

樓宇市場動向

香港 | 2015年第二季度

核心商業區寫字樓需求旺盛

市場概覽

核心商業區的寫字樓需求繼續由內地金融機構所帶動，但彭博和貝萊德等國際金融機構亦積極擴充。本季度錄得多宗大手租賃成交，市場氣氛持續向好，整體吸納量連續第三個季度上升。與此同時，各分區的租金均錄得上升，帶動整體租金按季上升2.7%至63.0港元（8.1美元）/平方呎/月（圖1）。

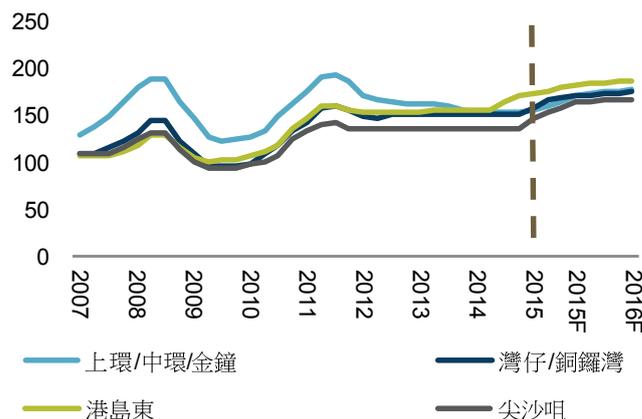
商舖市場受零售總額下滑、旅客增長放緩和收緊自由行等多個負面因素影響。而內地財政部更宣佈由6月1日起下調部分化妝品及服裝等日用品的進口關稅稅率，令香港三個分區的租金按年下跌3.9%至7.7%。

由於最近一輪的逆周期措施已被市場消化，加上地產商推出多個新樓盤，令各類物業的臨時買賣合約數字有所回升。本季度500萬元至1,000萬元的成交比率上升至45.8%，令中價物業成為市場焦點。與此同時，儘管未來供應持續增加與及有可能進一步推出壓抑樓市措施，所有類別的住宅物業價格指數繼續飆升。

投資市場交投依然活躍，大額交易總數於高位徘徊。豪宅和分層寫字樓繼續成為市場焦點，並佔了整體成交宗數近三分之二。

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

儘管內部需求強勁，但外部需求仍然疲弱，本年首季度本地生產總值按年實質上升2.1%，較上一季度下跌0.3個百分點（表1）。

2015年5月份整體出口貨值為2,918億港元（376億美元），按年下跌4.6%（表1）。強美元加上環球經濟復甦緩慢導致出口表現疲弱，預期短期內情況仍難以改善。

根據綜合消費物價指數，2015年5月份整體消費物價按年上升3.0%（表1）。同時，基本通脹為2.6%，繼續保持溫和。由於中國低通脹環境預料仍會維持一段時間，本港的通脹壓力在短期內應該不大。

2015年3月至5月季節性調整的失業率為3.2%，較去年同期上升0.1個百分點（表1）。雖然勞工市場表現仍然良好，但零售及旅遊等相關行業前景不明朗或令就業情況轉差。

由於最近幾個季度的勞工市場表現平穩，第一季度私人消費開支實際按年增長3.5%，令內部需求成為主要的經濟增長動力。

內地旅客繼續支持整體訪港旅客的增長，5月份訪港旅客人數達到476萬人次，按年增長3.6%（表1）。但消費能力較強的過夜旅客卻按年下跌1.3%，至210萬人次。因此5月份的零售總額按年下跌0.1%至390億港元（50億美元），連續3個月呈負增長（表1）。珠寶首飾、鐘錶及名貴禮物的銷貨價值繼續按年錄得雙位數跌幅，但表現一直較平穩的生活必需品如衣物、鞋類及有關製品和藥物及化妝品的同比銷售也連續第三個月下滑。

