

简报 住宅销售市场

2017年08月



市场概述

市场气氛畅旺推动豪宅价格升至历史新高。

■ 恒生指数上升，加上实际利率仍处于低位，令豪宅销量于第二季度回升。

■ 已推出市场的少数豪宅新盘销情加快。

■ 联排别墅及豪华公寓价格继续升至新高。

■ 展望未来，尽管目前的升势似乎开始减弱，豪宅价格预期将于今年进一步上升。

■ 尽管市场现状与1997年有部分相似之处，但除非出现与造成1997年及2008年危机类似的外部冲击，否则物业价值遭遇类似崩盘的可能性仍然较低。

■ 目前市况与1997年危机爆发前有部分明显相似之处，包括楼价高企以及负担能力低。尽管如此，市场崩盘仍不太可能出现，但楼市周期似乎即将见顶。

“股市上涨加上实际利率较低，令豪宅销量于第二季度回升。新限制措施的影响逐渐减退，而供应仍然紧张，故预计2017年余下时间里豪宅价格将呈上升走势。” Simon Smith, 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

→ 市场评论

股市畅旺，恒生指数从4月初的24,000点水平升至7月中的27,000点水平，令豪宅销量回升。低息环境持续，即使美联储自2015年底以来已加息四次，本地银行仍继续提供具吸引力的按揭政策。港岛及九龙/新界于2017年第二季度分别录得202宗及269宗豪宅成交，较上季分别增加44%及55%。

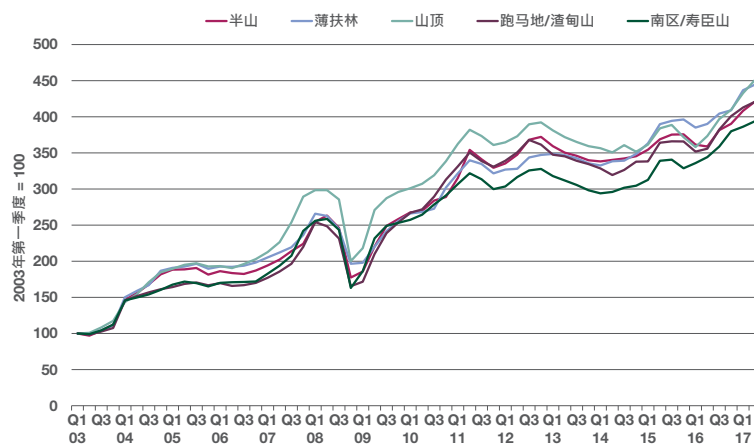
尽管第二季度推出的豪宅新盘数量少于近几个季度，已推出的项目销情加快。港岛方面，西半山的尚璟继2017年第一季度以7.588亿港元售出六个单位后，又于6月及7月售出另外四个单位，每个单位成交价超过1.2亿港元。

九龙方面，九龙塘的贤文礼士于四月底推出，市场反应热烈，首批推出的96个单位中，有79个于开售首日即被售出，开售两周内共售出90个单位，均价为每平方英尺24,180港元（按实用面积）。发展商其后推出余下的44个单位及5幢独立屋。

联排别墅市场活跃程度稍逊，但一手及二手市场均仍录得成交：Mount Nicholson仍为一手豪宅市场的亮点，又有一间洋房以6.6388亿港元售出（每平方英尺82,809港元，按实用面积），而Shouson Peak则有一间一手洋房以3.76888亿港元售出（每平方英尺88,952港元，按实用面积）。尽管洋房新盘不多，季内九龙塘仍录得两宗独立屋/屋地成交，分别为施他佛道12号（成交价2.20亿港元）以及剑桥道6号（成交价1.52亿港元）。

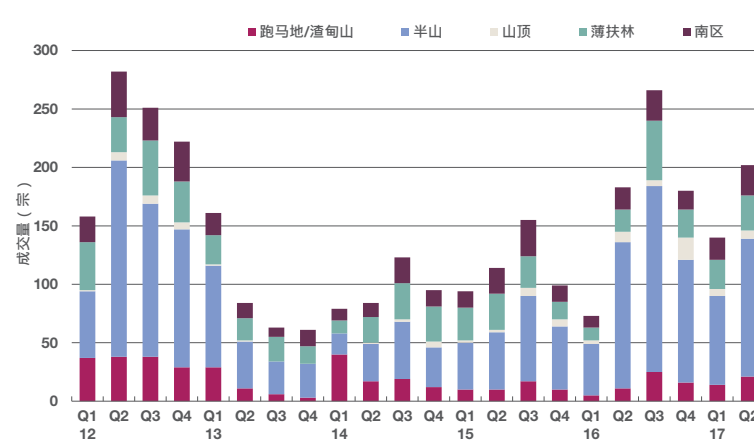
市场气氛畅旺，加上一手及二手市场的成交量均有所回升，使港

图1 港岛豪华公寓价格指数，按地区(2003年第一季度至2017年第二季度)



