



樓宇市場動向

香港 | 2017年第四季度

香港房地產市場透視

市場概覽

市場熱點

- 在數宗全幢物業交易的支持下，本季度商業及豪宅物業過億成交額再創歷史新高，總計1052.5 億港元，較上季度高出154%。
- 本年度投資總額為 2034.9億港元，較上年度高62%，同樣為歷史新高。
- 市場對分層及全幢物業需求持續增長。本季度投資量增長由內地投資者領軍帶動，本季度錄得最大宗交易為一個內地財團購入中環中心75%業權。將本宗交易計算在內，中國內地投資者在香港的五大寫字樓交易中佔了其中的四位。
- 未來投資風氣將保持良好，相近本季出現的大額交易有望於2018年度再創交易總額新高。

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，本地生產總值在第三季度按年增長3.6%。失業率維持在3.0%低位，物業投資氣氛保持旺盛。鑑於遊客數量穩定上市場對零售業信心漸增。

寫字樓概覽

內地投資者在全幢寫字樓交易活動中表現活躍，促成本年度規模最大的兩宗交易。

本年度，一個內地財團出價港幣40.2億從長江實業購入中環中心的75%業權（呎價32,961港元），成為開埠以來最大宗交易。2015年中國恆大以12.5億港元收購位於灣仔的中國恆大中心(前美國萬通中心)，其交易金額曾一度為全城最高，現退居第二位。另一方面，綠景(中國)地產購入會德豐於觀塘8 Bay East全幢甲級商廈，造價約90億港元（呎價15,095港元）。

分層寫字樓依舊受投資者歡迎，在本季度數宗破記錄的交易中，值得留意的包括：位於金鐘的遠東金融中心，一整層以5.276億港元售出（呎價50,143港元）。而位於灣仔的會展廣場辦公大樓一整層則大約以1.06億港元售出（呎價38,000港元）。兩宗樓層交易皆為其所在大樓中的新高。

商舖概覽

儘管零售業業績回暖，本地內需亦相對強健，本季商舖市場活動集中於數個高調商場交易，領展向由基匯資本為首的財團以230億港元售出旗下17個在非核心地區的商場。置富亦向Chelsfield Asia及Pamfleet以20億港元出售於北角的和富薈。

表 1

經濟指標

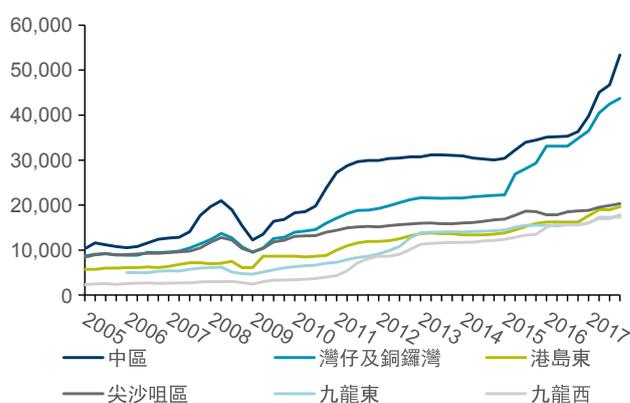
	Q2 17	Q3 17	未來一年展望
GDP 增長	3.8%	3.6%*	▼
CPI 增長	1.9%	1.4%	▲
失業率	3.1%	3.0%	▲

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 (百萬港元) 與成交量



資料來源：戴德梁行研究部

住宅概覽

本季度住宅市場內投資活動依舊熾熱，交易總額較上季高154%。 Mount Nicholson的八個單位及一間別墅的交易額佔季度交易總額中127.8億港元的39%，其中一個內地買家以11.6 億購入兩個分層單位（呎價132,060）， 破亞洲分層單位呎價新記錄。

市場展望

2018年度內逾一億金額的交易預期會下降至300宗以下，但總投資金額將會由相近本季度出現的大額交易支撐，有望再破本年度記錄。

在核心商業區內保持活躍的內地投資者將預期帶動來年寫字樓投資市場。截至此報告出版前， 位於北角京華道18號的一座由恒基地產發展的甲級寫字樓被一個內地財團以99.5億港元(呎價30,174港元)收購。同時，相信本地投資者會密切關注在核心地段內有重建潛力的寫字樓資產。受持續上升租金，低持有成本及限量供應刺激，中區的資本價值預料繼續上揚。

繼創出市場新高價格後， 限量供應的豪華住宅市場將繼續被投資者追求。 而面對住市場的強健需求及相對低息的環境下， 我們對來年的一手住宅市場亦感到樂觀。 市場利好的例子包括在2018年一月初發售，位於馬鞍山的雲海。該項目在發售當日成功售出所有共118個的單位。

表 2

2017年第四季度主要投資成交

物業	買家	賣家	行業	售價 (港幣億元)
中環中心 (75%業權)	中資為首的財團	長江實業	全幢寫字樓	40,200
17項零售資產物業	基滙資本為首的財團	領展房地產投資信託基金	商舖	23,000
8 Bay East	綠景 (中國)	會德豐地產	全幢寫字樓	9,000
永南貨倉大廈	億京集團	永泰地產	工業物流	2,163
山頂道86至88號及90號兩個住宅項目	本地投資者	長江實業 / 電能實業	豪宅	2,000
和富薈	基金Chelsfield Asia / 鵬里資產	置富產業信託	商舖	2,000

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