

简报 住宅租赁市场

2018年7月



市场概述

金融市场动荡增加，可能导致行业整合，这一趋势在豪华公寓租金上得到反映。

- 豪华公寓及联排别墅市场在第一季度充满活力，第二季度租金升势有所降温。
- 尽管其他板块放缓，但沙田／大埔录得显著的租金增长。
- 因供应有限，联排别墅租金继续受支撑，录得小幅增长。
- 服务式公寓市场方面，两至三居室是目前的热门之选，单室套及一居室则因供应过剩而处于困境。

“第二季度租金升势显著放缓，预期此形势将持续至第三季度。” Simon Smith, 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

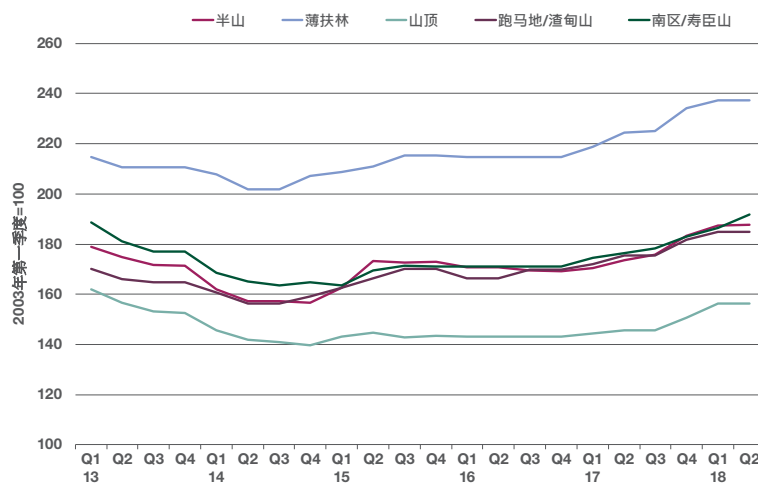
→ 市场评论

豪华公寓租赁市场在年初颇具活力，至第二季度已明显趋缓（整体升1.0%）。我们亦留意到因金融市场波动造成失业，导致少量租户外流。因此愈来愈多业主有楼待租，期内空置率微升。

我们留意到租金预算回升至每月100,000港元至200,000港元，但高于此水平的市场成交仍然非常淡静。低于100,000港元的市场则仍然活跃，优质楼盘交投畅旺。位于九龙的300至500平方英尺单位是预算较低者的热门之选，租金一般在每月15,000港元至25,000港元。

香港岛豪华公寓租金于2018年第二季度缓慢上升，升幅仅0.6%，

图1 香港岛豪华公寓租金指数，按地区 (2013年第一季度 - 2018年第二季度)



来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

表1 2018年第二季度，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)
山顶	公寓	Interocean Court	2,665	224,000	84
山顶	别墅	种植道42号	3,537	450,000	127
半山	别墅	逸园	3,131	465,500	149
半山	公寓	Branksome Crest	1,939	140,000	72
南区	公寓	大潭道19号	2,907	160,000	55
南区	别墅	寿臣山	2,769	167,000	60

来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

表2 2018年第二季度，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	名铸	1,128	52,000	46
尖沙咀	公寓	港景峰	882	35,300	40
九龙站	公寓	君临天下	1,667	138,000	83
九龙站	公寓	Grand Austin	1,475	88,000	60
九龙站	公寓	珑玺	1,164	58,000	50
九龙站	公寓	天玺	1,451	130,000	90
九龙站	公寓	凯旋门	961	50,000	52

来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

表3
2018年第二季度，新界成交

地区	房屋类型	地址	实用面积 (平方英尺)	月租港元 (包括管理费及差餉)	实用面积 (港元/平方英尺)
西贡	公寓	傲流	1,710	54,000	32
西贡	公寓	碧湖别墅	2,034	90,000	44
愉景湾	别墅	海峰径	2,403	110,000	46
愉景湾	公寓	碧涛轩	1,903	67,500	35
愉景湾	别墅	海峰径	1,406	67,300	48
愉景湾	别墅	璧如台	2,264	105,000	46

来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

➔ 九龙及新界租金则录得相对强劲增长，分别升1.4%及1.1%。联排别墅市场亦于季内放缓，录得0.4%的温和增长，远低于2018年第一季度6.0%的增长率。服务式公寓租金升0.7%，升幅低于上一季度（升1.6%）。

