



樓宇市場動向

香港 | 2017年第二季度

香港房地產市場透視

市場概覽

市場熱點

- 本地發展商於第二季度奪得三幅分別位於長沙灣，中環及啟德的商業發展用地，合共涉資519億港元。
- 由於土地買賣價格上揚，不少業主調高寫字樓物業的意向價，核心區內的分層寫字樓成交呎價更創該大廈新高。
- 受長沙灣及九龍東數個全幢成交刺激，寫字樓物業總成交金額於第二季度增長一倍至76億港元。
- 內地發展商繼續主導住宅賣地市場，在第二季度以104億港元投得位於啟德及屯門的兩幅用地。
- 預計寫字樓總成交金額將由全幢物業成交支撐，當中中環投資活動將會集中於非甲級寫字樓物業。

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，本地生產總值在第一季度按年增長4.3%。儘管香港金管局在第二季度將利率提升0.25%，物業投資市場仍然表現良好。本地需求則受穩健的私人消費開支支撐，按年上升3.7%。另外，失業率維持在3.2%水平的低水平，消費物價指數在本季度亦見平穩。

寫字樓概覽

恒基地產以233億港元投得位於中環的美利道停車場的商業用地，每平方呎樓面地價高見50,064港元，創全球官地歷史新高。由於土地買賣價格上揚，不少業主調高寫字樓物業的意向價，核心區內的數個分層寫字樓成交呎價更創該大廈新高。較為矚目的有位於上環中遠大廈高層全層，以6億港元(每呎30,723港元)售出，創該區新紀錄。

此外，市場對全幢寫字樓物業需求強勁，尤其位於上環及九龍東的非甲級寫字樓物業。寫字樓總成交金額更增長一倍至76億港元。當中一名本地投資者以19.9億港元(每呎13,745港元)從豐泰地產買入位於觀塘的觀點中心。

商舖概覽

本季度有五宗金額超過一億港元的零售交易。其中最值得注意的是，有當地投資者以金額7億港元出售金鐘力寶中心的一個單位。鑑於市場持續的不確定性，投資者正謹慎地探討市場。

住宅概覽

儘管五月實施新一輪樓市調控政策，在遏制需求下，大部份新住宅項目銷售情況良好。當中如長江實業地產，在推出荃灣海之戀項目兩星期內，就成功出售970個單位中的99%單位。

表 1

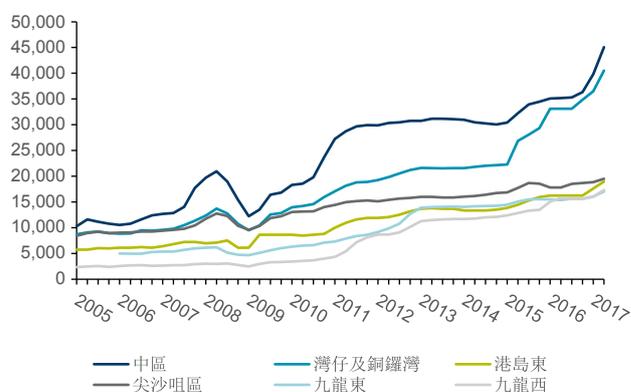
經濟指標

	Q4 16	Q1 17	未來一年展望
GDP 增長	3.2%	4.3%	▼
CPI 增長	1.2%	0.5%	▲
失業率	3.3%	3.2%	▲

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

內地發展商繼續主導住宅賣地市場，在第二季度以104億港元投得啟德及屯門兩幅發展用地。在2017年，內地發展商以招標方式總共贏得五幅住宅用地。與此同時，本地發展商總共以519億投得三幅商業用地。

市場展望

預期2017年投資寫字樓總成交金額將超越2016年，主要由於目前投資氣氛良好，不少業主藉此售出手上物業。據了解，冠君產業信託正放售位於旺角的朗豪坊辦公大樓。假若以意向價245億港元成交，該物

業將會超越在2015年以150億港元出售，位於灣仔的美國萬通大廈，成交香港最昂貴的寫字樓。

隨著租金持續上升以及土地買賣價格繼續上揚，中環寫字樓資本值預期將會進一步飆升。由於甲級寫字樓供應有限，相信未來投資項目會集中於非甲級寫字樓物業，尤其是位於上環的寫字樓。

同時，隨著訪港旅客人數及酒店入住率逐漸增長，相信投資者會重新投入正在復甦的零售物業市場。據了解，一名本地投資者在最後協商中以1.3億港元買入旺角一個地舖。

表 2

2017年第二季度主要投資成交

物業	買家	賣家	行業	售價 (港幣億元)
觀塘觀點中心	本地投資者	豐泰地產投資	寫字樓	1,990
銅鑼灣香港珀麗酒店	待確認	中銀基金	酒店	1,800
上環晉逸好萊塢精品酒店	Travelodge	首峰資金管理有限公司	酒店	850
觀塘新昌中心	本地投資者	新昌集團	工廈	760
力寶中心一樓	待確認	本地投資者泓富信託	商舖	700
山頂Mount Nicholson 10號洋房	本地投資者	會德豐地產及南豐集團	豪宅	664

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