



樓宇市場動向

香港 | 2015年第四季度

寫字樓租賃市場全年表現理想

市場概覽

由於外部需求依然疲弱，2015年第三季度貨品出口按年下跌3.2%，而本地生產總值按年上升2.3%，較上一季度下跌0.5個百分點。

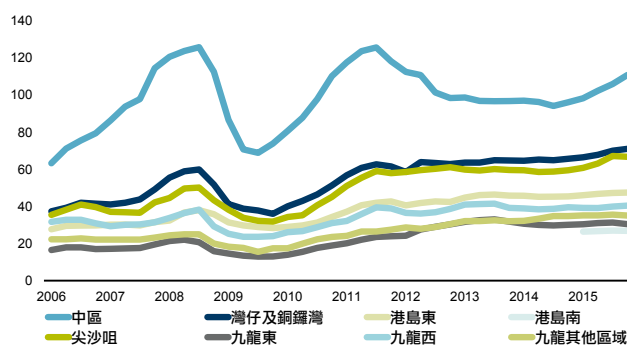
經濟前景不明朗、加息的步伐仍然存在變數和預期樓價仍有下調空間等負面因素令買賣活動進一步萎縮。發展商紛紛為買家提供高成數按揭計劃，勢將逐步透支購買力。

儘管整體寫字樓租務活動有所放緩，但中區受中資金融機構所支持，租賃需求強勁。因此，待租率跌至現時的3.0%，而租金則按年上漲15.2%(圖1)。

訪港旅客人數和零售銷售持續下滑，核心零售區一綫地舖的租金於季內進一步下挫，跌幅介乎4.0%至7.2%。前海周大福全球商品購物中心「HOKO」第一期正式開幕，人民幣繼續貶值和內地地下調進口關稅勢必進一步打擊內地人來港消費意慾。

圖1

甲級寫字樓租金走勢(港元每平方呎每月)



資料來源：戴德梁行研究部

經濟概覽

受外部需求疲軟所影響，本港經濟增長放緩。第三季度本地生產總值按年上升2.3%，較上一季度下跌0.5個百分點(表1)。預期全年經濟增長將略高於2%。

就業市場依然蓬勃，繼續支撐內部需求。第三季度私人消費開支較去年同期上升4.3%，有望繼續帶動本地經濟(表1)。

勞工市場表現大致平穩，9月至11月經季節性調整的失業率為3.3%，連續五個期間維持不變(表1)。由於旅遊業和零售業前景不明朗，失業率有一定的上升壓力。

11月份整體消費物價按年上升2.4%，已持續五個月低於3%，顯示通脹壓力仍然溫和(表1)。鑑於輸入通脹輕微，居住成本下降，通脹於短期內依然受控。

隨着一周一行的影響陸續浮現，內地訪港旅客的數字持續下滑。2015年11月份內地遊客和整體訪港旅客分別減少15.5%和10.4%(表1)。

零售業銷售持續萎縮。11月份零售總額按年下跌7.8%至380.8億港元(49.1億美元)，其中珠寶首飾、鐘錶及名貴禮物按年更下挫20.6%(表1)。

全球經濟增長放緩，加上美元持續強勢，繼續拖累本港出口。11月份整體出口貨值按年下跌3.5%至3,153.0億港元(406.8億美元)(表1)。然而，由於美國的貨幣政策正常化，出口數據在短期內難有改善。

表 1

經濟指標

| 指標 | 時期 | 單位 | 數值 | 按年變化 (%) |
|----------------|-------------|-------|-------|----------|
| 本地生產總值* | 2015年第三季度 | 10億港元 | 571.7 | +2.3 |
| 私人消費開支* | 2015年第三季度 | 10億港元 | 370.4 | +4.3 |
| 失業率 (按季度調整) | 2015年9月-11月 | % | 3.3 | 0 |
| 綜合消費物價指數 | 2015年11月 | - | 126.1 | +2.4 |
| 訪港旅客 | 2015年11月 | 百萬人次 | 4.7 | -10.4 |
| 零售銷售總額 | 2015年11月 | 10億港元 | 38.1 | -7.8 |
| 整體出口 | 2015年11月 | 10億港元 | 315.3 | -3.5 |