表 1

經濟指標

指標	時期	單位	數值	按年變化 (%)
本地生產總值*	2015年第一季	10億港元	541.3	+2.1
整體出口	2015年5月	10億港元	291.8	-4.6
私人消費開支	2015年第一季	10億港元	382.1	+5.3
失業率 (按季度調整)	2015年3月-5月	%	3.2	+0.1pt
訪港旅客	2015年5月	百萬	4.8	+3.6
綜合消費物價指數	2015年5月	-	122.9	+3.0
零售銷售總額	2015年5月	10億港元	39.0	-0.1

*以剔除通脹率美元計（2013）

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

由於最近一輪的逆周期措施已被市場消化，加上地產商推出多個新樓盤，令各類物業的臨時買賣合約數字由4月份的6,458宗，回升至5月的7,085宗，並進一步升至6月的8,284宗。因此本年第二季度共錄得21,827宗成交，按季下跌7.0%，按年則上升5.4%（圖2）。

股市造好，在財富效應的帶動下，換樓活動轉趨活躍，而樓價不斷上漲亦導致細價樓盤源進一步減少，令中價物業成為市場焦點。根據土地註冊處的住宅買賣合約統計數字，500萬元至1,000萬元的成交比率由第一季度的38.1%上升至本季的45.8%。與此同時，300萬元至500萬元的成交則由38.1%下滑至29.8%。另一方面，由於位於傳統豪宅地段的新盤銷情理想，深受本地和內地買家青睞。季內一共錄得2,122宗1,000萬元或以上的成交，按季上升13.9%。

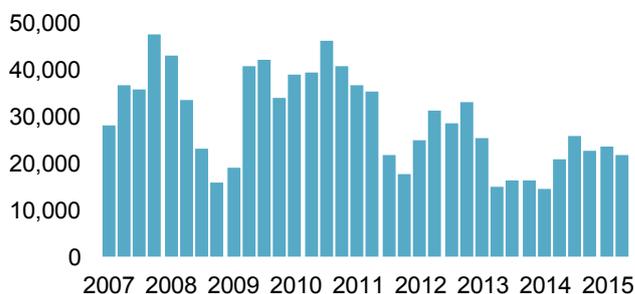
多個新盤以市價開售並迅速被吸納，大型項目如緻藍天、峻瀝II和帝景灣銷情均相當理想。隨著第二季錄得4,989伙一手成交，令上半年總數達到8,732宗，涉及金額840.7億港元。

儘管政府不斷增加土地供應與及推出一系列逆周期措施，所有類別的住宅物業價格指數繼續飆升。根據戴德梁行整體住宅價格指數，第二季度整體樓價按季上升4.2%，按年上漲22.3%。中小型單位樓價繼續跑贏豪宅，普通住宅和豪宅與去年同期比較分別上揚28.9%和12.8%（圖3，表2）。

由於近期中港股市非常波動，預料住宅買家的態度會轉趨謹慎，短期內成交量或會受壓。發展商積極推盤，新盤將會繼續成為市場焦點，而二手市場將放緩。隨着大量中小型單位相繼落成，加上豪宅交投氣氛不俗，後者價格有望大追落後。

圖2

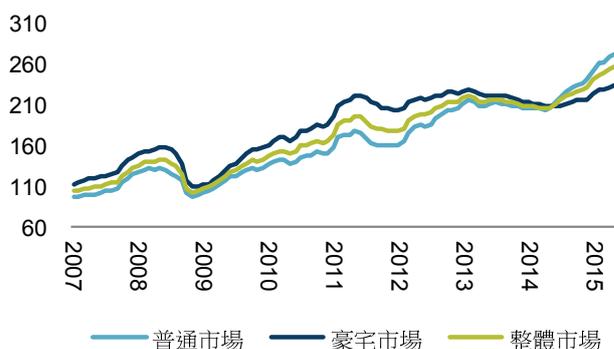
買賣合約統計數字 (樓宇及土地買賣合約數目)



