

# 简报 住宅销售市场

2017年02月



## 市场概述

本地富豪及内地买家继续在超级豪宅市场寻找炫耀性资产。

- 普乐道1、3及5号以28亿港元售出，销售表现突出，超级豪宅市场继续受到支持。
- 本地富豪及内地买家对新楼盘兴趣浓厚。
- 8千万至2亿港元的一手公寓较相同价格的二手联排别墅更受欢迎。
- 市场气氛畅旺，联排别墅及豪华公寓的价格于季内继续上升。
- 我们预期2017年上半年联排别墅及豪华公寓市场表现均会向好，但新盘可能于下半年集中推出，或使成交量进一步增加，而现时的价格升势将会停止。

“去年底的乐观气氛可能于2017年上半年持续，而下半年可能推出的新盘将进一步推动销售，并使现时的价格升势有所冷却。” Simon Smith, 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

→ 港岛区

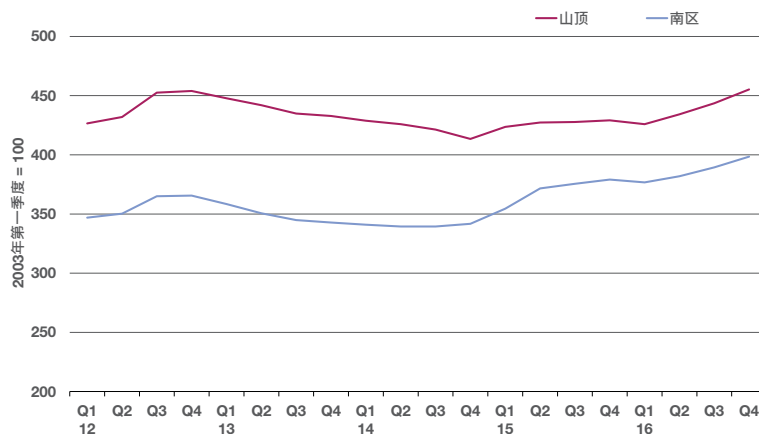
超级豪宅市场最近再度升温，最为瞩目的当属山顶普乐道1、3及5号，其于1月以28亿港元售出。总占地面积为51,107平方英尺，重建后最大可建楼面面积为25,554平方英尺，每平方英尺楼面地价为109,572港元。据报买家是一名本地实业家，表明市场并非仅由内地买家主导。

一手市场反应热烈，Mount Nicholson继续推售，去年11月至今年1月共售出8间公寓（其中6间组成3个相连单位分别售出）及3间洋房。值得注意的是，最大面积的1号洋房（实用面积9,950平方英尺）以10.8亿港元（实用面积每平方英尺108,543港元）售出，据报由一名内地买家购得，无任何折扣/返利，意味着买家可能要支付高达购买价30%（即3.24亿港元）的买家印花税/双倍印花税。

一手楼盘销情理想，加上联排别墅市场气氛畅旺，使港岛区第四季度录得180宗豪宅成交，同比升82%。

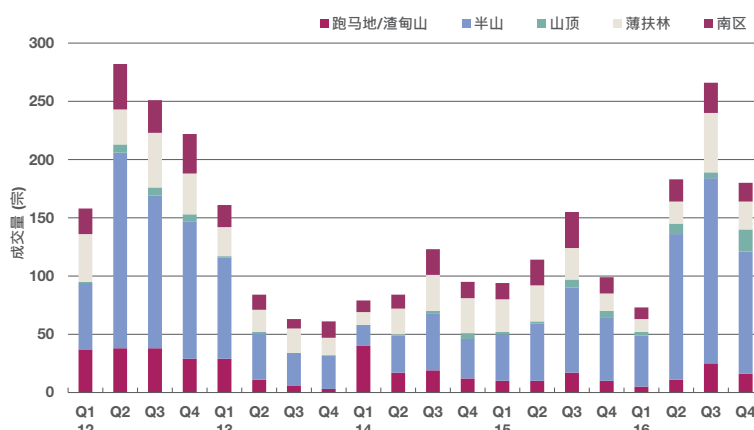
8千万至2亿港元价格区间的一手公寓较二手联排别墅更受欢迎。该类公寓单层布局宽敞，不用为楼梯而烦恼（方便较年长的买家），加上更加新颖及完善的室内装修及家电（如嵌入式酒窖、嵌入式咖啡机、厨房设有LED电视）以及设施（如私人电梯大堂及设有小厨房的多功能室），甚至能吸引传统联排别墅业主。位于干德道的三个豪华公寓项目于2015年年底至2016年初推出，去年销情均非常理想，其中干德道55号的35个单位中已售出34个，Cluny Park的27个单位中已售出24个，敦皓的111个单位中已售出97个。