*以2013年環比物量計算

資料來源：香港特別行政區政府統計處，香港旅遊發展局

住宅市場

經濟增長放緩，市場觀望美國加息和買家預期樓價會進一步調整等不利因素令樓市氣氛惡化。因此11月份住宅樓宇買賣合約數字為2,826份，為有記錄以來新低。隨著季內錄得10,169宗成交，全年亦只55,982宗，距2013年的歷史低位僅高出10.5% (圖2)。

由於一手住宅銷售有放緩迹象，發展商紛紛推出高成數按揭計劃以刺激銷情。因此季內錄得4,606宗一手成交，按季上升32.1%，並佔住宅樓宇買賣合約數目的45.3% (圖2)。但是這意味著地產商開始憂慮樓市的前景，相關計劃亦勢將進一步透支購買力。

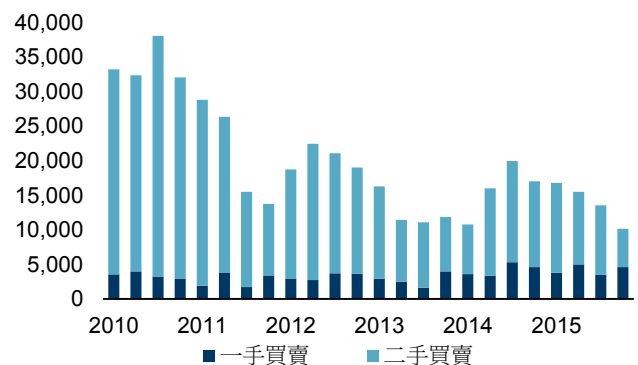
美國聯儲局於12月17日宣佈提高基準利率25個基點，是自2006年以來首次加息，並預計於2016年再加息四次。雖然香港未有即時跟隨加息，但明顯地已對二手業主造成心理壓力，不斷減價和加大議價空間，令樓價跌勢加劇。然而，由於潛在買家預期樓價將進一步回落，二手成交縮減至本季度的5,563宗，按季大減44.7% (圖2)。

與此同時，豪宅市場亦轉趨淡靜，成交銳減。季內單一成交金額逾1億港元的大額交易數量和總成交金額分別下挫超過60.0% (圖3)。然而，由於業主持貨實力較強，豪宅價格相對硬淨。其中淺水灣寶晶苑1、2號洋房以4.0億港元(5,161.3萬美元)易手。單位實用面積5,041平方呎，呎價高達7.9萬港元(1.0萬美元)。另外，一名內地買家以約2.0億港元(2,516.1萬美元)購入牛津道12號，呎價約3.9萬港元(5,044.4美元)。

美國貨幣政策正常化，相信能減少加息的不確定性。然而，經濟前景不明朗，買家觀望氣氛濃厚，預料整體成交仍然低迷。由於未來住宅供應充足，加上一手住宅銷售回落，發展商將繼續提供優惠和靈活的按揭計劃，新樓盤仍會成為市場焦點。受上述不利因素影響，樓價將繼續回落。

