



樓宇市場動向

香港 | 2015年第一季度

寫字樓租賃市場需求強勁

市場概覽

本港寫字樓市場在2015年走勢強勁，各區的淨吸納量均錄得正數，而租金亦錄得增長（圖1）。主要租務成交來自金融機構和船務公司的擴張和整合。

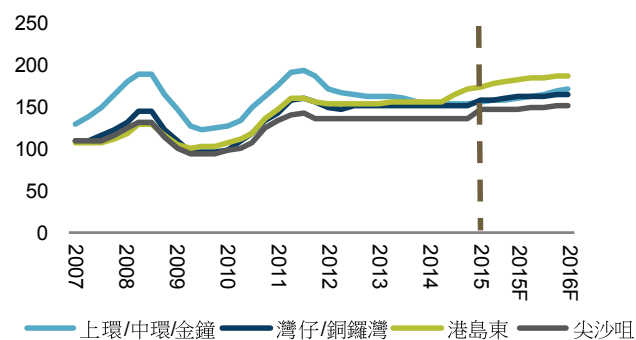
由於高消費的過夜旅客增長放緩，本年首兩個月合計的零售總額按年下跌2.0%。其中售賣高級奢侈品的珠寶鐘錶零售商和跨國品牌的情況更為慘淡，大大影響核心零售區一綫商舖主要商戶的承租能力。

金管局再次收緊按揭成數，二手住宅市場大受影響。發展商為刺激買家入市，紛紛為準買家提供二按，加劇現時一手搶二手的局面。

自何東花園以地皮形式易手，超級豪宅的買賣轉趨活躍，促使近期山頂出現多宗呎價創新高的成交。

圖1

DTZ戴德梁行寫字樓租金指數
(2006年第一季度= 100)



資料來源：DTZ戴德梁行研究部

經濟概覽

去年第四季度本港經濟增長溫和，本地生產總值按年實質上升2.2%，全年實際增長2.3%，較前年的2.9%為低（表1）。

2015年2月份整體出口貨值為2,283億港元（295億美元），按年上升7.2%（表1）。若以首兩個月合併計算以消除農曆新年出現在不同月份的影響，整體出口貨值則較去年同期上升4.6%。

2015年2月份綜合消費物價指數按年上升4.6%，而多個消費項目的價格壓力增長放緩（表1）。由於短期內輸入通脹和本地成本壓力將保持溫和，通脹壓力預料會維持在較低水平。

2014年12月至2015年2月季節性調整的失業率為3.3%，於過去八個期間維持不變（表1）。短期的就業情況將受旅遊業下滑及零售銷售下跌所影響。

私人消費開支繼去年第三季按年增長7.2%後，第四季按年上升5.0%（表1）。總結全年，私人消費開支增長達5.0%。

1月份和2月份訪港旅客人數分別達到561萬和541萬人次，其中超過8成為內地旅客。儘管整體訪港旅客數字仍有增長，但本港零售業表現失色。雖然2月份的零售總額比去年同期上升18.2%，首兩個月合計的數字則出現負增長，按年下跌2.0%（表1）。疲弱的零售業銷售表現主要是由於旅客消費模式的轉變，奢侈品已不再是必買品，而日常用品則變得越來越受歡迎。因此，珠寶首飾、鐘錶及名貴禮物於首2個月的銷貨價值較去年同期下跌15.9%。

表 1

經濟指標

指標	時期	單位	數值	按年變化 (%)
本地生產總值*	2014年第四季度	10億港元	573.3	+2.2
整體出口	2015年2月	10億港元	228.3	+7.2
私人消費開支	2014年第四季度	10億港元	391.0	+5.0
失業率 (按季度調整)	2014年12月-2015年2月	%	3.3	+0.2pt
訪港旅客	2015年2月	百萬	5.4	+22.4
綜合消費物價指數	2015年2月	-	124.3	+4.6
零售銷售總額	2015年2月	10億港元	46.6	+14.9

