



# 樓宇市場動向

香港 | 2017年第三季度

## 香港房地產市場透視

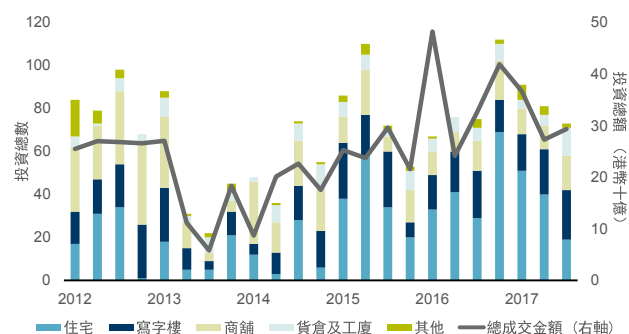
### 市場概覽

#### 市場熱點

- 第三季度寫字樓物業及住宅投資交易額按季增長8%，達293.3億港元
- 市場增長由對全棟物業的強勁需求支撐，其中包括第二季度6宗全棟寫字樓及2宗工業大廈轉手交易。
- 本地投資者帶領本季商業投資市場，包括分別以20億港元（每呎29,000港元）及1.1億港元（每呎8,100港元）買入銅鑼灣Cubus 和黃竹坑志聯興工業大廈。
- 未來，全港寫字樓投資氛圍將保持樂觀，尤其是中環及灣仔區

圖1

大額交易（成交金額逾1億港元）成交量與總成交金額（10億港元）



資料來源：戴德梁行研究部

## 市場趨勢

### 經濟概覽

本港經濟持續造好，本地生產總值在第三季度按年增長3.8%。失業率維持在3.1%低位，物業投資氣氛保持旺盛。鑑於遊客數量穩定上升，市場對零售業信心漸增。

### 寫字樓概覽

自上季度恒基地產以創全球官地歷史新高地價，投得位於中環現為停車場的美利道商業用地後，不少同區寫字樓業主繼續調高寫字樓物業的意向售價。區內本季最為矚目的成交為由內地企業從太和控股買入位於上環的中環中心頂層，以總價7.38億(每呎55,854 港元)，創下全港呎價新高。太和控股成功在15個月持有期內轉手獲利48%。另外，幾間中區外的分層物業同樣以破呎價記錄高位轉手，反映整體業界良好投資氣氛。

### 商舖概覽

新世界成功以29.7億(平均每呎 7,997港元)港元中標投得一幅長沙灣商業發展用地。加上鄰近另外兩塊上年度投得地皮，新世界在該區合共持有總面積 190 萬呎商業發展用地，作為未來區內最大的業主之一的地位十分鞏固。與此同時，本地發展商信和置業及萬泰集團以總額17億港元投得兩幅住宅用地，打破內地發展商上半年度連續中標的局面。

### 住宅概覽

一手住宅市物業需求仍然強勁，本季度新發放的住宅物業亦得到市場激烈回應。以位於荃灣的全•城滙為例，港鐵及華懋集團在該項目發表後兩星期內售出合共953個的所有單位。與此同時，市場對豪華住宅物業的需求同樣旺盛。本季兩間位於山頂靄歌信山道的洋房轉手錄得合共12.7億港幣總交易額。

表 1

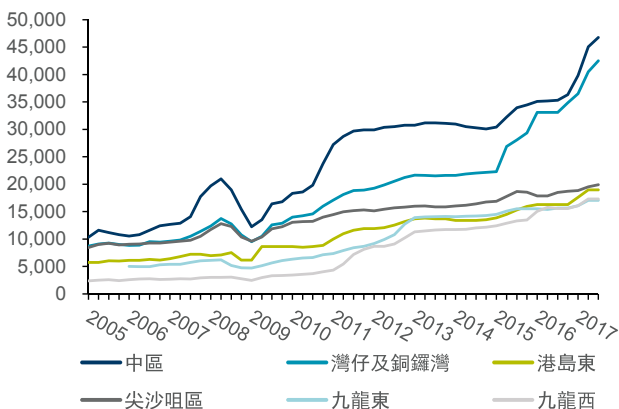
#### 經濟指標

	Q1 17	Q3 17	未來一年展望
GDP 增長	4.3%	3.8%	■
CPI 增長	0.5%	1.9%	■
失業率	3.2%	3.1%	▲

資料來源：政府統計處

圖 2

#### 甲級寫字樓資本值 (港幣/平方呎)



資料來源：戴德梁行研究部

圖 3

#### 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

## 市場展望

未來，面對持續上升租價，市場對本港寫字樓物業，尤其是中環及灣仔區內物業的投資心態預計將保持積極。在賣家堅持現時高漲的意向售價情況下，交易價格有望突破記錄，再創新高。另一方面，在政府計劃重啟2016年3月結束的活化工廈政策支持下，全棟工廠大廈將繼續受到投資者密切關注。此外，由於市場需求一直被壓抑，加上發展商推出的銷售組合吸引，預料一手住宅物業市場銷售業績樂觀。

與此同時，投資者對於遊客上升及酒店客房入住率的良好預期，將會再次帶動有關商舖市場的交投活動。

表 2

### 2017年第三季度主要投資成交

物業	買家	賣家	行業	售價 (港幣億元)
The Wave 觀塘興業街4號 泰港大廈地下至3樓 軒尼詩道482號 東匯中心地庫 英皇道1046至1056號	中國銀行	鄧成波	商舖 工業物流	3,100
Cubus	本地投資者	富邦集團	全幢寫字樓	2,000
恒昌新邨恆景閣基座地舖連車位 美景街92號至132號	有待確認	朱鴻鈞	商舖	1,800
87% 業權 天豐工業大廈	嘉譽集團控股 有限公司	基業地產投資有限公司	工業物流	1,730
志聯興工業大	本地投資者	有待確認	工業物流	1,111
L'Hart	Prime Magic Holdings	鎮科集團	全幢寫字樓	965

## 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2017年

### 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

© 2017 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