

简报 住宅租赁市场

2017年10月



市场概述

因九龙与新界部分发展项目配套相当完善，且兼具教育资源及交通优势，大大吸引外籍人士由港岛搬入。

■ 越来越多企业为节省成本，向员工提供定额补贴用于承担住宿开支，同时鼓励员工订立个人租约而非以公司名义签约。

■ 与港岛相比，九龙及新界的住宅租金更为优惠，同时交通网络更加发达，学校资源发展完备，周边配套完善，对外籍人士而言较为合适。

■ 南区名校林立，景观优美，购物用膳的选择颇多，使区内联排别墅仍然吸引注目。

■ 尽管需求淡静，市场竞争激烈，服务式公寓平均租金与入住率仍轻微上升。

“受名校资源吸引，港岛区租客越来越倾向搬到维港对岸，今季租金因而录得温和上升。” Simon Smith, 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

→ 市场评论

豪华公寓租金于2017年第三季度持续攀升，港岛、九龙及新界的租金分别上升0.6%、1.8%及2.6%。联排别墅租金经历连续四季下跌后，于2017年第三季度略为反弹，上涨1.2%。服务式公寓的租金自2017年第一季度一直回升至今，2017年第三季度升幅达0.8%。

第一太平戴维斯联排别墅租金指数自2011年急速下跌，自2014年起跌势逐渐缓和。此情况在现时炽热的市场气氛下，或许令人意外。仍有人口迁入（新移民）的同时，各行业继续受压，尤其是银行业，而住房开销已成为众

图 1 香港岛豪华公寓租金指数，按地区（2012年第一季度 - 2017年第三季度）

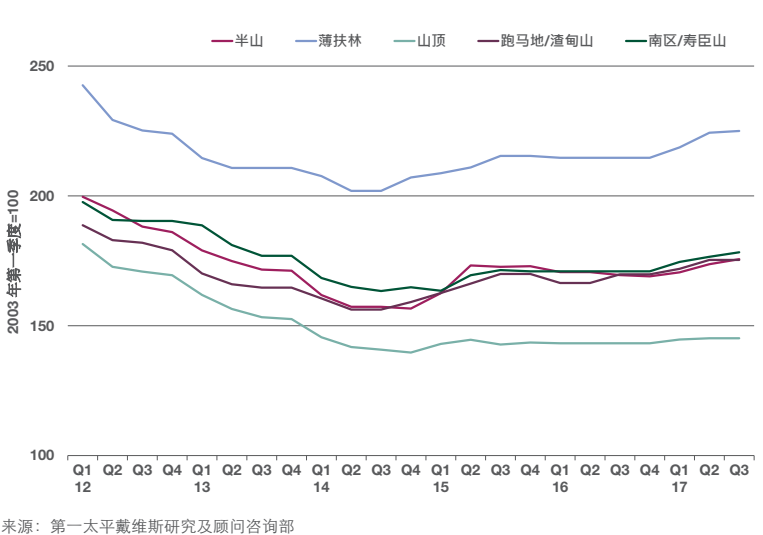


表 1 2017年第三季度，半山、山顶和南区成交

地区	单位	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)
山顶	别墅	种植道56号	3,934	220,000	56
山顶	公寓	嘉乐园	2,145	98,000	46
半山	公寓	裕景花园	2,148	169,277	79
半山	公寓	敦皓	1,264	80,000	63
南区	别墅	香岛道33号	5,578	430,000	77
南区	公寓	Grosvenor Place	1,974	150,000	76

来源：第一太平戴维斯住宅服务部，第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

表 2 2017年第三季度，九龙成交

地区	单位	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	名铸	1,713	134,000	78
尖沙咀	公寓	港景峰	860	38,000	46
九龙站	公寓	天玺	928	58,000	63
九龙站	公寓	天玺	1,752	107,000	61
九龙站	公寓	君临天下	1,049	58,000	55
九龙站	公寓	凯旋门	1,281	92,000	72
九龙站	公寓	凯旋门	1,017	60,000	59

来源：第一太平戴维斯住宅服务部，第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

→ 多企业财务总监的软性目标。越来越多企业为节省成本，向员工提供定额补贴用于承担住宿开支（港称“一笔过”，即按照一个基准定额将所有费用打包，整笔拨付，不再实报实销），同时鼓励员工订立个人租约而非以公司名义签约。上述转变导致租金达200,000港元以上的租盘变得极为罕有。

在港岛豪华公寓市场方面，半山区租金反弹最为有力，升幅达1.1%，南区与薄扶林紧随其后，分别升1.0%及0.3%，而山顶区及跑马地／渣甸山则维持不变。半山区虽然仍受青睐，但租金上升持续驱使租户迁居到九龙。九龙区的部分新发展项目通过地铁与港岛商业区便利连接，更坐拥壮观海港景色，尤受租户欢迎。薄扶林表现突出，主要受惠于数码港（贝沙湾）越见完善，而坚尼地城的中产阶级化进程迅速，带动区内酒吧、食肆及商店档次提高，也可能助薄扶林租金推高。