*以剔除通脹率美元計（2012）

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

受剛性需求所帶動，住宅市場在2015年仍保持強勁勢頭。由於分別在1,2月發表的施政報告和財政預算案只提及供應量，並沒有新措施壓抑樓市，令樓市再度升溫。因此本年首兩個月各類物業的臨時買賣合約數字均超過8,000宗，而樓價則上升7.1%。

香港金融管理局(金管局)終於在2月27日宣布第7輪逆周期措施，希望令樓市降溫。隨著政策開始見效，加上季節性因素的影響，3月份的臨時買賣合約數字跌至6,496宗。因此，本季度錄得23,478宗成交，按季上升2.7%，按年上升62.4%（圖2）。

在新措施下，700萬元以下自用住宅物業的按揭貸款成數下降至六成。

發展商為刺激買家入市，紛紛為準買家提供二按，加劇現時一手搶二手的局面。因此，一手樓市持續暢旺，季內錄得3,743宗成交，佔住宅樓宇買賣合約數目的22.3%。由於二手樓業主不能為買家提供靈活的按揭計劃，令二手物業的吸引力大減，亦令急需套現的賣家減價放售。

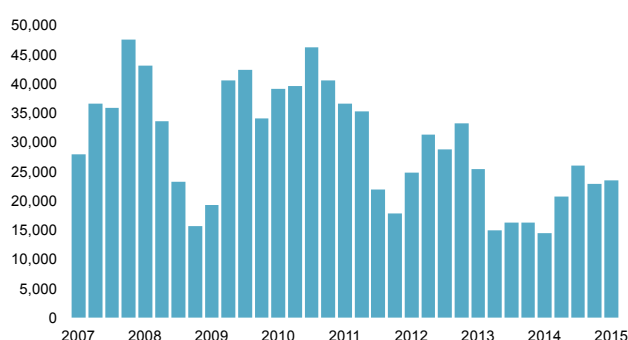
自新政策推出之後，一手新盤仍以市價推出，而二手價格走勢轉趨平穩。根據戴德梁行整體住宅價格指數，第一季度整體樓價按季上升7.3%，普通住宅和豪宅分別按季上揚8.5%和5.4%（圖3，表2）。

與此同時，新措施令財政實力較弱的準買家轉投租務市場，帶動租金增長。

展望將來，一手新盤持續熱賣，二手市場相對淡靜，成交量預料跌至每月5000-6000宗。由於去年私人住宅空置率僅3.8%，儘管未來新供應有望回升，預料價格亦不會大幅下調。而位於山頂和九龍塘畢架山的地皮以高價成交，為豪宅市場帶來支持。加上目前的按揭措施不會對豪宅帶來很大的衝擊，預料其表現將超越細價樓。

圖2

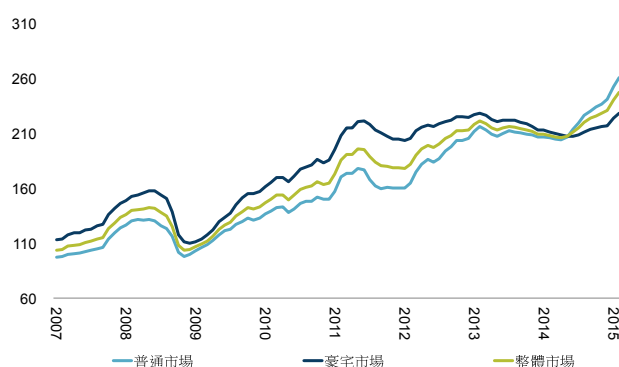
買賣合約統計數字 (樓宇及土地買賣合約數目)



資料來源：香港特別行政區政府土地註冊處

圖3

住宅價格指數 (2000年1月=100)



資料來源：DTZ戴德梁行研究部

表2

私人住宅市場統計

	存量總計 (單位)	價格指數 (2000年1月=100)	季度變化 (%)	按年變化 (%)
普通住宅市場	1,037,237	261.7	8.5	27.5
豪宅市場	86,396	229.1	5.4	8.9
整體住宅市場	1,123,633	248.2	7.3	19.7

