



樓宇市場動向

香港 | 2016年第三季度

香港房地產市場透視

市場概覽

市場熱點

- 第三季度，香港錄得56宗超逾1億港元的成交，合共成交金額246.1億港元。其中，以成交金額計算，過半來自全幢及分層寫字樓成交，涉及金額為168.1億港元。
- 投資者對於全幢寫字樓物業的需求明顯較高。One HarbourGate東座以45億港元成交，為今年以來九龍區最大宗交易。
- 近幾個月，投資者的目光開始投向價格較為吸引的非核心區商舖市場。第三季內錄得9宗超逾1億港元的商舖物業成交，合共成交金額17.5億港元。
- 中資及本地投資者對商用物業興趣強勁，加上豪宅投資機會較少；預計接下來寫字樓及商舖物業會繼續為物業投資市場最受歡迎的資產。

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

本港經濟在第二季度回升，按年增長錄得1.7%，結束三個季度的持續下跌。私人消費開支增長較上季增長3.4%，消費物價指數則降至2.4%。

寫字樓概覽

投資者對寫字樓投資以及租賃市場均抱樂觀態度，第三季度共有5宗全幢寫字樓易手個案。季內重大交易包括由祥祺集團以45億港元購入的紅磡One HarbourGate東座，及以超過40億港元售出的上環德輔道中188號金龍中心。

分散業權的寫字樓市場同樣交投暢旺。灣仔區會景閣的21至22樓以及23樓分別以9.25億港元及4.625億港元成交。整體而言，分散業權的甲級寫字樓資本值維持穩定，唯獨尖沙咀的寫字樓價格則上升了3.8% (圖2)。

住宅概覽

本季度豪宅物業市場錄得22宗逾1億港元成交，較上季42宗成交為少。豪宅物業總成交金額由上季的97.7億港元下跌至本季的46.4億港元。

豪宅物業依然有價有市，佔總投資金額為19%。可惜豪宅交投出現放緩跡象，投資者在其他物業投資市場似乎找到更多選擇。

商舖概覽

隨著整體零售市道及旅行到訪人次有所改善，商舖物業在第三季度錄得9宗成交，與第二季度持平。以上商舖都位於非核心商業區及以較低價錢成交，合共金額約17.5億港元，比上個季度近23.9億港元的成交總額為少。

從交投個案可見投資界在中長期依然看好零售商舖物業。即使如此，投資者仍保持謹慎，只會在時機恰當及價錢吸引的物業上出手。

表 1

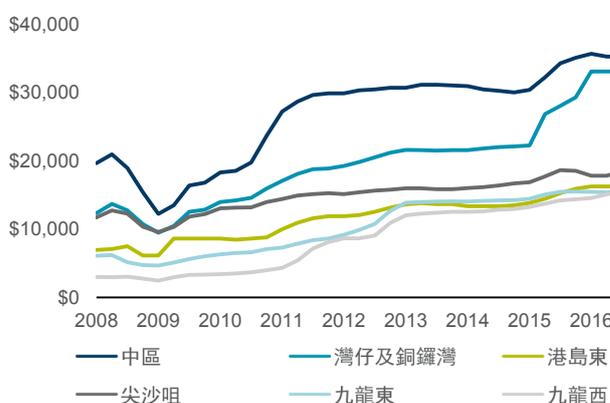
經濟指標

	Q1 16	Q2 16	未來一年展望
GDP 增長	0.8%	1.7%	▲
CPI 增長	2.9%	2.4%	▼
失業率	3.4%	3.4%	▲

資料來源: 政府統計處

圖 2

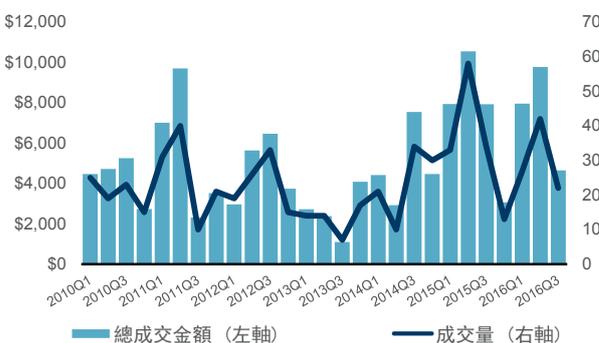
甲級寫字樓資本值 (港幣/平方呎)



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

市場展望

預計今年末季投資市場仍將由寫字樓及商舖物業主導，相信這與中資及本地投資者對商用物業持續高漲的熱情有關。

由於投資者普遍相信市場對寫字樓租賃及投資的需求會保持強勁，寫字樓物業至年底仍將是物業投資市場最受追捧的資產。而隨著零售各項指數稍見起色，如果賣家對售價抱有合理的預期，該類物業也將進一步得到投資者的垂青。我們預計第四季度亦將有相當水平的成交出現。

本地投資者的需求并未因內地買家對香港大額物業頻頻出手而有所減少。而從近期的成交案例可見，海外投資者亦留意到內地資本對香港市場的濃厚興趣及有力支撐，進而在本市場再度活躍起來。

表 2

2016年第三季度主要投資成交

物業	買家	賣家	行業	售價 (港幣億元)
One Harbour Gate, 祥祺中心A座	祥祺集團	會德豐	全幢寫字樓	45.00
上環188號德輔道中金龍中心	有待確認	恒基地產	全幢寫字樓	43.68
觀塘觀點中心	泓富地產信託	豐泰地產	全幢寫字樓	18.75
上環泰基商業大廈	鵬里資產管理	本地投資者	寫字樓	10.00

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2016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

© 2016 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