图1 联排别墅价格指数，按地区 (2012年第一季度至2016年第四季度)



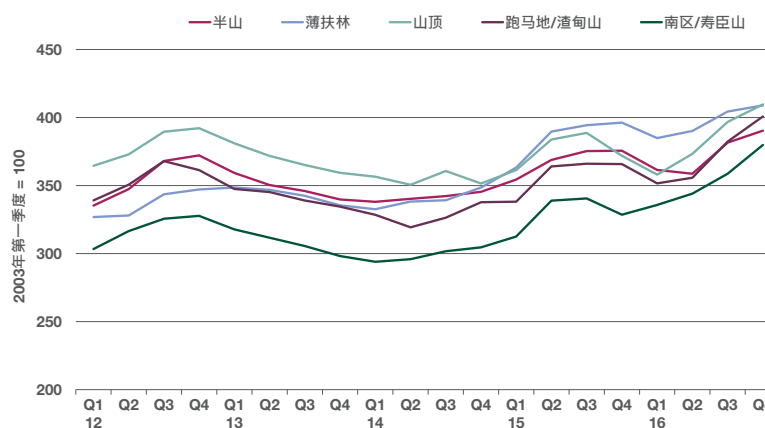
来源：第一太平戴维斯研究与咨询部

图2 港岛豪宅交易量，按地区 (2012年第一季度至2016年第四季度)



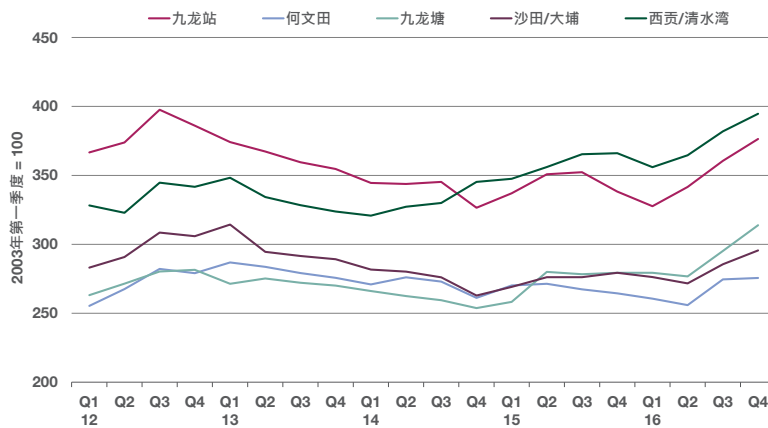
来源：经济地产库，第一太平戴维斯研究与咨询部

图3 港岛豪华公寓价格指数，按地区 (2012年第一季度至2016年第四季度)



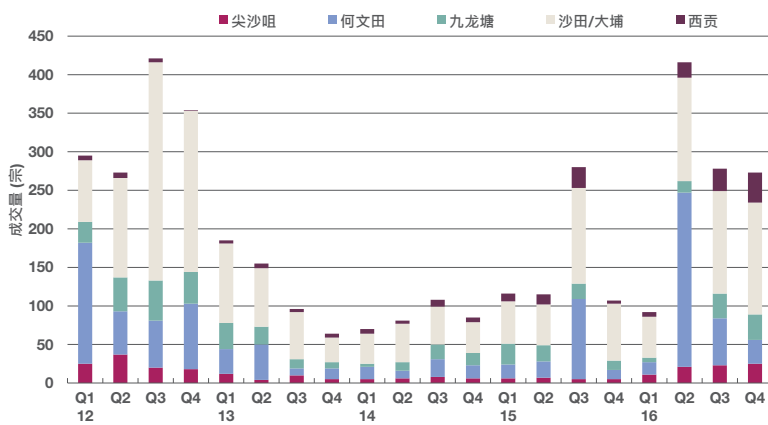
来源：第一太平戴维斯研究与咨询部

图 4 九龙及新界豪宅价格指数，按地区 (2012年第一季度至2016年第四季度)



来源：第一太平戴维斯研究与咨询部

图 5 九龙及新界豪宅交易量，按地区 (2012年第一季度至2016年第四季度)