圖2

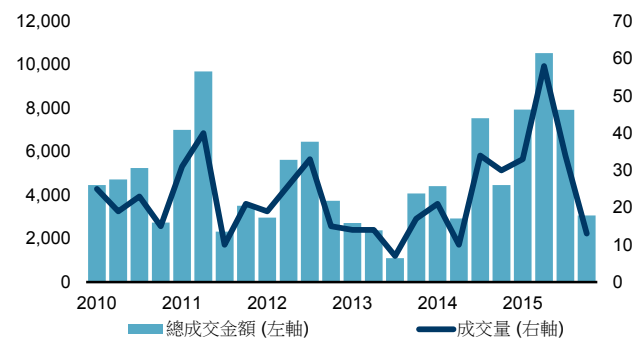
住宅樓宇買賣合約數字:一手及二手買賣



資料來源：香港特別行政區政府土地註冊處

圖3

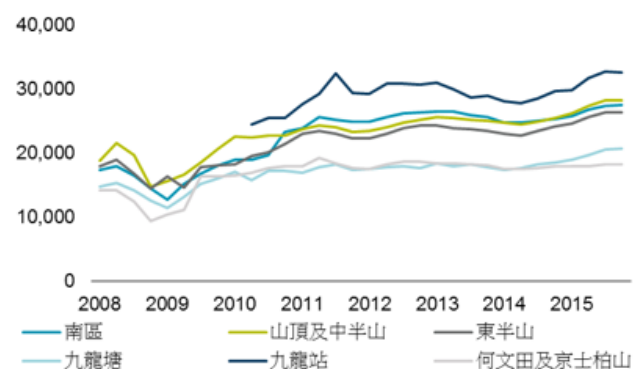
單一成交金額逾1億港元的住宅買賣:總成交金額(百萬港元)與成交量



資料來源：戴德梁行研究部

圖4

豪宅價格走勢(港元每平方呎)



資料來源：戴德梁行研究部

寫字樓市場

經過一輪強勁的擴張活動後，寫字樓租賃市場在本年最後一個季度轉趨淡靜。租賃需求主要來自中資金融機構和保險公司，前者傾向於中區成立業務，而後者則活躍於非核心商業區。與此同時，重建計劃亦刺激了一系列的市場活動。在這些情況下，本港寫字樓租金保持平穩而整體吸納量由第三季度的470,521平方呎下滑至本季度的251,551平方呎。總計2015年全年，整體吸納量高達224.3萬平方呎，為2010年以來新高，並超越171.2萬平方呎的新供應。因此，待租率下降至4.9%，租金按年上升3.2%（圖5和圖6）。

就各分區的表现而言，金融機構繼續於中區超甲級寫字樓建立據點。其中平安資產管理租用國際金融中心2期全層樓面，而首次於香港成立辦公室的民生銀行旗下投資機構則承租了長江中心1.4萬平方呎樓面，使區內的待租率進一步下降至3.0%，租金按季上升4.6%，按年上升15.2%（圖6）。

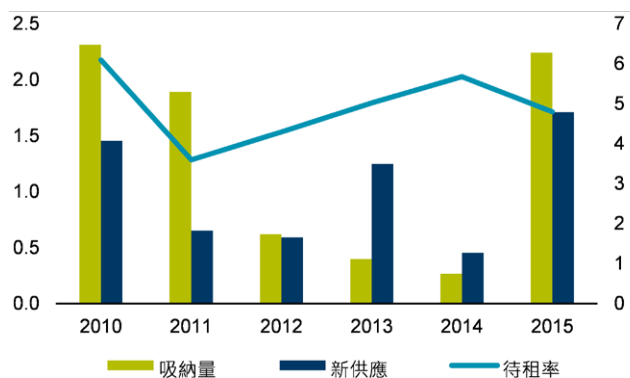
在港島東，由於和域大廈和康和大廈即將拆卸重建，原租戶繼續搬遷至其他寫字樓，帶動大量市場活動。例如培新出版社由康和大廈搬至英皇道1063號，尼爾森公司則遷往多盛大廈。因此，港島東的待租率按季下跌0.7個百分點至2.4%，為各分區最低。

上季度尖沙咀租賃市場非常活躍，本季度亦錄得多宗主要租務成交。德國大型連鎖超級市場Lidl遷往環球貿易廣場逾9萬平方呎樓面，作業務擴充之用，而友邦保險則租用港威大廈第1座1.9萬平方呎樓面。因此，待租率按季下跌0.5個百分點至2.9%。

由於有數個大型機構即將遷入新購買的辦公大樓，並將一部分的樓面交回業主，令九龍東的吸納量跌至-131,980平方呎。由於區內有大量供應，令待租率飆升至8.3%，而租金則按季下降2.6%。