資料來源：DTZ戴德梁行研究部

寫字樓市場

本港寫字樓市場在2015年有一個非常好的開始。首季度整體吸納量達669,146 平方呎，接近去年全年686,849平方呎的吸納水平。而五個主要商業區的淨吸納量均錄得正數，是自2011年第3季度的上一個高峰期以來首見。本季度錄得多宗主要租務成交，需求主要來自金融機構和船務公司。因此，整體空置率跌至4.6%的低位水平，租金則按季上升3.0%至61.3港元（7.9美元）/平方呎/月（表3，圖4）。

中心金融區上環/中環/金鐘租賃情況理想，首季吸納量達129,865平方呎，遠較上季的-86,017平方呎為佳。需求主要來自銀行業，其中澳洲聯邦銀行租用交易廣場第1座逾3.8萬平方呎樓面，作業務擴充之用。因此，該區的空置率按季下降1.2 個百分點至4.9%。由於租賃活動轉趨活躍，區內多幢商廈租金創新高，帶動區內租金由99.3港元（12.8美元）/平方呎/月上升至100.7港元（13.0美元）/平方呎/月，是自2011年第3季度的上一個高峰期以來首次錄得租金上升。金融業招聘意慾高漲，加上深港通有機會於年內落實，商廈需求將保持強勁。

九龍東商業氣氛逐漸成熟，吸引不同行業的租戶進駐。近日市場相繼錄得船務公司遷往九龍東，其中東方海外租用海濱道181 號One Harbour Square三層54,942平方呎樓面，以色列船務公司Zim Integrated Shipping Services Limited則租用建生廣場兩層42,186平方呎樓面，使區內的吸納量達287,113平方呎，而空置率則由2014年第四季度的9.9%下降至現時的7.7%。由於基數較低，租金按季上升8.9%至33.8港元（4.4美元）/平方呎/月，升幅為各區之冠（表3，圖4）。

預料本年度有超過250萬平方呎甲級寫字樓樓面落成，其中超過200 萬平方呎位於九龍東。儘管One Bay East 兩座辦公大樓分別由宏利保險及花旗銀行購入自用，唯年內有數個由活化工廈而形成的新寫字樓項目落成，租金增長將會受壓。

表 3

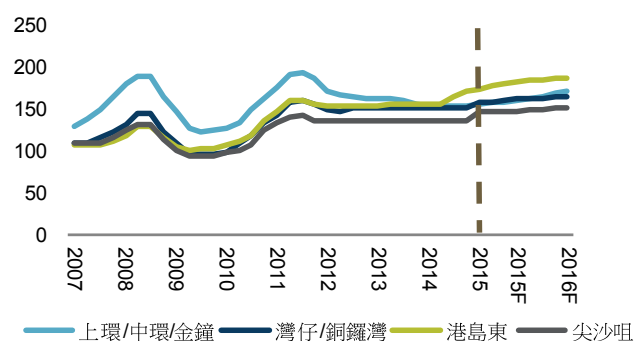
甲級寫字樓市場統計

地區	總存量 (百萬平方呎)	空置率 (%)	月租金 (港元/平方呎)	季度變化 (%)
上環/中環/金鐘	29.5	4.9	101	+1.3
灣仔/銅鑼灣	16.0	4.0	49	+3.7
港島東	11.0	2.3	42	+2.4
尖沙咀	9.3	2.9	36	+6.8
九龍東	13.5	7.7	34	+8.9
總計	79.2	4.6	61	+3.0