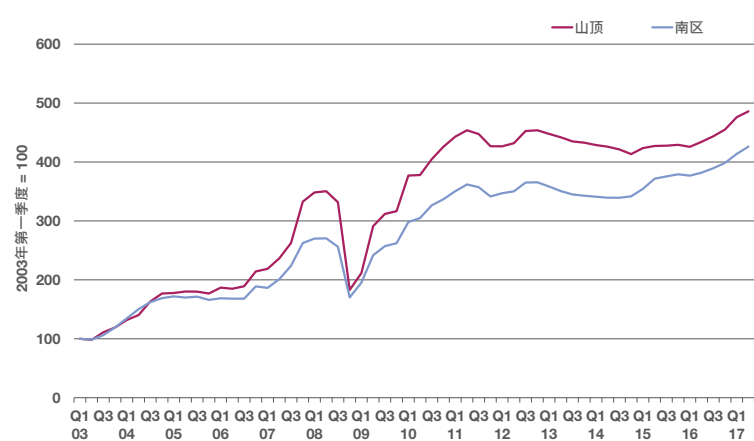
来源：第一太平戴维斯研究与咨询部

图2 港岛豪宅交易量，按地区(2012年第一季度至2017年第二季度)



来源：经济地产库，第一太平戴维斯研究与咨询部

图3 联排别墅价格指数，按地区(2003年第一季度至2017年第二季度)



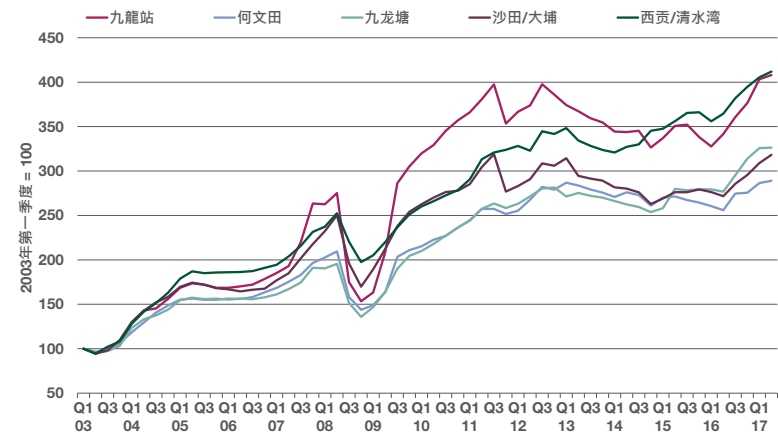
来源：第一太平戴维斯研究与咨询部

岛及九龙/新界的公寓价格于第二季度继续上升，于2017年上半年录得6%至7%的升幅。

一手与二手豪宅的价格差距不断加大，部分地区差价更高达50%，故未来数月二手市场应能够重新吸引部分寻找“高性价比”的买家，而唯一的问题在于，因价格及交易成本不断上升，目前市场上难以找到愿意放盘的业主。

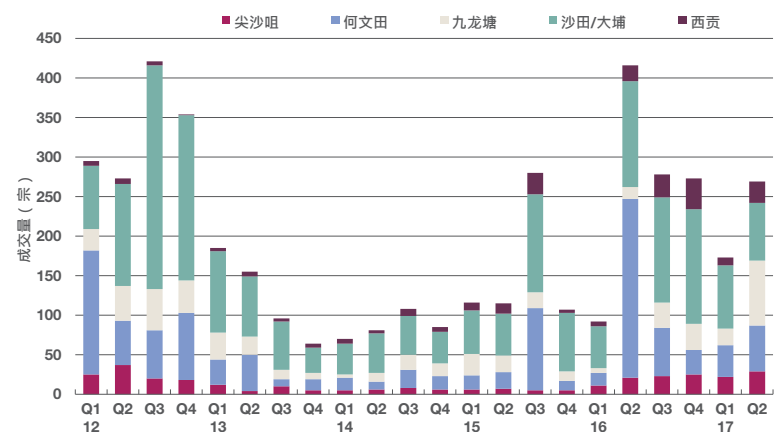
展望未来，豪宅价格处于历史高位，市场经历多年升势后可能开始见顶。然而，一手与二手豪宅价格的巨大差距可能使部分传统豪宅区的价格于未来数月进一步上升，短期内进一步推高平均价值。 ■