圖 5

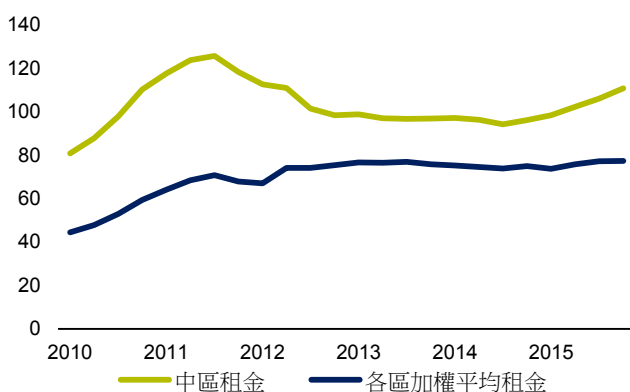
甲級寫字樓吸納量(實用面積百萬平方呎)，新供應(實用面積百萬平方呎)及待租率(%)



資料來源：戴德梁行研究部

圖 6

中區與整體甲級寫字樓租金走勢(港元每平方呎每月)

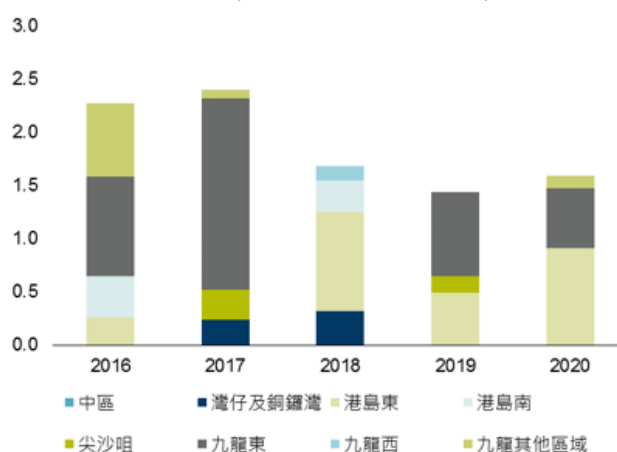


資料來源：戴德梁行研究部

踏入2016年，預料有227.5萬平方呎甲廈樓面落成，較2010至2015年間每年平均落成量高出超過一倍(圖7)。儘管香港的寫字樓市場受政策所支持，但近日本地和環球經濟增長放緩，預料市場仍難以吸納龐大的供應。因此，待租率有望回升至一個更健康的水平，扭轉現時供應緊絀的局面。

圖 7

甲級寫字樓新供應 (實用面積百萬平方呎)



資料來源：戴德梁行研究部

表 2

香港寫字樓市場統計數字

| 地區 | 存量 (實用面積平方呎) | 待租率 | 興建中 (實用面積平方呎) | 年初至今新供應 (實用面積平方呎) | 吸納量 (平方呎) | 甲級寫字樓實質租金* (港元每平方呎每月) | 美元每平方呎每年 | 歐羅每平方呎每年 |
|----------|-------------------|-------------|------------------|----------------------|----------------|--------------------------|--------------|---------------|
| 中區 (超甲級) | 7,532,294 | 3.1% | 0 | 0 | 122,700 | 115.37 | 122.42 | 189.55 |
| 中區 (CBD) | 15,434,192 | 3.0% | 0 | 0 | 126,814 | 105.99 | 110.83 | 171.61 |
| 灣仔及銅鑼灣 | 8,771,004 | 5.0% | 378,600 | 128,332 | 29,324 | 70.85 | 71.08 | 110.06 |
| 港島東 | 7,367,940 | 2.4% | 1,184,400 | 0 | 51,556 | 47.31 | 47.49 | 73.53 |
| 港島南 | 1,743,493 | 13.0% | 538,400 | 142,974 | -5,181 | 27.01 | 26.85 | 41.57 |
| 港島區整體 | 33,316,629 | 3.9% | 2,101,400 | 271,306 | 202,513 | 79.34 | 80.36 | 124.43 |
| 尖沙咀 | 8,074,779 | 2.9% | 282,600 | 60,890 | 40,812 | 67.24 | 66.80 | 103.43 |
| 九龍東 | 11,446,690 | 8.3% | 3,137,200 | 1,216,389 | -131,980 | 31.30 | 30.49 | 47.21 |
| 九龍西 | 3,701,237 | 8.1% | 135,500 | 0 | -9,155 | 39.91 | 40.47 | 62.66 |
| 九龍其他區域 | 1,545,909 | 4.1% | 937,600 | 164,206 | 149,361 | 35.61 | 35.09 | 54.33 |
| 九龍區整體 | 24,768,615 | 6.3% | 4,492,900 | 1,380,595 | 49,038 | 43.44 | 42.78 | 66.24 |
| 整體 | 58,085,244 | 4.9% | 6,594,300 | 1,712,791 | 251,551 | 77.20 | 77.31 | 119.71 |