来源：经济地产库，第一太平戴维斯研究与咨询部

表 1 豪宅价格变动

板块	2016年第四季度	2016年	2015年
联排别墅	+2.4%	+5.5%	+8.3%
港岛区豪华公寓	+3.1%	+6.9%	+9.3%
九龙区豪华公寓	+3.9%	+9.5%	+5.3%
新界区豪华公寓	+3.5%	+6.6%	+6.2%

来源：第一太平戴维斯研究与咨询部

### 九龙和新界区

笔架山及启德发展区的土地销售表现理想，推动九龙及新界豪宅价格升势持续，于第四季度分别录得3.9%及3.5%的升幅。受此利好支撑，最接近笔架山及启德的九龙塘区录得6.3%的本季最高价格升幅。

虽然九龙及新界的一手市场畅旺程度不如港岛区，但二手市场气氛改善（特别是沙田/大埔）推动成交量，于第四季度录得283宗成交，与上一季度相若，同比升155%。

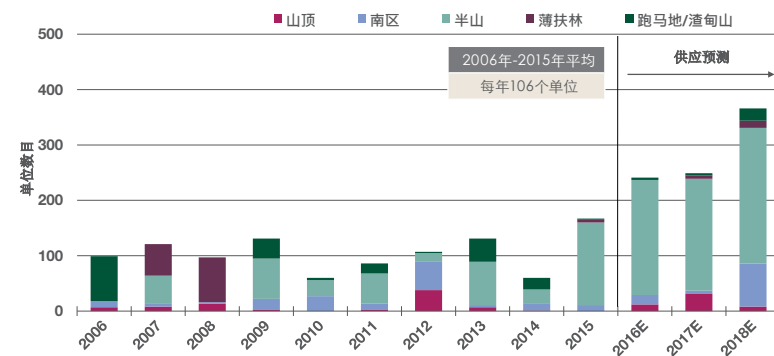
### 展望

我们预期2017年上半年联排别墅及豪华公寓市场表现均会继续向好，但新盘于下半年集中推出，可能使成交量进一步增加，而现时的价格升势将会停止。然而，新盘可能针对不同细分市场（位于半山及南区的不同地点，包括多种联排别墅及公寓，且单位大小及布局不同，有实用面积1,500至2,500平方英尺的较小型公寓，亦有实用面积3,000至4,000平方英尺的较大型公寓），因此即使新盘同时推出市场，亦能避免直接竞争，从而缓和任何潜在互相蚕食的局面。

### 未来供应最新情况

数个大型联排别墅及公寓项目即将于2017年及2018年落成。其中三个较大规模的楼盘为新鸿基地产的司徒拔道项目（提供53间公寓及19间洋房，2017年落成）、长江实业的波老道项目（提供181间公寓，2018年落成）及南丰集团的深水湾径项目（提供52间公寓及2间洋房，2018年落成）。后两个项目已申请预售楼花同意书，预计将于今年下半年开盘。

图6 2016年至2018年豪宅供应预测



来源：差饷物业估价署、屋宇署、第一太平戴维斯研究与咨询部

## 豪华住宅板块数据

**+2.4%**

(环比)

联排别墅指数 (第四季度)

**180**

-32% (环比)

港岛豪宅成交量 (第四季度)

**1,167**

(单位)

2016年竣工豪宅

**+3.1%**

(环比)

豪华公寓指数 (第四季度)

**273**

-2% (环比)

九龙/新界豪宅成交量 (第四季度)

**1,751**

(单位)

2017年预期竣工豪宅

来源：第一太平戴维斯研究与咨询部

## Please contact us for further information

### Residential Services



**Keith Chang**  
Managing Director  
Savills Realty  
+852 2842 4434  
kchang@savillsrealty.com.hk

### Development & Investment



**Patrick Chau**  
Director  
+852 2840 4728  
pchau@savills.com.hk

### Savills Research



**Simon Smith**  
Senior Director  
Asia Pacific  
+852 2842 4573  
ssmith@savills.com.hk



**Jack Tong**  
Director  
+852 2842 4213  
jtong@savills.com.hk

#### Savills plc

Savills is a leading global real estate service provider listed on the London Stock Exchange. The company established in 1855, has a rich heritage with unrivalled growth. It is a company that leads rather than follows, and now has over 700 offices and associates throughout the Americas, Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East.

This report is for general informative purposes only. It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent. Whilst every effort has been made to ensure its accuracy, Savills accepts no liability whatsoever for any direct or consequential loss arising from its use. The content is strictly copyright and reproduction of the whole or part of it in any form is prohibited without written permission from Savills Research.