

# 香港房地產市場透視

## 2018 年第二季度

### 市場熱點

- 全幢寫字樓及工業物業需求強烈帶動，推動物業資產成交價超過 1 億港元的總成交額達至 448 億港元，按季及按年分別上升 8.8% 及 136%。
- 寫字樓仍然是最被追捧的商用物業資產，成交個案佔物業資產總成交額約 79%，主要受偏低的待租率及持續強勁的租賃市場所帶動。
- 本季度工業物業市場持續向好，市場總成交額達 60.6 億港元，為過去五年每季平均成交額的兩倍。市場仍然由本地投資者主導，佔本季度總成交額的 84%。
- 商用物業成交額在本年首六個月已達至 859.7 億港元，為 2017 年全年成交額 1705.8 億港元的一半。預計本年總成交額將與去年相若，寫字樓仍然會是最被投資者追捧的商用物業資產。

圖 1

大額交易 (成交金額逾 1 億港元) 成交量與總成交額 (10 億港元)



資料來源：戴德梁行研究部

## 經濟概覽

本港 GDP 於今季度錄得 3.7% 增長。同時，失業率保持於 2.8% 低位。房地產投資持續旺盛，尤其在“奢侈品”市場。

## 寫字樓概覽

本季度寫字樓的成交個案佔總成交額約 79%，市場需求主要受偏低的待租率及持續強勁的租賃市場所帶動。

全幢寫字樓仍然是最被中國內地投資者追捧的商用物業資產，本季度內地投資者以合共 250 億港元分別購入 4 幢寫字樓。由於核心地區寫字樓貨存量有限，內地投資者開始轉移目標至非核心地區，如九龍東及港島東。江蘇的恒力集團以 150 億港元購入港島東鰂魚涌太古中心 3 及 4 期，其成交價創香港市場第二新高。同時，中渝置地主席及兩名本地投資人合資以 80 億港元購入九龍灣的傲騰廣場。

中區分層業權寫字樓市場價格繼續攀升，數宗易手個案在市場上再創新高。永倫集團分別以呎價 61,800 港元，及呎價 61,111 港元購入皇后大道中 9 號及遠東金融中心各一全層。兩宗成交個案亦是香港首次呎價突破 60,000 港元。此外，一本地投資者以成交呎價 44,000 港元購入環球大廈一全層。賣方持貨 10 個月帳面獲利達 22%。

## 工廈概覽

在工廈市場方面，儘管愈來愈多工廈被改劃為其他用途導致總存量減少，投資的氣氛仍然熾熱。本季度數宗全幢易手個案令工業物業市場總成交額達 60.6 億港元，為過去五年每季平均成交額的兩倍。市場仍然由本地投資者主導，佔本季度總成交額的 84%。

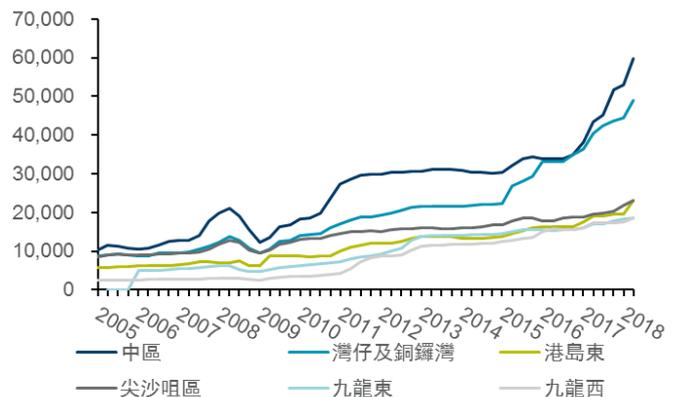
表 1

統計數字速遞			
經濟指標	Q1 18	Q2 18*	未來一年展望
GDP 增長	4.7 %	3.7%*	▼
CPI 增長	1.7 %	1.9%	■
失業率	2.9%	2.8%	▲

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

## 市場展望

隨著商用物業成交額在本年首六個月已達至 859.7 億港元，為 2017 年全年成交額 1705.8 億港元的 50%，本行預計本年的總成交額將與去年相若。基於強烈需求及租金持續上升的趨勢，寫字樓仍然會是最被投資者追捧的商用物業資產。中區寫字樓由於市場上貨存量有限，業主意向價相信會更進取，而並帶動該區的呎價持續上升。

在工廈市場上，租用率及租金水平相對地穩定，相信投資者仍然會尋求全幢工廈的投資機會。

表 2  
2018 年第二季度主要投資成交

物業	買家	賣家	行業	成交價 (港幣/億元)
太古城中心三期, 四期	恒力集團	太古地產	全幢寫字樓	150
傲騰廣場	資本策略/ 泛海國際集團/ 內地投資者	南豐集團	全幢寫字樓	80
299 QRC	Tenacity Group	本地投資者	全幢寫字樓	21
環球大廈 11 樓	本地投資者	富一控股	分層寫字樓	7.4
遠東金融中心 33 樓	永倫集團	本地投資者	分層寫字樓	6.6
皇后大道中九號 34 樓	永倫集團	本地投資者	分層寫字樓	5.3
集運中心	本地投資者	PAG	全幢工廈	20
光輝二倉	本地投資者	本地投資者	全幢工廈	16
國瑞路 57 - 59 號	中國奧園地產集團	羅氏集團	全幢工廈	9.5
海名軒 3 樓及 5 - 6 樓	N/A	本地投資者	商舖	11.6

### 免責聲明

本報告刊載的一切資料及資料，雖力求精確，但僅作參考之用，並非對報告中所載市場或物業的全面描述。報告中所引用的來自公告管道的資訊，儘管戴德梁行相信其可靠性，但該等資訊並未經戴德梁行核實，因此戴德梁行不能擔保其準確和全面。對於報告中所載資訊的準確性和完整性，戴德梁行不做任何明示或暗示的擔保，也不承擔任何責任。戴德梁行在報告中所述的任何觀點僅供參考，並不對依賴該觀點而採取的任何措施或行動、以及由此引起的任何風險承擔任何責任。戴德梁行保留一切版權，未經許可，不得轉載。

© 2018 Cushman & Wakefield. All rights reserved.