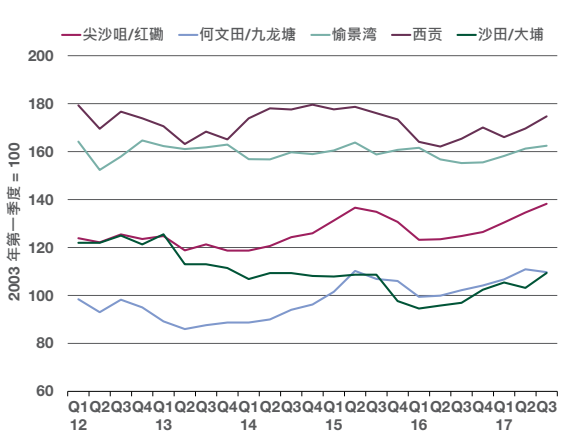
于2017年第三季度，沙田租金升幅领跑九龙及新界的豪华公寓市场，达6.0%，九龙及新界的租金分别上升1.8%及2.6%，表现均优于升幅1.1%的港岛。九龙及新界交通网络较以往发达，未来

亦有多条地铁规划，更为合适居住。愉景湾极受欢迎，但沙田及大埔等地区的需求亦日益殷切。科学园员工大大刺激本地需求，而区内的新发展项目如信和的天赋海湾及逸珑湾提供甚为高质的设施。尖沙咀和红磡与内地地铁连接便利，故非常受内地人士欢迎（销售及租赁）。

联排别墅租金过去一季反弹不大，山顶及南区联排别墅租金于2017年第三季度分别上升0.9%及1.3%。山顶及南区这两大联排别墅板块中，惟南区藉强大的学校资源网络、优美景观及完善配套，仍吸引了大部分的市场需求。具体来说，市场对赫兰道一带的需求尤为强劲，但更远处的春坎角、大潭及赤柱则可能因道路狭窄迂回而面临交通堵塞的难题。山顶素为香港顶级豪宅集中地，则要面对教育资源不足及冬季大雾笼罩时能见度偏低的问题。大部分的住宅单位为业主自住，仅有少数新盘投入市场。市场可供选择的楼盘楼龄多属较高，有翻新装修的需要。

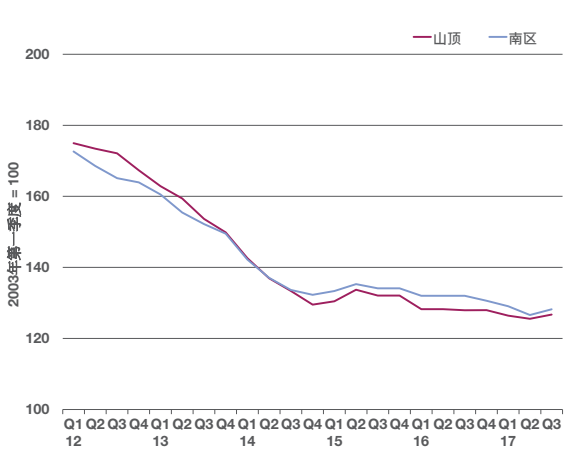
服务式公寓市场需求与上一季度相比，变动轻微。酒店式及住宅式服务公寓租金在2017年第三季度分别上升1.1%及0.4%，整体入住率由2017年第二季度

图2 九龙及新界豪华公寓租金，按地区（2012年第一季度 - 2017年第三季度）



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（2012年第一季度 - 2017年第三季度）



来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

表3 2017年第三季度，新界成交

地区	单位	地址	实用面积 (平方英尺)	月租港元 (包括管理费及差餉)	实用面积 (港元/平方英尺)
西贡	别墅	满湖花园	2,209	110,000	50
西贡	别墅	慧澜花园	1,590	107,400	68
愉景湾	公寓	尚堤	1,553	58,500	38
愉景湾	别墅	海澄湖畔一段	2,069	122,000	59
愉景湾	公寓	海澄湖畔一段	1,153	65,000	56
愉景湾	别墅	朝晖径	2,094	120,000	57

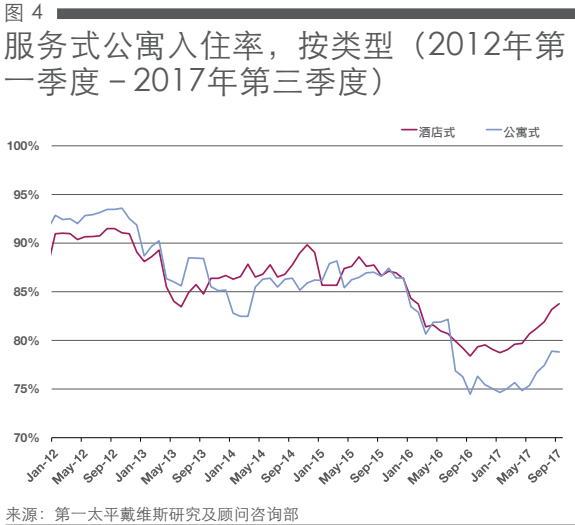
来源：第一太平戴维斯住宅服务部，第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

学校最新情况

学校情况有所改善，招生名额将有所增加，为家长带来喜讯。Stamford American School（位于何文田）及 American School Hong Kong（位于大埔）于去年开学，仍有不少二年级以上的计划名额。今年，香港墨尔本国际学校（位于天赋海湾）与香港思贝礼国际学校（位于日出康城）亦定于八／九月开学。香港墨尔本国际学校将开始招收小学及中学生，而香港思贝礼国际学校初期将仅提供小学课程。

年级及年龄	学费一般范围*
学前班（全日制）－3-4岁	每年65,000－85,000港元
小学－5-11岁	每年125,000－160,000港元
中学－12-16岁；17-18岁	每年160,000－200,000港元； 每年200,000港元以上

*额外费用及征费可予收取



79%升至82%。市况竞争日趋激烈的情况下，管理妥善、设计装修精致的公寓继续维持良好表现。■

Please contact us for further information

Savills Residential Services



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

Savills Research



Simon Smith
Senior Director, Asia Pacific
+852 2842 4573
ssmith@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.