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	1,049,196	275.7	5.3	28.9
豪宅市場	87,234	234.7	2.5	12.8
整體住宅市場	1,136,430	258.7	4.2	22.3

資料來源：DTZ戴德梁行研究部

寫字樓市場

受惠於金融機構在中環擴充業務，商廈需求保持強勁，市場氣氛持續改善。中資金融機構繼續主導核心商業區的主要租務成交，彭博和貝萊德等國際金融機構亦相當活躍。在這些情況下，全港整體吸納量達到720,225平方呎，連續第三個季度上升。與此同時，各分區的租金均錄得上升，帶動整體租金按季上升2.7%至63.0港元（8.1美元）/平方呎/月（表3）。

上環/中環/金鐘的需求主要來自金融業，吸納量達到379,209平方呎，為各分區之冠。但與前幾個季度不同的是，本季度錄得多宗大手租賃個案。其中在花旗銀行廣場，貝萊德承租三層共67,137平方呎樓面面積，作業務擴充之用。金融數據供應商彭博和湯森路透在同一大廈各自租用逾33,000平方呎樓面。在連續錄大型租賃成交後，該廈的空置情況大為改善。因此，上環/中環/金鐘的空置率下降至3.6%，創下自2011年第三季度（2.9%）以來的新低。與此同時，租金上漲2.7%至103.4港元（13.3美元）/平方呎/月，但仍遠低於2011年第三季度創下的125.1港元（16.1美元）/平方呎/月的歷史高位（表3，圖4）。

九龍區方面，尖沙咀和九龍東兩大商業區的需求不俗。由於尖沙咀有數宗來自銀行業的租務成交，區內的吸納量達到112,978平方呎，租金亦按季上升5.4%至37.5港元（4.8美元）/平方呎/月（表3，圖4）。另一方面，本季度有五幢寫字樓投入市場，合共提供100萬平方呎可供出租面積，令九龍東的總存量上升至1,450萬平方呎。隨著這一趨勢持續，九龍東快將超越灣仔/銅鑼灣，成為本港第二大的商業區。億京發展將旗下的三個商業項目分拆出售，加上租賃成交，使季內的吸納量達到282,218平方呎。然而，儘管吸納量有所上升，市場仍難以於短時間內吸納大量樓面。因此空置率飆升至12.3%，按季上升4.6個百分點（表3，圖5）。

表 3

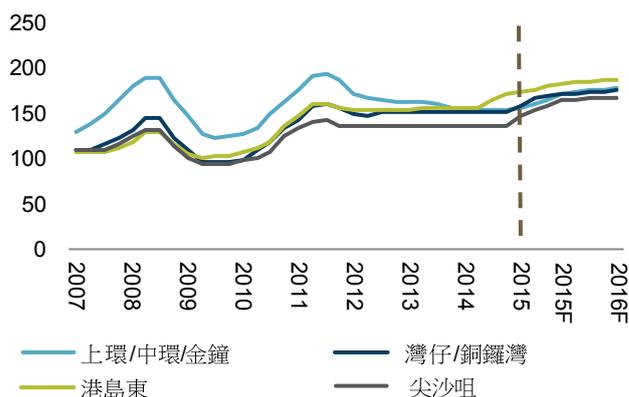
甲級寫字樓市場統計

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	3.6	103	+2.7
灣仔/銅鑼灣	16.0	4.0	51	+5.8
港島東	11.0	2.9	43	+1.2
尖沙咀	9.5	3.9	38	+5.4
九龍東	14.5	12.3	35	+5.0
總計	80.5	5.2	63	+2.7

