



# 樓宇市場動向

香港 | 2017年第一季度

## 香港房地產市場透視

### 市場概覽

#### 市場熱點

- 香港房地產市場第一季度稍為緩和，超逾1億港元的成交金額及成交數字分別錄得按季跌幅38%及35%。
- 市場對酒店物業需求強勁，本季度有五宗酒店物業易手成交。
- 內地發展商於第一季度繼續主導住宅賣地市場，三幅分別位於啟德及鴨脷洲住宅用地均由中資機構奪得，合共涉資298億港元。
- 第一季度全幢寫字樓物業的成交數字有所回落，以至寫字樓物業的投資總額錄得按季跌幅83%。但本季度分層寫字樓仍然錄得多宗破呎價記錄的成交，可見寫字樓物業仍受投資者青睞。
- 零售指數利好，投資者亦逐步回歸核心購物區，本季度零售店舖成交數字對比上季持平。
- 預計寫字樓物業繼續受投資者青睞，尤其供應有限及租金持續上升的中區寫字樓最為被注視。

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

本港經濟在第四季度按年增長3.1%，累計全年經濟增長1.9%，就業市場表現平穩，失業率維持在3.3%水平，消費物價指數按年增長放緩至1.2%。

### 寫字樓概覽

第一季度全幢寫字樓物業的成交數字有所回落，相關的投資總額錄得按季跌幅83%。但本季度仍錄得的多宗破記錄分層寫字樓成交。其中，中區皇后大道中9號的細單位以1.46億售出，刷出每呎 39800 港元的新記錄，以至中區的投資總額於第一季按季躍升10.1%。此外，新世界發展以77.9億港元奪得位於長沙灣的商業用地(新九龍內地段第 6505 號)，該物業的樓面地價約每呎 7808 港元，可見市場對寫字樓物業仍抱樂觀態度。

### 住宅概覽

再者，中資機構於第一季度壟斷賣地市場，本季政府賣地計劃中3幅用地均由中資地產商奪得。其中海航集團再投得兩幅啟德發展用地，所涉金額合共130億港元。連同先前所奪得的兩幅用地，續成為啟德發展區的大地主，預計會建成3000個單位。此外，合景泰富與龍光地產聯手以破記錄169億元投得鴨脷洲住宅用地(鴨脷洲內地段第136號)。有見市場氣氛熾熱，其他發展商紛紛推出新盤。長江實業推出其位於馬鞍山的星漣海；而新鴻基地產則推出其位於九龍西的匯璽，兩者均受買家及投資者青睞。

### 商舖概覽

此外，訪港旅客人數較去年同期增加，投資者於是逐步回歸零售市場。當中泓富產業信託以8.857億港元(每呎11500港元)沽出三層位於海名軒零售商用物業，較為市場矚目。據了解買家為本地投資者，該買家近日續以12億港元(每呎15000港元)放售，倘若成功出售該物業，則可在短時間獲利30%。

表 1

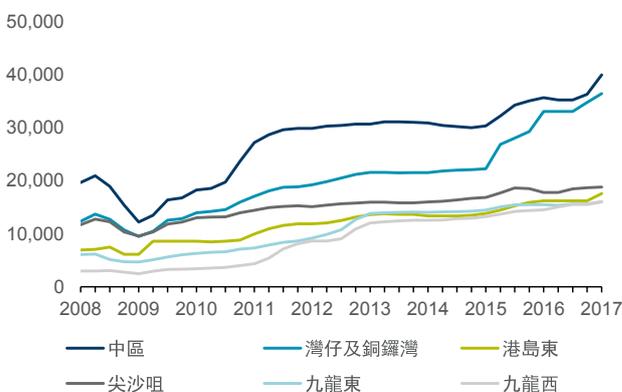
#### 經濟指標

	Q3 16	Q4 16	未來一年展望
GDP 增長	1.7%	1.9%	■
CPI 增長	2.4%	1.2%	▼
失業率	3.4%	3.3%	■

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

縱使中區寫字樓市場空置率不高及租金持續上升，預期投資者仍然會密切留意該區供應。此外，市場相信首季推出的美利道多層停車場用地會引起激烈競爭及創出新高價。本地媒體預計該幅於2017年5月截標的用地可望以約163億至186億港元成交（每呎35000至40000港元）。

隨著旅遊業逐漸復甦，加上一線街的店舖租金漸見平穩，相信會吸引投資者回歸零售市場。相信當中所帶動市場氣氛並不局限於核心區，期望其他區域如元朗及屯門亦會錄得租金增長。

中資地產商及投資者未來仍然對本地房地產投資與賣地市場抱樂觀態度，其中美利道多層停車場用地以及多

幅位於啟德的用地都會成為中資投資者必爭之地，以擴大旗下於本港的市場佔有率。

表 2

### 2017年第一季度主要投資成交

物業	買家	賣家	行業	售價 (港幣億元)
山頂普樂道1-3號屋地	高浩發展	Brown Rosamond Annis 1/2	豪宅	2,800
觀塘麗東酒店，觀塘偉業街163號	本地買家	恒基地產	酒店	2,248
仁孚香港仔車廠，香港仔黃竹坑道36號	帝國集團	仁孚行	貨倉及工廈	1,560
山頂轟歌信山道8號 1號洋房	巨勝控股	會德豐地產及南豐集團	豪宅	1,080
海名軒基座3層商業樓層，紅磡環海街11號	本地買家	泓富信託	商舖	886
啟光商業大廈，灣仔駱克道332-335號	金朝陽集團	本地買家	寫字樓	410

## 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