MARKET IN MINUTES
Savills Research

香港 – 2023年11月

住宅销售

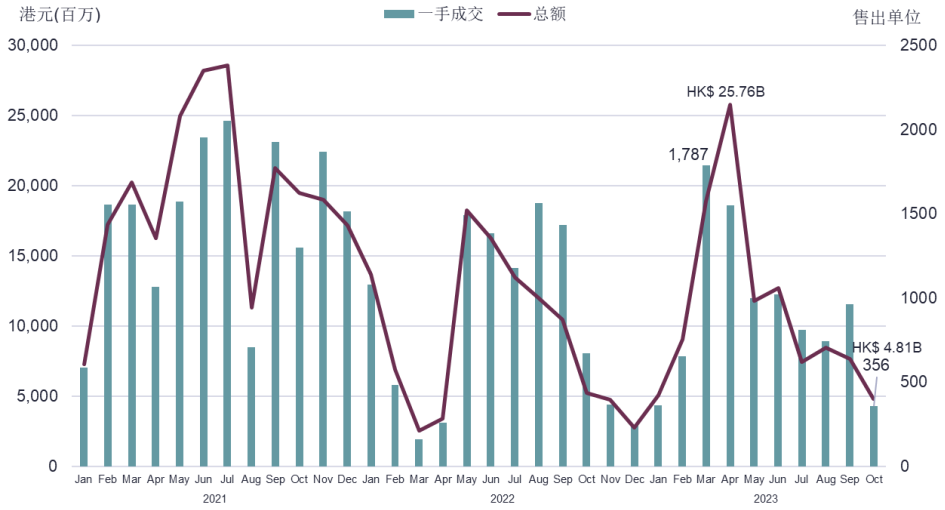
savills 第一太平戴維斯

减辣可能只影响特定市场

“近期的减辣政策并没有像预期的那样有利于一手房的推售，成交量可能会反弹，不是房价。”

汤卓轩， 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

图1：一手成交及总额： 2021年至 2023年10月



来源 土地注册处，第一太平戴维斯研究与咨询部

過去一個月的焦點都锁定在房地產市場的限制措施放寬，買家印花稅及新住宅从价印花稅減半(合共30%減至15%)，來港人才首次置業可獲豁免買家印花稅及新住宅从价印花稅，只需如香港居民般繳交印花稅，并在9年內取得香港永久性居民身份。

尽管如此，在限制措施放寬上路后推出的三个新盘中，情况至少是好坏参半：虽然 NOVO LAND 2A 的销售表现最好，在推出的 154 个单位中，有一半以较上一轮销售优惠 4% 的价格售出，但 SOUTHSKY 和 KT MARINA 1 的反应平平，在推售期间仅有约 30% 的单位被抢购。

土地销售状况依然疲软，港铁最新招标的东涌东站对面的商住地皮没有人入标。 較早前，另一幅位於東涌市地段第 55 號第 106B 區的政府土地經公開招標推出後，由於投標地價低於政府底價，四份投標書全部遭否決。 虽然这两幅地块都位于新填海地区，非常依赖于未来的基础设施和发展，但惨淡的反响也反映了在这个充满挑战的市场中，开发商谨慎的态度。

近期的加息可能会导致按揭利率上升，从而增加购房者获得充足资金的难度。而另一个不为人注意的因素是定期存款利率的上升，从两年前的接近0%上升到近期的4%至5%。因此，定期存款金额从2022年1月的56,000亿港元飙升至2023年9月的91,000多亿港元，增加了35,000亿港元，而此部分资金本可注入房地产市场。

第一太平戴维斯
请联系我们获取更多信息

住宅销售

Cherrie Lai 黎汉群
Senior Director &
Head of Residential Sales
资深董事及
住宅销售部主管
+852 2840 4728
chklai@savills.com.hk

研究及顾问咨询

Jack Tong 汤卓轩
Director 董事
+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 It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent.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 eff ort 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.

