

简报 住宅销售市场

2017年11月



市场概述

第三季度价格升势持续，同时豪宅成交量大跌。

■ 第三季度市场气氛畅旺，卖家叫价强势，豪宅价格持续上升，同时销量回落。

■ 市场目光仍然主要投向新盘推售，联排别墅及公寓的平均价格均攀至新高。

■ 正如商业领域的情况一样，众多内地买家在豪宅市场表现活跃，当中越来越多交易以股权转让形式进行。

■ 现时闲置豪宅用地稀缺，有更多具备开发实力的豪宅买家选择购入洋房重建。

■ 展望未来，豪宅市场不但可继续受惠于本地经济强劲和股市造好，更可望继续得到负实际利率、豪宅供应低企及内地买家入市的利好因素支持。

■ 然而，上述利好因素中任何一个或多个出现逆转，皆有可能令目前升势止步。

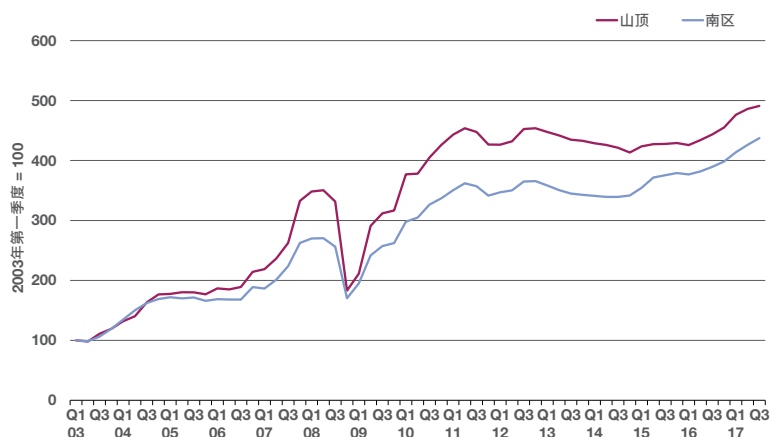
“除了本地经济强劲和股市上扬外，负实际利率、新供应有限及内地买家持续入市均有助于楼价创新高。” Simon Smith, 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

→ 价格及销量走势

市场气氛畅旺，业主叫价强势，第三季度豪宅价格持续上升，同时销量回落。港岛豪华公寓价格在2017年第三季度进一步上升2.4%，年初至今升幅达9.6%，而季内山顶及南区的联排别墅也持续录得2.0%的增长，年初至今上升达9.0%。季内九龙及新界的豪宅价格升幅较为温和，分别上升0.6%及0.8%。

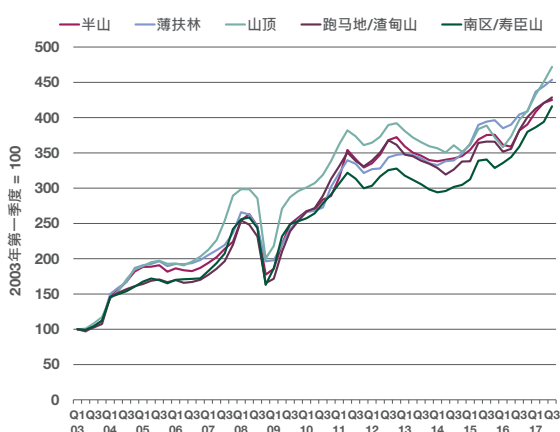
业主看好市场走势，价格也见历史高位，港岛及九龙/新界的成交量均大跌，分别同比下跌69%及82%。

图3 联排别墅价格指数，按地区 (2003年第一季度至2017年第三季度)



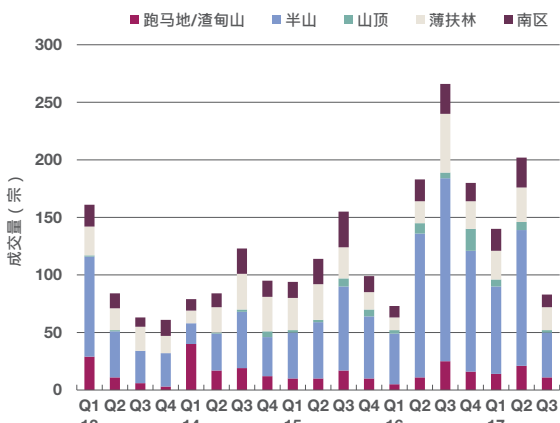
来源：第一太平戴维斯研究与咨询部

图1 港岛豪华公寓价格指数，按地区 (2003年第一季度至2017年第三季度)



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 (2013年第一季度至2017年第三季度)



来源：经济地产库，第一太平戴维斯研究与咨询部

主要市场趋势

市场目光仍然主要投向新盘推售，联排别墅及公寓的均价均攀至新高。半山干德道55号一个复式单位则以2.945亿港元售出，均价为每平方英尺62,527港元，而山顶Mount Nicholson 3号洋房以11.64亿港元售出，均价为每平方英尺126,800港元。九龙方面，何文田天铸1期一个特式复式单位以招标形式售出，成交价达1.02亿港元，均价为每平方英尺50,417港元。上述最后两宗成交均打破相关发展项目的均价记录。

