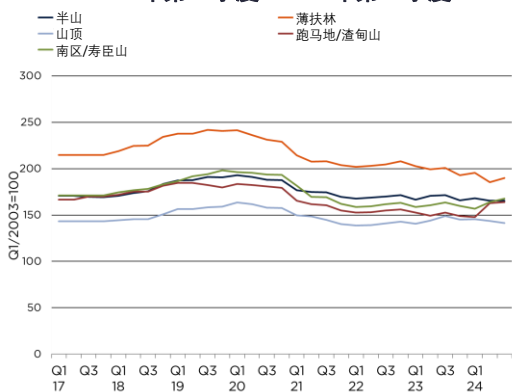


# 住宅租赁

“ 第二季度出现了一些区内及区际搬迁现象，传统的租赁房源不是进行翻新，就是进行分层，新租户则选择位于海港对岸拥有较新开发项目的新兴区域。”

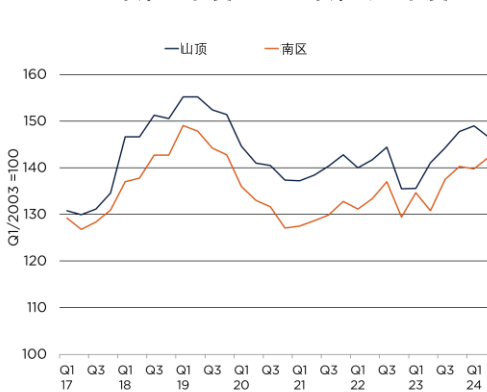
湯卓軒，第一太平戴維斯研究及顾问咨询部

图 1: 香港岛豪华公寓租金指数, 2017年第一季度 - 2024年第二季度



来源 第一太平戴維斯研究及顾问咨询

图 2: 联排别墅租金指数, 2017年第一季度 - 2024年第二季度



来源 第一太平戴維斯研究及顾问咨询

表 1: 第一太平戴維斯住宅租金指数, 2024年第一季度及2024第二季度比较

	2024年第一季度 (环比%)	2024年第二季度 (环比%)
豪华公寓 - 香港岛	-1.0%	+0.6%
豪华公寓 - 九龙	+1.0%	+2.7%
豪华公寓 - 新界	+0.6%	-0.6%
联排别墅	+0.1%	+0.6%
服务式公寓	+2.0%	-0.5%

表 2: 2024年第二季度半山、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)
渣甸山	别墅	谷柏道19号	7,727	720,000	93
南区	别墅	香岛道42号, E号屋	4,539	450,000	99
中半山	公寓	8 Kennedy Terrace	2,890	300,000	104
南区	公寓	深水湾径8号	3,302	260,000	79
南区	别墅	深水湾道63号	2,838	229,000	81

来源 第一太平戴維斯研究及顾问咨询

2024年第二季度，我们观察到南区的搬迁热潮，主要是受浪琴园众多租赁物业大面积翻新的影响。本地居民和外籍人士纷纷寻求其他租赁选择，如浅水湾道127号、浅水湾道129号和影湾园，预算介于8万至10万港元之间。

第一太平戴維斯  
请联系我们获取更多信息

## 住宅服务

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

## 研究及顾问咨询

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

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，竭诚为客户提供高品质的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。



此外，我们还注意到，一些半山区的长期租户由于大业主将物业分批出售而被迫搬迁。这些租户倾向于搬到南区，因为他们可以在类似的预算内得到面积更大的公寓，而且在很多情况下还能享受到更好的景观。