图4 九龙及新界豪宅价格指数，按地区 (2003年第一季度至2017年第二季度)



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2017年第二季度)



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	2017年第二季度	2017年第一季度	2016	2015
联排别墅	2.6%	+4.2%	+5.5%	+8.3%
港岛区豪华公寓	2.6%	+4.3%	+6.9%	+9.3%
九龙区豪华公寓	0.7%	+4.8%	+9.5%	+5.3%
新界区豪华公寓	2.4%	+3.8%	+6.6%	+6.2%

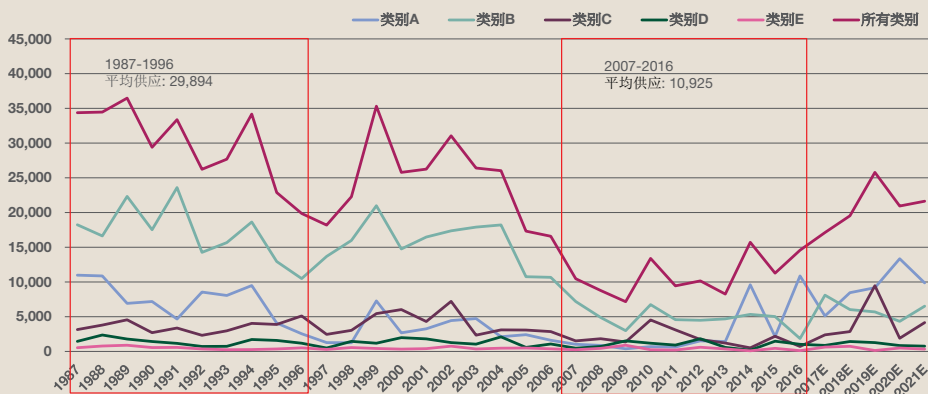
来源：第一太平戴维斯研究与咨询部

2017年与1997年比较 — 现时市况是否会造另一次崩盘？

香港自1997年回归中国至今已20周年，令人回想起当年爆发的亚洲金融危机。危机始于泰铢汇率暴跌，后迅速蔓延至包括香港在内的亚洲其他地区。投机者对港元联系汇率制度的攻击令隔夜拆息飙升及股市下跌，并最终演变成一场金融保卫战。香港政府在此役中获胜，但其他因素亦为楼市带来不确定性，包括贷款条件收紧、利率上升以及新政府承诺大幅增加住房供应。当时楼价高企，而市民负担能力则处于历史低位，再加上炒楼风气盛行，令贪婪迅速变为恐慌。1997年至2003年间，写字楼、住宅及零售物业的价格分别下跌71%、60%及52%。

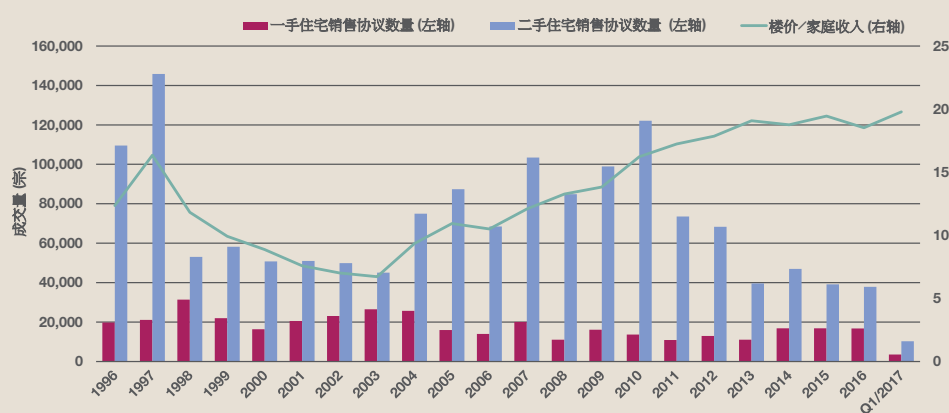
如今的问题是1997年的情况是否会重现，而我们是否即将面临同等量级的楼市崩盘。部分数据的确令人联想起20世纪90年代中期的情况，即楼价高企，市民负担能力较低（按平均楼价对家庭收入的比率计算），预期未来数年住宅供应增加及利率上升。那么1997年至2003年间的楼价调整会否重演？除上述相似之处外，市场其他方面表现依然较为畅旺；实际利率处于负值范围，杠杆水平较低，未来多年供应量仍将有限，流动资金充足，而银行亦已增强实力以更好地抵御任何未来的信贷危机。政府亦已推出一系列措施以打击境外买入、遏制楼价上升、缓和贷款及减少过度投机。

