MARKET IN MINUTES
Savills Research

住宅销售



豪宅价格增长放缓

外部不确定因素笼罩着豪宅市场气氛。

- 在新冠病毒疫情、边境持续关闭、股市波动以及内地各项政策等外围不确定因素的影响下，2021年最后一个季度的豪宅市场气氛冷却。
- 豪宅成交量在第四季度大幅下跌，尤其是2,000万至5,000万港元的市场，而由于大型别墅及重建项目依然受到青睐，1亿港元以上的市场成为显著例外。
- 继山顶文辉道两幅地皮在2020年末／2021年初售出后，浅水湾南湾道住宅地皮的招标项目成为一年内第三幅招标的超级豪宅地皮，亦是南区逾五年以来首次有地皮招标。
- 第四季度的普通物业市场价格波动，供楼负担比率上升至56.8%，创下自1999年以来的新高。债务水平是另一忧虑，因住宅按揭债务在2021年11月上升至17,200亿港元的历史高位。
- 政府开始应对「纳米楼」的问题，在本季度的最新屯门地皮招标项目设下单位最低面积280平方英尺的规定，而另一个港铁项目亦有可能跟随有关规定。香港的人均平均单位面积在亚洲区主要城市中处于最小之列，仅有170平方英尺。
- 展望未来，豪宅市场气氛好坏参半，边境关闭、移民及资金流出以及利率有机会上升均是市场在2022年上半年可能面对的挑战。

> “最新Omicron疫情的影响或推迟边境重开的时间，内地亦仍有可能进一步改变政策，阻碍高净值资产人士进行海外投资。负实际利率的环境以及未来供应有限是在2022年利好豪宅价值的两个因素。”
>
> SIMON SMITH, 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

第一太平戴维斯

请联系我们获取更多信息

RESIDENTIAL SALES

Cherrie Lai 黎汉群
Senior Director &
Head of Residential Sales
资深董事及部门主管
+852 2842 4728
chklai@savills.com.hk

研究及顾问咨询

Simon Smith 盛世民
Regional Head of
Research & Consultancy,
Asia Pacific
亚太区研究及顾问咨询部
区域主管
+852 2842 4573
ssmith@savills.com.hk

Jack Tong 汤卓轩
Director 董事
+852 2842 4213
jtong@savills.com.hk

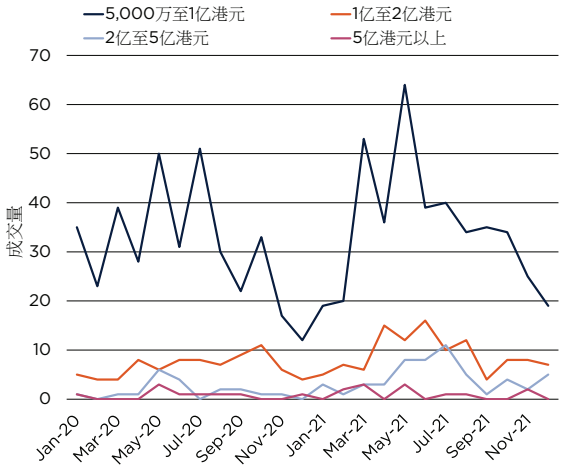
Savills plc
Savills is a leading global real estate service provider listed on the London Stock Exchange. The company established in 1855, has a rich heritage with unrivalled growth. It is a company that leads rather than follows, and now has over 600 offices and associates throughout the Americas, Europe, 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 It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent.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.

表 1：住宅价格增幅（按市场划分），2021年第一季度至第四季度

	2021年第四季度	2021年第三季度	2021年第二季度	2021年第一季度
联排别墅	-0.2%	0.0%	+3.2%	+2.3%
港岛区豪华公寓	+1.2%	+0.7%	+4.0%	+3.8%
九龙区豪华公寓	0.0%	-0.3%	+2.9%	+1.0%
新界区豪华公寓	+1.7%	0.0%	+2.4%	+1.3%

来源 第一太平戴维斯研究与咨询部

图 1：按价格范围划分的豪宅成交量，2020年1月至2021年12月



来源 土地注册处、第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

外部不确定因素导致第四季度豪宅市场气氛冷却

由于新冠病毒疫情距离结束尚远，加上边境持续关闭，许多内地高净值资产人士无法到访香港视察优质物业。近期股市波动进一步打击金融业前景，高净值资产人士对于豪宅投资的意欲减少，而内地的共同富裕主题以及去杠杆化进一步限制中国买家投资本地豪宅市场的兴趣。因此，大部分地区的豪宅价格增长在2021年第四季度放缓。2021年，联排别墅价格整体上升5%，港岛、九龙及新界区豪宅价格分别上升10%、4%及6%。

