



樓宇市場動向

香港 | 2018年第一季度

香港房地產市場透視

市場概覽

市場熱點

- 香港甲級寫字樓及豪宅市場在2018第一季度表現仍然強勁，超過1億港元以上的物業總成交額達至506億港元，相當於2017年的2,119億港元總成交量的25%。
- 寫字樓仍然是最被追捧的物業資產，本季度總成交額為257.9億港元，達至過去5年內每季平均成交額的2倍。
- 本季度，商舖投資市場在缺少全幢商場交易下，超過1億元的成交額為56.5億港元，按季度下跌80.7%。
- 本季度豪宅市場的需求持續蓬勃，總成交額達至123億港元。
- 由第一季度可見市場對商業及住宅的強勁需求，以及持續向好的市場，預計本年度總成交額會超越2017年2,119億港元的記錄。

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2017年第四季度按年增長3.4%。失業率維持在2.9%低位，物業投資氣氛保持旺盛。尤其在"奢侈品"市場。

寫字樓概覽

本年度近六成的總成交額是來自數宗全幢商廈買賣。其中中國太平保險集團及中科創資本合資以99.5億港元從恆基兆業地產購入位於北角京華道18號的新落成甲級寫字樓項目，成交呎價逾30,174 港元，同時創下港島東商廈成交價及呎價新記錄。

核心地區的分業業權寫字樓售價在租金持續上升下繼續攀升。一個位於會展廣場辦公大樓的高層單位以5.5億港元售出，(每平方呎55,000元)，為香港第二高呎價。本季度九龍東寫字樓市場持續向好，反映投資者對該區意向提升。其中，絲寶集團以20.1 億港元(每平方呎13,265元)出售觀塘絲寶國際大廈9層樓面。另外，內地發展商福晟國際控股集團向資本策略以13.4億港元(每平方呎18,268元) 購入九龍灣企業廣場三期5層樓面。

商舖概覽

本季度,商舖投資市場缺少全幢商場交易，超過1億元的成交額為56.5億港元，按季度下跌80.7%。其中35%來自數個中環皇后大道中9號嘉軒廣場的商舖。房地產投資公司 Chelsfield於本季度以6.7億港元(每平方呎89,300元) 由 Hermès 購入位於該商場的3層舖位。同時，鄰近的兩層商舖亦以13.4億港元售出于另一組投資者。

表 1

統計數字速遞

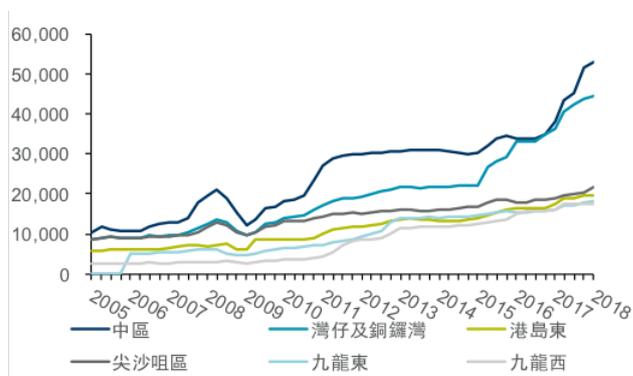
	Q3 17	Q4 17	未來一年展望
GDP 增長	3.7%	3.4%	▼
CPI 增長	1.4%	1.7%	—
失業率	3.0%	2.9%	▲

資料來源: 政府統計處

*初步數字

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 (百萬港幣) 與成交量



資料來源: 戴德梁行研究部

住宅概覽

本季度豪宅市場的需求持續蓬勃，總成交額達至123億港元。由九龍倉集團及南豐集團合作發展，位於山頂區的Mount Nicholson 仍然是市場上的焦點，兩個單位合共以25.4 億港元售出。

市場展望

由第一季度可見市場對商業及住宅的強勁需求，以及持續向好的市場，預計本年度總成交額會超越 2017 年2,119億港元的記錄。

在寫字樓市場上，由於跨國企業對非核心區寫字樓的需求仍然強勁，相信投資者會更關注九龍東的甲級寫字樓。由於業主意向價仍然保持進取以及市場上貨存量仍然有限，中環區的售價相信會持續向上。商鋪市場方面，於非核心區的投資活動相信會由上升的旅客訪港人次及正面的本地消費需求所推動。

因應投資者仍然傾向”奢侈品”，預計豪宅的需求會持續強勁，仍然基於投資者較傾向於豪華資產。

表 2

2018年第一季度主要投資成交

物業	買家	賣家	行業	售價(港幣百萬元)
新九龍內地段第6562號 新九龍內地段第6565號	恒基兆業地產	海航集團	住宅地皮	15,959
京華道18號	中國太平及中科创資本	恒基兆業地產	全幢寫字樓	9,950
屯門市地段第500號	恒大集團	恒基兆業地產	住宅地皮	6,600
新九龍內地段第6564號	會德豐地產	海航集團	住宅地皮	6,359
W Square	永倫集團	永泰地產	全幢寫字樓	2,850
觀塘絲寶集團大廈18至21, 23及 25至 28樓	Chellaram家族及 安祖高頓基金	絲寶集團	分層寫字樓	2,089
Bonham Circus	澳門投資者	鵬裡資產	全幢寫字樓	1,695

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2018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

© 2018 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