

香港房地產市場透視 2018 年第三季度

市場熱點

- 大規模全棟寫字樓交易的短缺導致過 1 億港元的商業項目總成交額僅錄得 163.3 億港元，按季及按年分別下降 65.8% 和 50.5%，為兩年來的最低季度水平。利率的上升和中美貿易緊張局勢的不斷加劇使得一些投資者開始採取觀望的態度。
- 第三季度寫字樓成交金額為 60.3 億港元，僅為上一季度的五分之一。
- 疲弱的投資意欲也反映在對豪宅的需求上面，第三季度豪宅總成交量達到 59 億港元，按季下降 45%。
- 儘管中美貿易的緊張局勢不斷升級，但工廈市場的投資活動在第三季度依然強勁，使總投資金額達到 67.1 億港元，比五年歷史季度平均值高約 89%。
- 我們認為，在不確定性上升的情況下，持續的貿易緊張局勢將使更多投資者持觀望態度。然而，只要中美緊張的局勢在今年年底之前不進一步惡化，我們認為全年的交易量和交易金額即使不超過 2017 年的紀錄，也會與之持平。

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

經濟概覽

本港經濟在第三季度按年增長 2.9%。失業率維持在 2.8% 低位。持續的中美貿易緊張局勢及不確定性上升的情況影響下，本港經濟開始受到負面影響。

寫字樓概覽

第三季度寫字樓成交金額為 60.3 億港元，僅為上一季度的五分之一。此成交金額僅占商業項目總成交金額的 37%，相比上一季度 76% 的比重有明顯的下降。這一季度的成交額主要由位於尖沙咀天文台道 8 號的甲級寫字樓的出售所支持。在分散業權寫字樓市場，投資活動相對有限，並主要集中在核心區域，其中位於中區的寫字樓交易額占分散業權寫字樓總成交金額的 73%。

工廈概覽

工廈市場的投資活動在第三季度依然強勁，使總投資金額達到 67.1 億港元，比五年歷史季度平均值高約 89%。不斷減少的庫存以及政府的工廈活化計劃使投資者對全幢工廈繼續保持興趣，占投資工廈總成交金額的 87%。最值得注意的是，新蒲崗的美華工廠大廈被興勝創建以 12.5 億港元出售給一個有意重建該物業的本地的房地產基金，使得該公司在不到一個月的持有期內獲利 47%。就投資者來源而言，本地投資者繼續佔據最大份額，占本季度總成交額的 66%。

住宅概覽

疲弱的投資意欲也反映在對豪宅的需求上面，第三季度豪宅總成交量達到 59 億港元，按季下降 45%。其中約 37% 的成交金額來自幾宗位於山頂的 Twelve Peaks 和位於何文田的天鑄的成交。Twelve Peaks 的兩宗交易合共總價值 12.3 億港元，而由新鴻基開發的天鑄項目錄得的 4 項成交合共總價值達到約為 10 億港元。

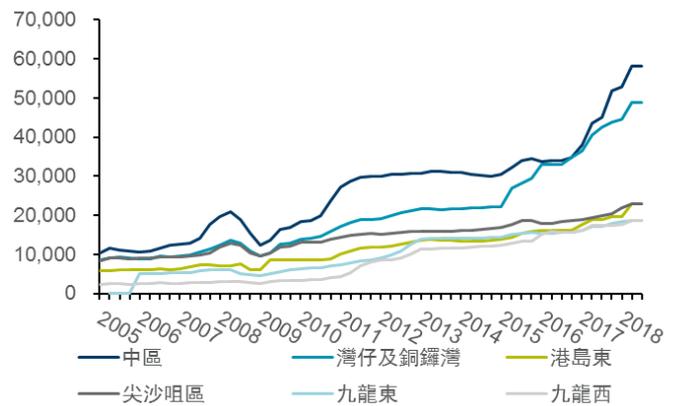
表 1

統計數字速遞			
經濟指標			
	Q2 18	Q3 18	未來一年展望
GDP 增長	3.5%	2.9%*	▼
CPI 增長	2.4%	2.7%	▼
失業率	2.8%	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

我們認為，在不確定性上升的情況下，持續的貿易緊張局勢將使更多投資者持觀望態度。然而，只要中美緊張的局勢在今年年底之前不進一步惡化，我們認為全年的交易量和交易金額即使不超過 2017 年的紀錄，也會與之持平。

在寫字樓方面，我們預計中國內地投資者和自用業主將繼續搜尋合適的房產。據我們了解，目前至少有一家中國公司正在洽談購買一幢位於九龍東剛完工的甲級寫字樓。在工廈方面，由於受有限的供應，強大的政府政策以及預計於年尾開通的港珠澳大橋的支撐，我們依然對該市場於短期內的表現表示樂觀。在豪宅方面，鑒於香港與內地之間的強大經濟聯繫，如果目前的貿易緊張局勢升級為全面的貿易戰，我們預計 2019 年將會出現價格調整。而且內地經濟的放緩將進一步抑制購買意欲，從而進一步打壓房價。

表 2
2018 年第季度主要投資成交

物業	買家	賣家	行業	成交價 (港幣/億元)
天文台道 8 號	寶登環球有限公司	麗新集團(50%) 恒基兆業(50%)	全幢寫字樓	41
美華工廠大廈	SPK MW Ltd	興勝創建	全幢工廈	13
廣隆泰大廈	第一集團	其他/有待確認	全幢工廈	13
利華科技中心	本地投資者	本地製衣集團	全幢工廈	12
灣仔駱克道 205-217 號立德大廈 1A,1B,1C 及 2 樓 · 銅鑼灣駱克道 414-430 號偉德大廈 G/F, 1A 及 2 樓	本地投資者(鄧成波)	其他/有待確認	商鋪	9
盈暉薈	永倫集團	其他/有待確認	商鋪	9

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。