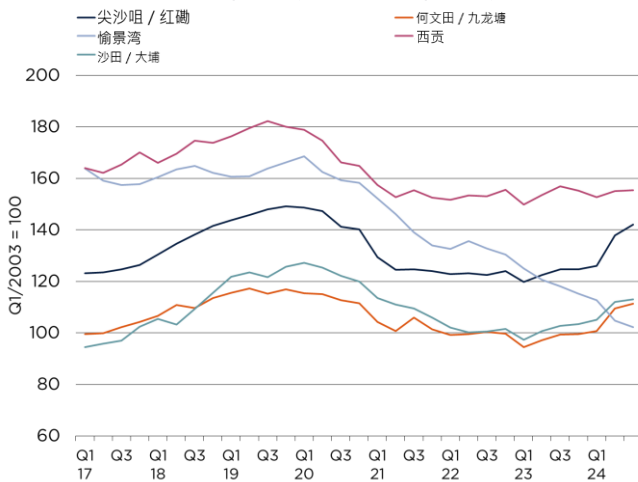
银行业里，特别是私人银行业的管理层外籍专业人员逐渐回港。不过，他们的预算已大幅减少，从疫情前的8万至10万港元减少到目前的3万至5万港元。

这种转变反映了这些银行对短期业务前景的谨慎态度。这些来自欧洲、印度和东南亚的外籍专业人员，现在通常只有签2到3年的合同。

对于来港从事财富管理及相关领域工作的内地人才而言，他们的中档预算约为2万至4万港元，他们青睐九龙区的新楼盘，范围从九龙至南昌站。此外，还有一批持1至3个月合约的内地新移民，他们从事各行各业的工作，所以更倾向于居住在灵活的共居公寓，如位于苏豪、坚尼地城和长沙湾的Weave Living 或Townplace 本舍。

随着租户的多样化和跨区流动改变了不同细分市场的市场动态，租赁市场预计将经历更大的波动和差异。

**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年第二季度**



来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询

**表 3：2024年二季度九龙成交**

地区	房屋类型	地址	实用面积 (平方英尺)	月租港元 (包括管理费及差餉)	实用面积(港元/平方英尺)
九龙站	公寓	君临天下	1,807	105,000	58
九龙站	公寓	天玺	1,391	90,000	65
九龙站	公寓	天玺	1,262	80,000	63
九龙站	公寓	擎天半岛	1,344	73,000	54
九龙站	公寓	君临天下	1,173	65,000	58
九龙站	公寓	The Grand Austin	1,295	63,800	49

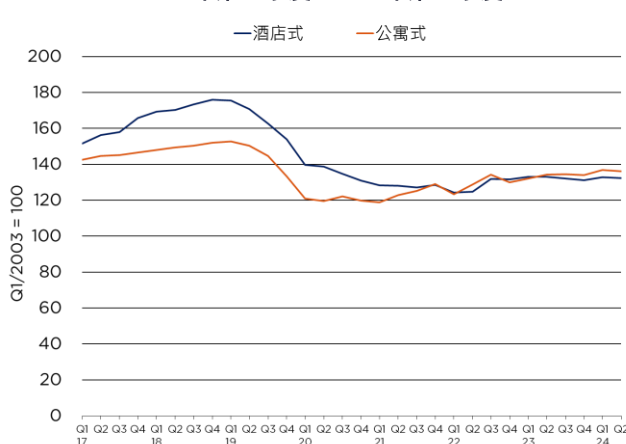
来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询

**表 4：2024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	傲隴	2,947	120,000	41
愉景湾	公寓	悦堤	1,760	58,000	33
愉景湾	别墅	蔚阳朝晖径	1,889	58,000	31
西贡	公寓	匡湖居	1,406	49,000	35
愉景湾	公寓	海澄湖畔一段	1,326	42,000	32
愉景湾	公寓	蘅峰倚涛轩	1,436	39,500	28

来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询

**图 4：服务式公寓租金指数，2017年第一季度 - 2024年第二季度**



来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询

## 服务式住宅

服务式公寓市场面临着租赁和共居产品的竞争，本季度略显艰难。然而，需求由于中低预算的内地人才的不断涌入而依然稳健。许多业主选择放弃租金递增，以努力提高入住率，自今年年初以来，入住率一直徘徊在70%左右。