> “虽然超豪华豪宅市场可能继续由银主盘主导，但内地人才的涌入可能会带动价格较低的豪宅需求。”

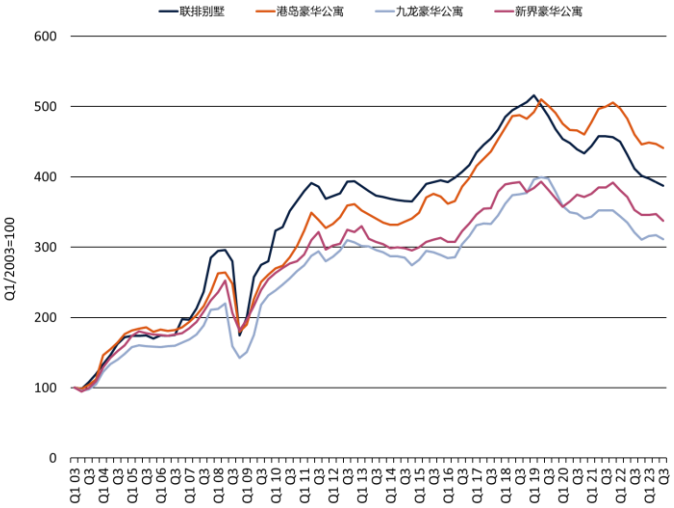
黎汉群 · 住宅销售部主管

表 1：2022 年第四季度至 2023 年第三季度各区住宅价格增长情况

	2022年第四季	2023年第一季	2023年第二季	2023年第三季
联排别墅	-2.6%	-1.0%	-1.2%	-1.4%
港岛区豪华公寓	-3.1%	+0.6%	-0.5%	-1.2%
九龙区豪华公寓	-2.7%	+1.1%	+0.4%	-1.7%
新界区豪华公寓	-1.8%	+0.1%	+0.2%	-2.8%

来源 第 一太平戴维斯研究与咨询部

图 2：2003 年第一季度至 2023 年第三季度各区联排别墅和豪华公寓价格指数

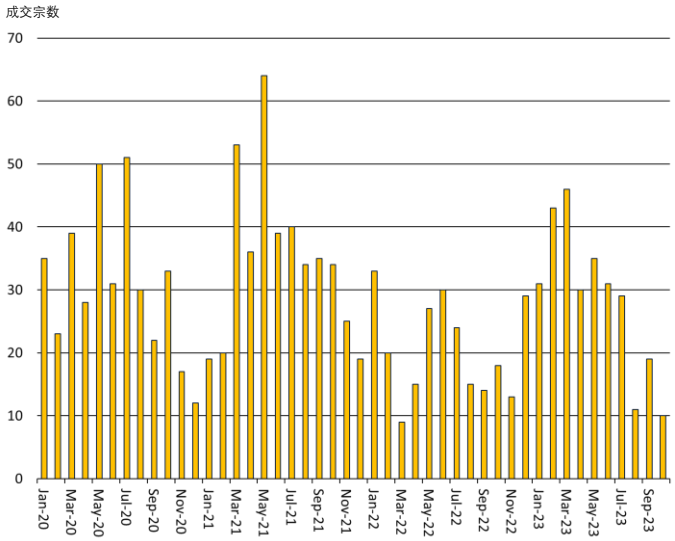


来源 第一太平戴维斯研究与咨询部

豪宅市场继续由银主盘销售占主导地位，其中最引人注目的是山顶 OPUS，5楼由接管人以 4.2 亿港元出售。交易价格不仅大大低于 6.8 亿港元的市场估值，而且低于银行借款，表明贷款银行为急于促成交易而进行了减价。 此外，还有一些大型联排别墅和独立屋在接管人手中，以低于市价的大幅折扣出售，但缺乏真正的买家。

另一方面，最近放宽了对外来人才的印花税，这可能会促进价格较低的豪宅市场的发展。 截至 10 月底，共有 9,782 名申请者获得了 A 类批准（其中包括以年收入超过 250 万港元的 "高端人才通行证计划"为例，假定其中 60% 的人已经到港，那么本地市场的住房需求将增加 6000 个。 即使假设他们中只有 5%至 10% 会考虑购房，未来 12 个月也会增加 300 至 600 个豪宅购买需求，主要集中在 5000 万至 1 亿港元的价位。

图表 3：2020 年 1 月至 2023 年 10 月，港元5千万至港元1亿的豪宅交易量



来源 土地注册处，第一太平戴维斯研究与咨询部

市场预测

由于房价连续 12 个月跌破 36 个月移动平均线，一般住宅市场在技术上处于熊市。 熊市的长短和深度取决于降息何时发生，以及香港和中国经济何时反弹，后者因最近的中美破冰总统会晤而略有提振。

供过于求仍然是超级豪宅市场的一个关键问题，目前市场上有超过 100 套住房可供选择，虽然大多数业主都有很强的持货能力，但预计一手成交量仍将持续低靡，银主盘销售可能会在未来 6 至 9 个月内主导市场。超级豪宅的价格在过去 18 个月中已经下降了 25% 至 30%，在未来 12 个月中可能还会再下降 15% 至 20%。不过，价格较低的豪宅市场（5千万至1亿港元）可能会因内地人才的涌入而受惠。