

住宅租赁



第一太平戴維斯
请联系我们获取更多信息

“2024年，租户结构预计会持续发生变化，从外籍租户向内地租户过渡，企业和个人业主应为此转变做好准备。”

湯卓軒，第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

住宅服务

李宝芳 Sdever Li
董事
+852 2842 4551
sli@savills.com.hk

研究及顧問諮詢

湯卓軒 Jack Tong
董事
+852 2842 4213
jtong@savills.com.hk

图 1: 香港岛豪华公寓租金指数, 按地区, 2017年第一季度 - 2024年第一季度

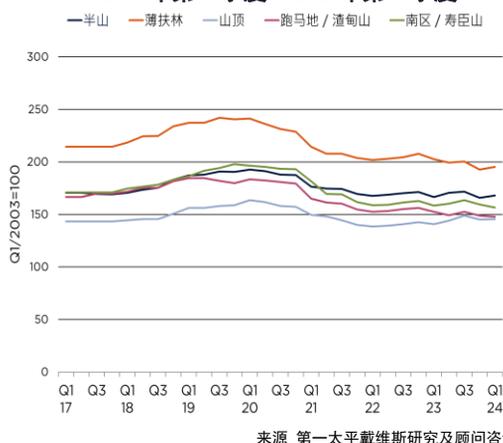


图 2: 联排别墅租金指数, 2017年第一季度 - 2024年第一季度

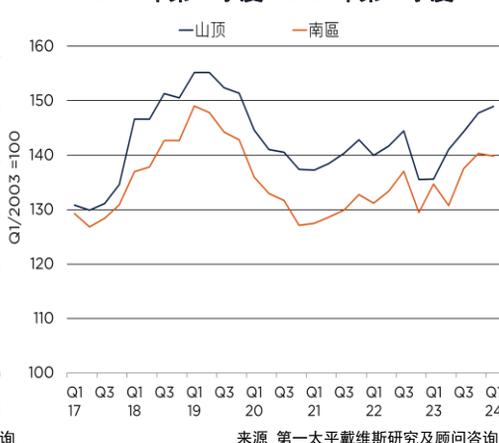


表 1: 第一太平戴維斯住宅租金指数, 2023年第四季度及2024年第一季度比较

	2023年第四季度 (环比%)	2024年第一季度 (环比%)
豪华公寓 - 香港岛	-0.5%	-1.0%
豪华公寓 - 九龙	+1.9%	+1.0%
豪华公寓 - 新界	-0.6%	+0.6%
联排别墅	+2.1%	+0.1%
服务式公寓	-0.6%	+1.0%

表 2: 2024年第一季度半山、山顶和南区成交

地区	房屋类型	房屋类型	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)
半山	别墅	甘道9号	5,149	738,000	143
半山	别墅	甘道9号	4,897	688,000	140
中半山	公寓	Mount Nicholson 2期	4,214	560,000	133
南区	别墅	Three Bays	3,021	200,000	66
中半山	公寓	尚璟	2,303	160,000	69

来源 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢

由于外籍人士回流缓慢以及市場上多家投资银行裁员，2024年第一季度的豪宅租赁市场表现低迷，进一步打击了本已疲弱的市场情绪。现在香港寻找新居的外籍人士主要来自东南亚，预算介于4万至8万港元之间。



第一太平戴維斯 (“本集团”) 拥有超过160年房地产服务经验，并以“汇通空间，携手共荣”为服务宗旨。

本集团于伦敦证券交易所上市，在全球70多个国家及地区拥有超过4万名员工，竭诚为客户提供高质量商业和高端住宅地产服务。

透过将环球研究数据和趋势应用至本地和全球业务之中，让我们能够向客户提供业内最前瞻性的见解，为他们度身定制解决方案，实现他们的目标。

无论是国际企业扩张业务、投资者提升其投资组合、还是家庭寻找新家，我们都能帮助客户作出更明智的房地产决策。

本地租户和内地租户在本季度较为活跃，但每一类租户都有其自身的局限性。本地租户主要由现有租户组成，他们从一套公寓搬到另一套公寓，或需要保持预算不变而降级到不太理想的地段。目前没有发现新的本地需求。至於内地租户，尽管有些是新来的，一般预算在 4 万至 5 万港元之间。他们钟情于预装家具的新楼盘，并首选交通便利的地段。在第一季度，这些新的内地租户大多来自来自投资/基金公司或贸易行业。

本季度的利好消息是可供租赁的物业数量有限。市场上售价超过 20 万港元的公寓/住宅目前寥寥无几，大部分高价位物业（50 万港元以上）很快就被内地高级行政人员承租。因此，豪宅租金在本季度保持相对稳定。

展望未来，业主必须为租户结构的持续转变做好准备，包括从外籍人士至内地租户的过渡，以及外籍人士从美国/欧洲至亚洲的转移。业主应通过调整装修、服务项目和预算预期来应对这些变化，从而吸引并留住租户。

图 3：九龙及新界豪华公寓租金指数，按地区，2017年第一季度 - 2024年第一季度

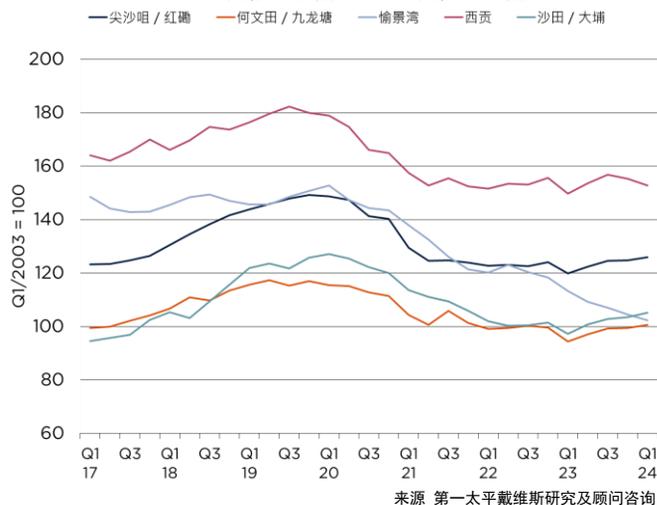


表 3：2024年第一季度九龙成交

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	The Austin	2,694	165,000	61
九龙站	公寓	凯誉	1,968	130,000	66
九龙站	公寓	漾日居	1,941	100,000	52
九龙站	公寓	天玺	1,377	89,000	65
九龙站	公寓	漾日居	1,680	78,000	46
九龙站	公寓	The Austin	1,349	75,000	56

来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询

表 4：2024年第一季度新界成交

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	傲澆	2,619	100,000	38
愉景湾	别墅	朝晖径	2,094	95,000	45
大埔	公寓	天赋海湾	2,297	85,000	37
西贡	公寓	匡湖居	1,323	63,000	48
大埔	公寓	天赋海湾	1,706	53,000	31
愉景湾	公寓	津堤一座	1,462	48,000	33

来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询

服务式住宅

根据政府的一项调查，超过半数通过“高端人才入境计划”（高才通）来港的内地人才成功物色到工作，收入中位数为 50,000 港元。其中大部份为单身或夫妇，考虑到他们的收入水平，最初一般在合住公寓或低预算服务式公寓定居，租期从 6 个月到 1 年不等，预算约为 1 万至 1.5 万港元。

图 4：服务式公寓租金指数，2017年第一季度 - 2024年第一季度