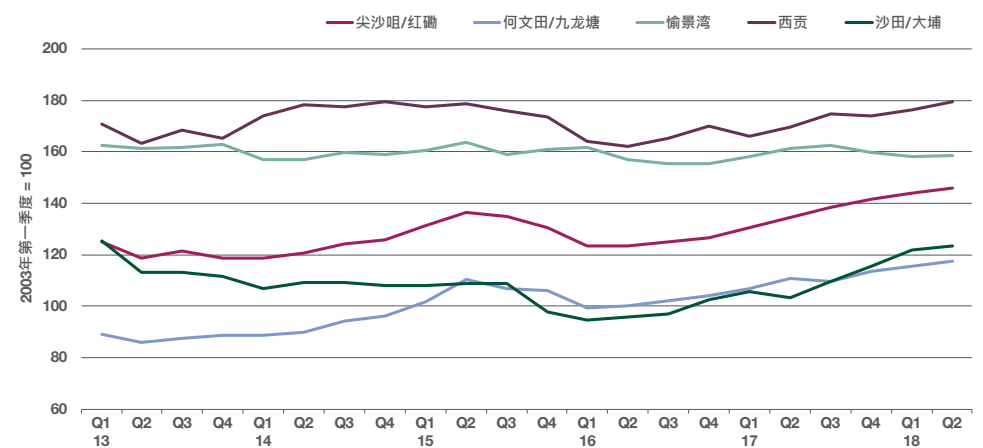
南区/寿臣山（升2.8%）录得港岛区豪华公寓市场的最大租金增幅，其次为半山（升0.3%），其他板块于季内并无变化。

2018年第二季度九龙及新界租金分别上升1.4%及1.2%。九龙租金现已连续九个季度上升。其中，沙田/大埔（升5.4%）再次录得最高租金增幅，乃因当地租金具竞争力，且教育资源完善。愉景湾租金连跌两个季度后回升，于季内增长0.1%。

2018年第二季度，南区联排别墅租金上升0.6%，山顶联排别墅租金则无变化。南区及整体联排别墅租金连续四个季度上升。尽管联排别墅市场于季内放缓，但我们注意到，市场因供不应求而继续受支撑。

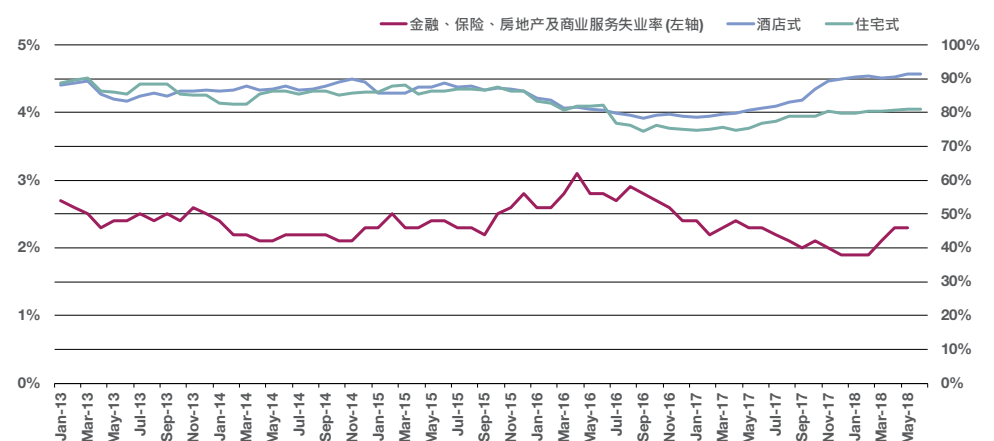
2018年第二季度，服务式公寓租金录得自2017年第一季度租金开始回升以来的最小增幅。酒店式及公寓式的租金分别上升0.6%及1.0%。服务式公寓市场继续录得平稳的入住率，约达80%，两房及三房公寓现时受到热烈追捧。一房及单室套市场供应过剩，需要一至两季度吸收过剩供应。■

图2
九龙及新界豪华公寓租金，按地区（2013年第一季度 - 2018年第二季度）



来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

图3
服务式公寓入住率，按类型及FIREBS*失业率（2013年1月 - 2018年6月）



*FIREBS: 金融、保险、房地产及商业服务
来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

广深港高速铁路（广深港高铁）

广深港高铁预计于2018年第三季度开通，将接入25,000公里的国家高铁网络，连接香港与16个内地主要城市，加强香港作为中国南方枢纽的角色。

广深港高铁预计每日载客量约110,000人次，从香港到广州南站只需48分钟，途经福田站及深圳北站。另外，香港至上海车程约需8小时，香港至北京需约9小时。通车初期会开行127趟列车，包括13趟由香港开出的长途列车。

香港段的总站为西九龙站，该站总楼面面积逾400万平方英尺。总站附近亦将有逾310万平方英尺的商业物业落成。由于西九龙站邻近九龙站及柯士甸站，广深港高铁的开通及附近的未来商业发展项目将会推高这两个车站附近的住宅租金。

表4 由西九龙站出发，预计到达各站点的乘车时间

目的地	预计乘车时间（概约）
深圳福田站	14分钟
深圳北站	23分钟
广州南站	48分钟
上海	8小时
北京	9小时

来源：港铁、运输及房屋局、第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

Please contact us for further information

Savills Residential Services

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



Jimmy Wong
Assistant Manager
+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.