資料來源：DTZ戴德梁行研究部

圖 4

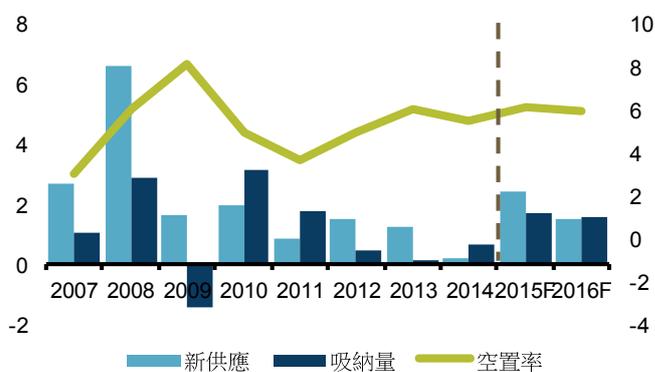
DTZ戴德梁行寫字樓租金指數
(2006年第一季度= 100)



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 (%)



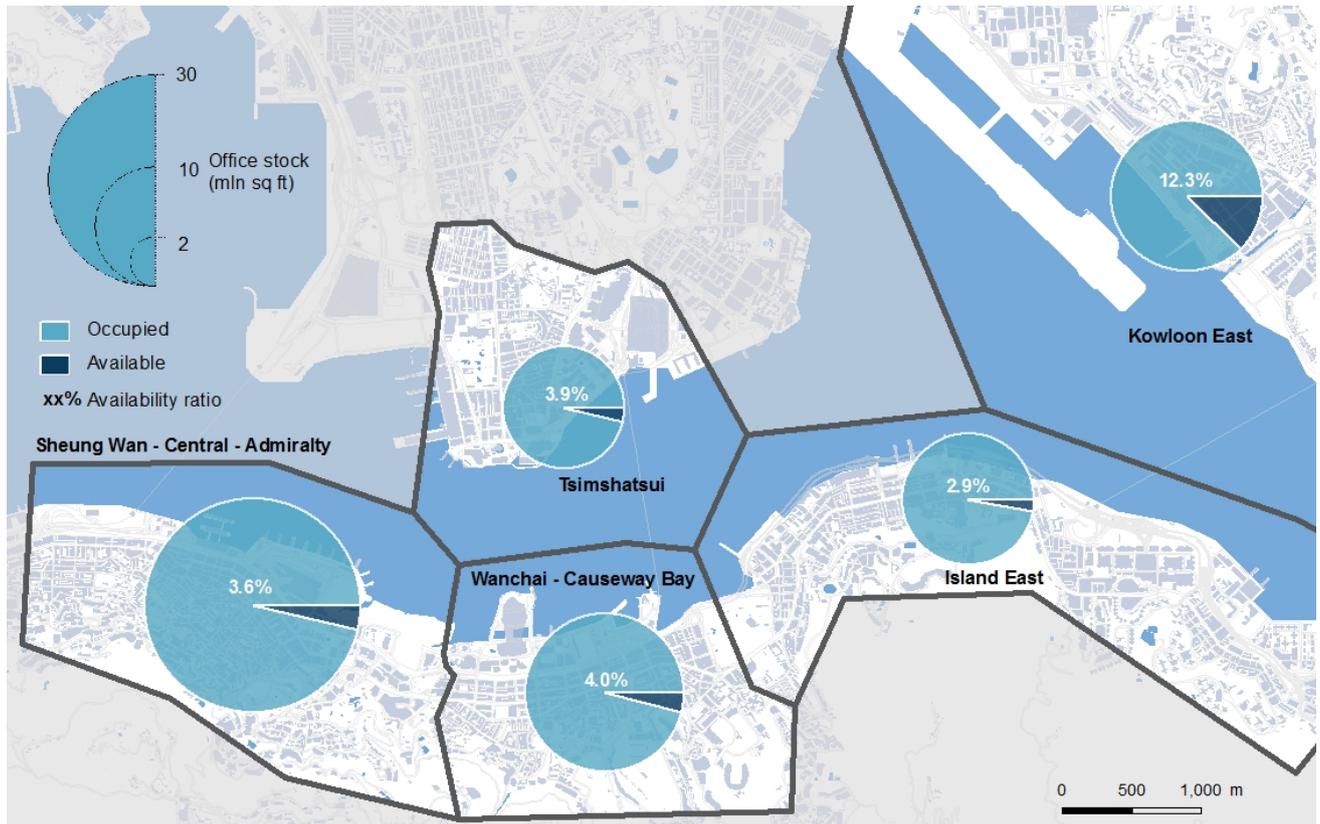
資料來源：DTZ戴德梁行研究部

展望將來，中港基金互認於七月一日正式實施，而深港通亦即將開通，市場活動有望繼續保持暢旺。此外，One Bay East兩座辦公大樓將於第四季度落成，屆時宏利保險及花旗銀行將會遷往新的辦公室，

並錄續將一部分的樓面交回業主。因此，大型的租戶的搬遷和市場活動預計將繼續推動租賃市場。而受惠於強勁需求，核心商業區的租金將維持穩步向上。

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

中央政府宣佈深圳居民自四月十三日起由「一簽多行」改為「一週一行」，但措施對零售銷售和訪港旅客人數數字的影響仍有待觀察。「五一」黃金周3天假期入境旅客人次按年上升11.8%，其中內地旅客按年上升13.8%。但是，零售業並沒有因此而受惠，四月和五月份的零售總額比去年同期分別下跌2.1%和0.1%（圖6）。

珠寶首飾、鐘錶及名貴禮物仍然是表現最差的零售商類別。繼2014年5月銷售按年下跌24.5%後，本年5月的營業額再下跌15.0%。因此，本年首5個月的總銷售額達到373.2億港元（48.1億美元），較2013年的高位下跌28.8%。與此同時，生活必需品如衣物、鞋類及有關製品和藥物及化妝品的同比銷售也連續第三個月下滑。