正如商业领域的情况一样，众多内地买家在豪宅市场表现活跃，当中越来越多交易以股权转让形式进行。一家内地上市公司的主席以公司名义买入第一集团于九龙塘达之路9号开发的洋房，成交价为5亿港元，实用面积11,720平方英尺，附带花园（3,000平方英尺）、屋顶露台及泳池，均价相当于每平方英尺42,662港元。另一内地上市公司以股权转让形式购入九龙塘林背道1号的洋房，成交价为3.3亿港元，均价相当于每平方英尺47,882港元。与内地买家有关的瞩目交易过去集中于山顶及南区，九龙塘区则成为今季市场焦点。九龙塘区享有东铁线来往罗湖之便利，是受内地买家青睐的豪宅区。

现时闲置豪宅用地稀缺，有更多具备开发实力的豪宅买家选择购入洋房重建。渣甸山白建时道81号以5.35亿港元售予资本策略，是季内最大额屋地出售，而该屋地最大可建楼面面积约为5,511平方英尺，每平方英尺楼面地价约为97,000港元，刷新渣甸山记录。另一幅位于寿臣山道西11A号的屋地则以4.5亿港元易手（每平方英尺楼面地价约为45,000港元）。九龙塘两幅屋地（德云道6号及窝打老道147号）均以3亿港元成交，每平方英尺楼面地价分别为46,033港元及49,300港元。上述屋地楼面地价接近该区已落成物业的现行市价，我们预期，如新发展项目于未来数年推售，售价将可破顶。

展望

展望未来，豪宅市场不但可继续受惠于本地经济强劲和股市造好，更可望继续得到负实际利率、豪宅供应低企及内地买家入市的利好因素支持。发展商对深受市场关注的项目定价态度乐观，不少已决定仅以招标形式推售豪宅新盘，藉以一试市场水温，即使此举或会令销情更为缓慢。

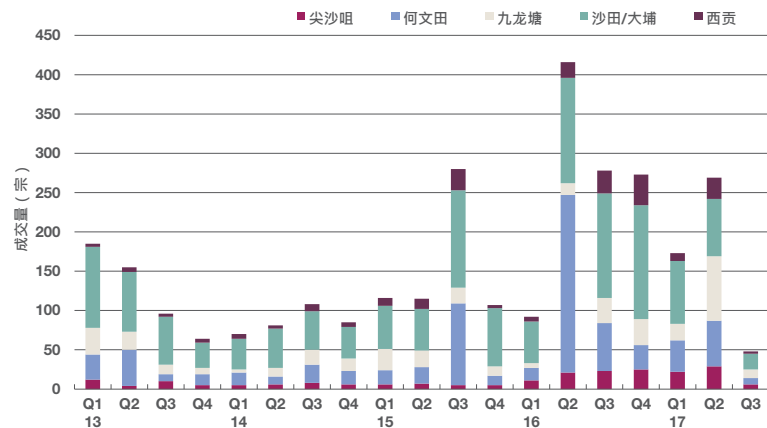
然而，上述利好因素中任何一个或多个出现逆转，皆有可能令目前升势中断，最为现实的“威

表 1
豪宅价格变动

板块	2017年 第三季度	2017年 第二季度	2017年 第一季度	2016	2015
联排别墅	+2.0%	+2.6%	+4.2%	+5.5%	+8.3%
港岛区豪华公寓	+2.4%	+2.6%	+4.3%	+6.9%	+9.3%
九龙区豪华公寓	+0.6%	+0.7%	+4.8%	+9.5%	+5.3%
新界区豪华公寓	+0.8%	+2.4%	+3.8%	+6.6%	+6.2%

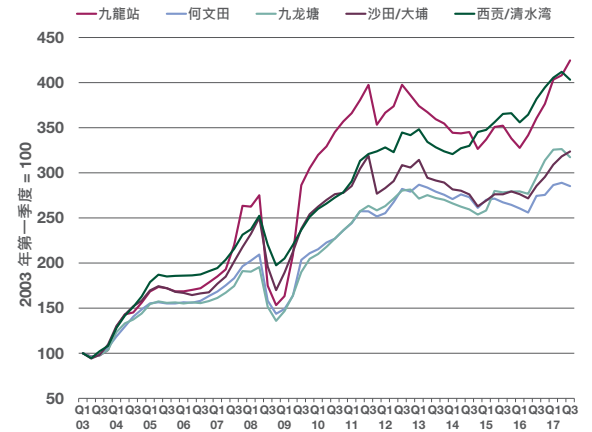
来源：第一太平戴维斯研究与咨询部

图 4
九龙及新界豪宅交易量，按地区 (2013年第一季度至2017年第三季度)



来源：经济地产库, 第一太平戴维斯研究与咨询部

图 5
九龙及新界豪宅价格指数，按地区 (2003年第一季度至2017年第三季度)



来源：第一太平戴维斯研究与咨询部

胁”当属本地利率终告上调。由于本地银行体系资金流动性良好，即便美联储五度加息，本地银行在过去两年中仍能保持利率处于低位。但银行同业拆息（银行融资成本的主要指标）自9月起突然抽升，加上美联储近期或会加息，本地利率上调似在所难免。■

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.