資料來源：DTZ戴德梁行研究部

圖 4

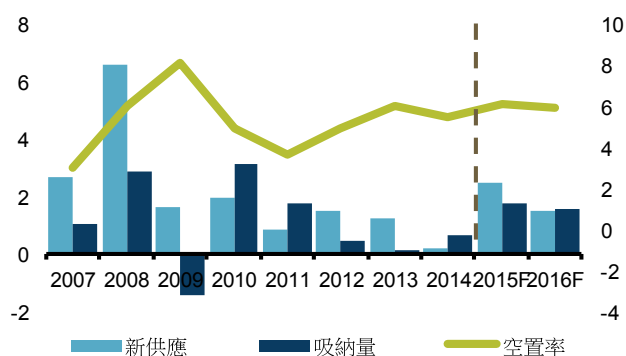
DTZ戴德梁行寫字樓租金指數
(2006年第一季度= 100)



資料來源：DTZ戴德梁行研究部

圖 5

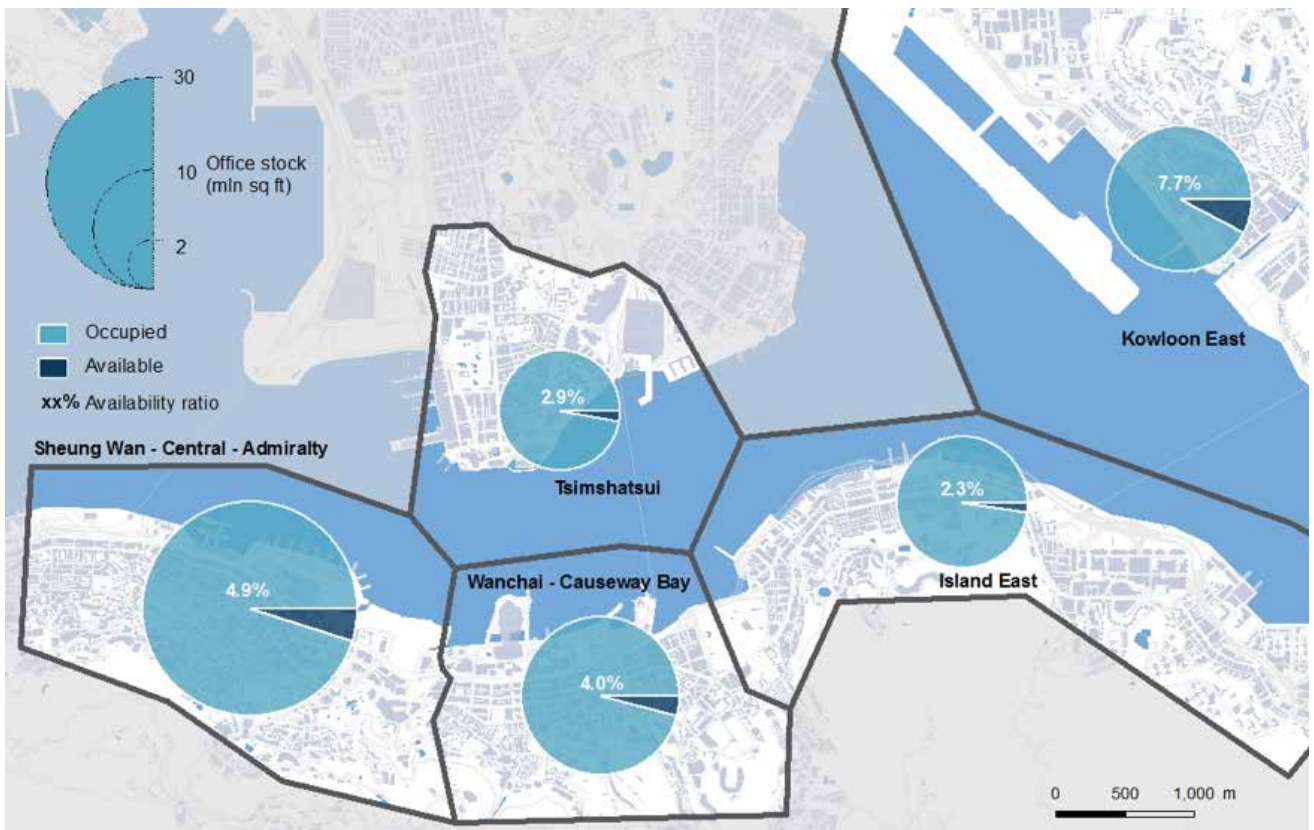
甲級寫字樓新供應 (建築面積百萬平方呎),
淨吸納量 (建築面積百萬平方呎) 和空置率 (%)