*甲級寫字樓實質租金以實用面積計算，並不包括冷氣管理費及差餉
1.00 美元 = 7.750 港元 / 1.00 歐羅 = 8.427 港元

資料來源：戴德梁行研究部

商舖市場

隨着一周一行的影響逐漸浮現，10月與11月份的內地旅客和整體訪港旅客分別下跌9.9%和6.6%。與此同時，零售總額較去年同期下跌5.5%，連續第九個月下滑。因此，本年度首十一個月訪港旅客人數和零售總額分別下跌1.7%和3.1% (圖8和圖9)。

就各零售商類別的銷情而言，11月份珠寶、鐘錶和名貴禮物的銷售按年下跌20.6%，而衣物、鞋類及有關製品和藥物及化妝品則分別下降8.5%和7.0%。因此，珠寶零售商周大福2015年第四季度港澳同店銷售較去年同期下跌23%，而奢侈品牌Burberry位於太古廣場的旗艦店面積將縮減一半，Prada, Gucci及Miu Miu等則減價促銷。

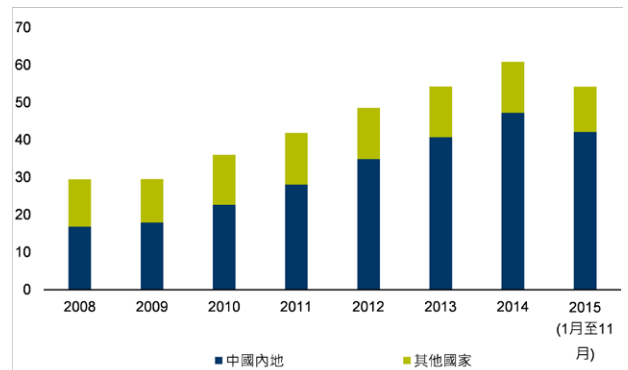
吉舖和短租於核心區相繼湧現反映出零售業正面臨寒冬。繼羅素街之後，廣東道亦於季內出現吉舖，是自2003年實施自由行以來首見。

因此季內四個核心零售區的街舖租金進一步下挫，跌幅介乎旺角的4.0%至銅鑼灣的7.2% (圖10)。由於旺角的租戶以售賣中下價貨品為主，租金跌幅相對輕微。其中亞皆老街32號地下至3樓剛於季內續租，新租金較2012年第4季度的舊租約下跌12.5%。與此同時，羅素街59-61號地下B1-B3號舖以每月150.0萬港元(19.4萬美元) 租出，較2012年第4季度所簽訂的舊租低40.0%。

前海周大福全球商品購物中心「HOKO」第一期已於12月開始營運，售賣一系列本港常見的品牌，涵蓋日用品和奢侈品，預期能吸引大批深圳市民前往。另一方面，人民幣持續貶值，加上內地由2016年1月開始下調進口關稅，勢必進一步打擊內地人來港消費意慾。因此2016年香港的整體零售前景依然不明朗，但由於本地消費強勁，民生消費區前景將較為樂觀。