图6 平均供应水平将开始上升
所有类别住宅的供应情况，1987年至2021年（估）



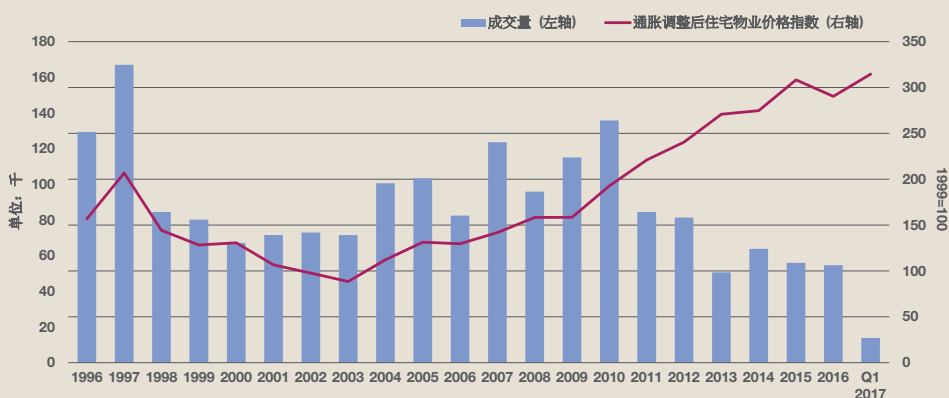
来源：第一太平戴维斯研究与咨询部

图7 楼价对收入比率走平
销售协议数量与楼价对收入比率（1996年至2017年第一季度）



来源：土地注册处, 差餉物业估价署, 第一太平戴维斯研究与咨询部

图8 楼价高企并非受销量支持
销售协议总数与楼价指数（1996年至2017年第一季度）

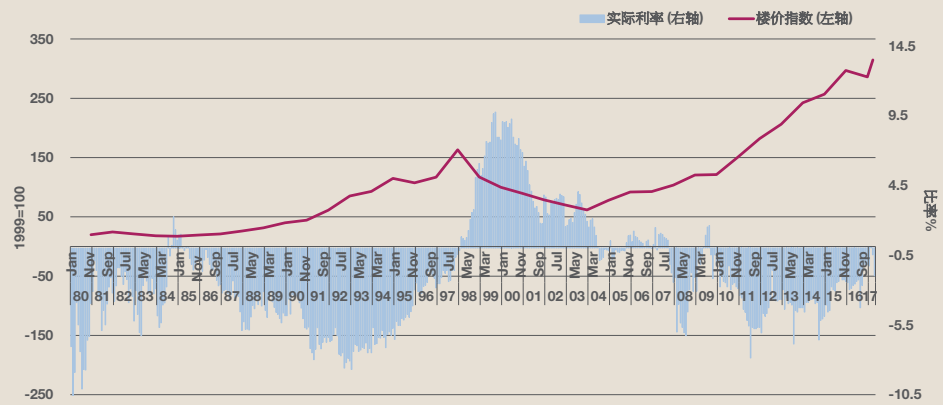


来源：土地注册处, 差餉物业估价署, 第一太平戴维斯研究与咨询部

2017年与1997年比较 — 现时市况是否会造成另一次崩盘？

基于市场基本面，价值难以突然出现大幅调整；更可能出现的情况是，由于价格已连续14年上升，价值将于短期内见顶，并在其后一段时间内保持相对稳定。过往的崩盘乃因境外事件以及无法发现或预测的弱点所致。如今，人们最常提到的忧虑为出现越来越多的非银行金融中介机构，而其业务经营在政府控制范围之外，但至少该等风险已被发现并引起广泛争论。根据过往的经验，困扰我们的应该是“未知的未知”。

图9 实际利率是否即将转为正值？
实际利率与楼价指数（1980年至2017年第一季度）



来源：差餉物业估价署，香港金融管理局

Please contact us for further information

Residential Services



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

Residential Development & Investment



Patrick Chau
Senior 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.