內地財政部宣佈由6月1日起下調部分化妝品及服裝等日用品的進口關稅稅率，平均減幅達50%，預料新政策對本港入境旅客人數和零售銷售造成負面影響。

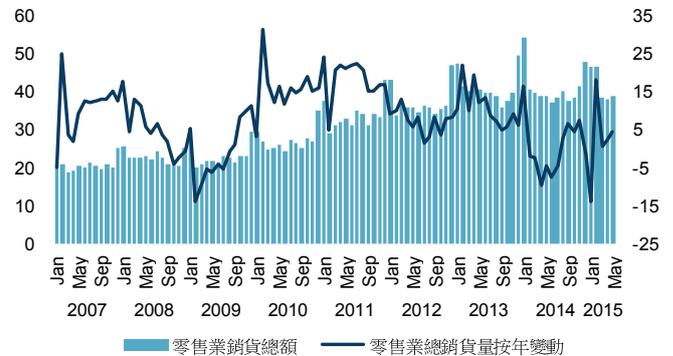
除了藥房和珠寶鐘錶店外，越來越多的化妝品店因銷量下降而放棄位於傳統零售區的據點。其中化妝品零售集團莎莎港澳地區的盈利按年下跌10.7%，並計劃削減遊客區的店舖數量。

以上所提及的因素對核心零售區一綫地舖的租金形成負面影響。羅素街兩個舖位剛於季內簽訂租賃合約，新租金較舊租約下調38-40%。因此，香港島和九龍區的租金指數均錄得跌幅，分別按季下跌7.7%和3.9%（表4，圖7）。收緊個人遊計劃和降低進口關稅預料會削減即日來回的內地旅客，並對新界商舖的前景造成打擊。隨著近期吉舖開始增加，議價空間亦不斷擴大，租金按年下滑5.1%（表4，圖7）。

展望將來，隨著微調個人遊計劃和削減進口關稅的影響逐步浮現，加上近日中港股市大波動，本地需求將進一步放緩。因此預料主要購物區的租金將在短期內下挫5-10%，而民生區的租金表現將會較為平穩。

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	199.1	6.3	-7.7
九龍	149.4	-9.5	-3.9
新界	176.2	0.7	-5.1

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7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