圖 8

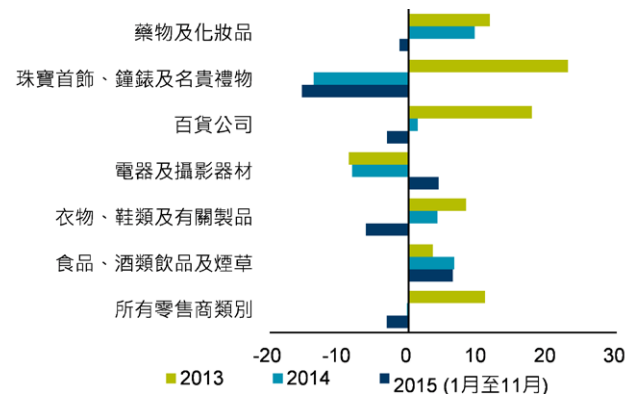
訪港旅客 (百萬人次)



資料來源：香港旅遊發展局

圖 9

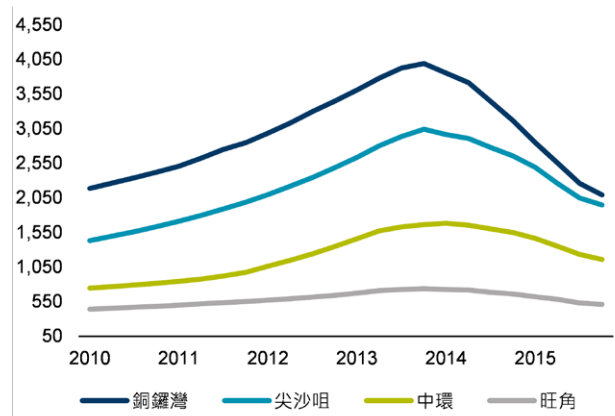
按零售商類別劃分的零售業銷貨價值(按年變動百分率)



資料來源：香港特別行政區政府統計處

圖 10

主要購物區商舖租金走勢(港元每平方呎每月)



資料來源：戴德梁行研究部

重要聲明

免責聲明

本報告刊載的一切資料及數據，雖力求精確，但僅作參考之用，戴德梁行及其員工對其準確性概不負責。個別物業租金及售價因位置、大小、層數、建築質素及用料、租約條件、付款條件、當時市場狀況而異。本刊指數並不反映個別情況，讀者應自行尋求專業意見。戴德梁行保留一切版權，未經許可，不得轉載。

© 戴德梁行 2016年3月

免責聲明

本網站所包含的市場資料及信息（「資料」）均為非屬於花旗銀行、花旗集團或其關聯機構的第三方所提供的產品或服務，並不代表花旗銀行、花旗集團或其關聯機構、僱員或代理人的意見、建議，或其保證或推薦該等資料。

閣下不可將本網站的資料用作非法用途或此等條款內並未明確允許的任何用途，亦不得以任何方式複製此等資料。

保證責任之免除

本網站的資料是依其「現況」提供，並不提供任何種類之保證。本網站的資料並未經花旗銀行、花旗集團或其關聯機構、僱員或代理人確認，閣下需對該等資料之使用自負風險。花旗銀行、花旗集團或其關聯機構、僱員或代理人並不負責，且明確否認對該資料內容之錯誤或遺漏，或閣下或任何第三方據此資料而作出的任何行動負任何賠償責任。關於上述資料並不保證準確無誤，或用作可依賴的投資意見。花旗銀行、花旗集團或其關聯機構、僱員或代理人對上述資料之正確性、真實性、充足性、及時性或完整性、特殊目的適合性、所有權、不侵犯第三者權利或持續的可供性不作陳述或保證。

賠償責任之限制

對任何當事人就上述資料（經由任何媒體所提供）之使用所引起之任何形式上的任何損失或損害（包括但不限於任何特別、後果性、附隨或間接損害，或因利潤損失、營業中斷所導致的損失，以及任何形式的任何損失或損害，不論任何形式的行動或索賠基礎，或可預見與否），即使花旗銀行、花旗集團或其關聯機構、僱員或代理人已被告知有關上述損失或損害之可能性。

COUNTRY SPECIFIC

HONG KONG

© 2016 CITIBANK

CITIBANK IS A REGISTERED SERVICE MARK OF CITIGROUP INC.

Citibank and Arc Design is a registered service mark of Citibank, N.A. or Citigroup Inc. Citibank (Hong Kong) Limited