二季下降0.2%，第二季入住率由上一季的81.1%轻微回升至81.3%。虽然九龙及新界部分可以长租酒店提供多种推广套票（例如免按金、租住超过60天可免费升级住宿及现金回赠）导致低端市场租金下行压力增大，但高端市场因需求较大，租金受影响较少。 ■

## Please contact us for further information

Savills Residential Leasing

Savills Research



**Edina Wong**  
Senior Director  
+852 2842 4283  
ewong@savills.com.hk



**Simon Smith**  
Senior Director, Asia Pacific  
+852 2842 4573  
ssmith@savills.com.hk



**Ron Mak**  
Manager  
+852 2842 4287  
rclmak@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 700 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.