資料來源：DTZ戴德梁行研究部

地圖1

寫字樓空置率(按地區標示)



© 地圖版權屬香港特區政府，經地政總署署長准許複印。
資料來源：DTZ戴德梁行研究部

商舖市場

儘管本年首兩個月的訪港旅客人數按年上升11.6%，但高消費的過夜旅客僅上升1.9%。強美元加上反水貨客示威，令香港對旅客的吸引力大減。因此，首兩個月合計的零售總額按年下跌2.0%(圖6)。

就消費模式而言，珠寶首飾、鐘錶及名貴禮物於首2個月的銷貨價值達177.7億港元(22.9億美元)，較去年同期下跌15.9%，並僅高於2012年的水平。這與周大福、六福等珠寶零售商所公佈農曆新年期間的港澳地區同店銷售均下滑的情況相近。與此同時，太子珠寶鐘錶已決定將位於尖沙咀總部的商舖放租，而英皇鐘錶珠寶則打算約滿後不再續租羅素街的其中一個舖位。

與此同時，衣物、鞋類及有關製品的銷貨價值則下降3.3%，而售賣高級奢侈品的跨國品牌銷售情況更為慘淡，大大影響核心零售區一綫商舖主要商戶的承租能力。因此商議續租時，租戶要求業主與高峰期相比減租30%。但是由於一綫舖位非常罕有，零售商不會隨便放棄據點。

鑑於傳統零售區主力租戶的承租能力持續下降，香港島和九龍區的租金指數均錄得跌幅，分別按季下跌18.5%和13.8%(表4，圖7)。其中皇后大道中娛樂行地下C及D號舖以每月450.0萬港元(58.0萬美元)租出，較舊租金600萬港元(77.4萬美元)下跌25.0%。

展望將來，自由行政策收緊，加上上述所提及的因素，「五一」黃金周內地旅客入境數字很有可能出現跌幅，進一步打擊零售業，但低失業率及股市熾熱預期會為本港零售銷售帶來支持。核心零售區的租金將下跌至一個較合理水平，其中二綫舖位租金跌幅較一綫為多。但由於租金仍然高企，其他行業仍難以進駐。

圖 6

零售業銷售總額 (總銷貨價值十億港元，
總銷貨量按年變動 %)



資料來源：香港特別行政區政府統計處

表 4

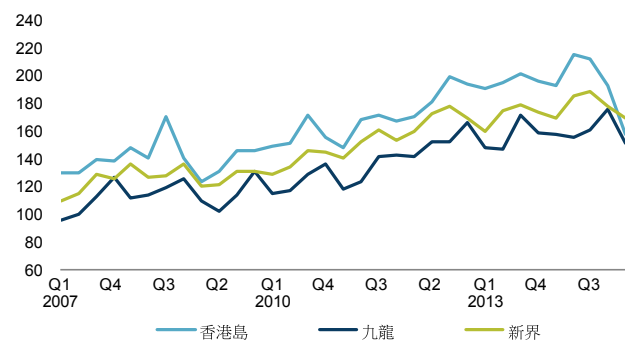
商舖市場統計

	租金指數 (2000年第一季= 100)	季度變化 (%)	按年變化 (%)
香港島	157.1	-18.5	-18.5
九龍	151.1	-13.8	-4.1
新界	169.0	-5.1	-0.3

資料來源：香港差餉物業估價署，DTZ戴德梁行研究部

圖 7

商舖租金指數 (2000年第一季= 100)



資料來源：香港差餉物業估價署，DTZ戴德梁行研究部

此研究報告特為Citibank客戶而設，由戴德梁行提供。



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，DTZ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。DTZ保留一切版權，未經許可，不得轉載。

© DTZ 2015年4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

© 2015 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