豪宅成交量在第四季度大幅下跌，录得618宗成交（2,000万港元或以上），较第三季度减少39%。其中，2,000万港元至5,000万港元的豪宅成交量环比下跌41%，反映入门级别豪宅的需求减弱，大部分潜在买家较易受股市波动以及就业前景恶化影响。然而，较富裕买家受经济基本因素的影响较小，其购买意欲变化不大，1亿港元或以上的豪宅成交量同期仅下跌20%。

虽然本季并无大宗交易（10亿港元或以上），但出售两处可重建物业（罗便臣道63-67号及大坑道89-93号）反映发展商对重建机会的兴趣。其他方面，位于山顶甘道38号有重建可能的单号地段以约每平方尺120,000港元（楼面地价）售出，而南区和半山的其他几间洋房则以每平方尺约100,000港元售出，显示这些稀有而尊贵的洋房物业仍然备受追捧。

豪宅地皮招标可能引起市场关注未来数年的南区供应。

继山顶文辉道两幅地皮在2020年末／2021年初售出后，浅水湾地皮在本季度的招标项目成为一年内第三幅招标的超级豪宅地皮，亦是自K&K于2016年获得黄麻角地皮招标项目后逾五年以来首次有南区地皮招标。该地皮位于浅水湾南湾道（乡郊建屋地段第1206号），面积约21,173平方英尺，最大可发展楼面面积为19,055平方英尺。由于市场估计其楼面地价为每平方英尺50,000港元至75,000港元，有望打破文辉道地皮创下的纪录，假如此地皮成功出售，豪宅土地供应有可能在未来一年增加。

普通物业市场在第四季度下挫，负担能力下降，按揭债务水平创下新高

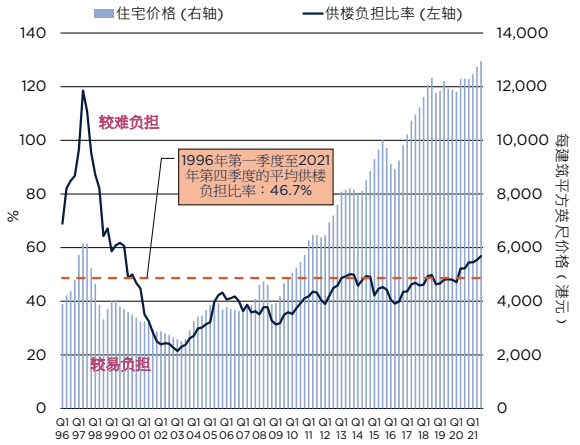
第四季度的普通物业市场价格波动，整体下跌0.2%。由于经济尚未进入全面复苏阶段，加上收入增长受限，私人房屋的供楼负担比率在2021年第三季度达56.8%，创下自1999

表 2：较大超级豪宅成交（价值逾2亿港元），2021年第四季度

日期	物业	建筑面积（平方英尺）	成交价值（亿港元）	平均价格（港元／平方英尺）
11月	半山罗便臣道63至67号多个单位（86.41%业权）	54,500 (最大楼面面积)	$9.0	$16,614 楼面地价)
10月	山顶甘道38号 (市场传闻)	5,920 (最大楼面面积)	$7.0	$118,243 (楼面地价)
11月	大坑道89至93号	18,890 (最大楼面面积)	$6.7	$35,469 (楼面地价)
11月	Mount Nicholson第三期D座16楼	4,544 (实用面积)	$6.39796	$140,800 (实用面积)
11月	Mount Nicholson第三期C座16楼	4,186 (实用面积)	$5.60924	$134,000 (实用面积)
11月	南区大潭道45号5号屋	4,784 (实用面积)	$4.538	$94,858 (实用面积)
10月	深水湾径8号二座16C室	4,214 (实用面积)	$4.5	$106,787 (实用面积)
12月	深水湾径8号一座16B室	3,641 (实用面积)	$3.93228	$108,000 (实用面积)
12月	浅水湾Double Bay A2号屋	3,716 (实用面积)	$3.6	$96,878 (实用面积)
10月	半山Central Peak 第二期 Bliss Link洋房2号	3,695 (实用面积)	$3.525	$95,399 (实用面积)
11月	九龙塘沙福道3号	5,883 (实用面积)	$3.08	$52,354 (实用面积)
10月	半山干德道39号45楼A室复式单位	4,664 (实用面积)	$3.08	$66,038 (实用面积)
10月	九龙塘根德道20号	6,520 (最大楼面面积)	$2.5	$38,344 (楼面地价)
10月	何文田St George' s Mansion第三座23A单位	3,325 (实用面积)	$2.328	$70,015 (实用面积)
12月	屯门青山公路－青山湾段71至75号璟誉洋房	5,211 (实用面积)	$2.147	$41,200 (实用面积)
11月	半山波老道21号第一期3号及5号22楼3单位	2,193 (实用面积)	$2.0	$91,199 (实用面积)

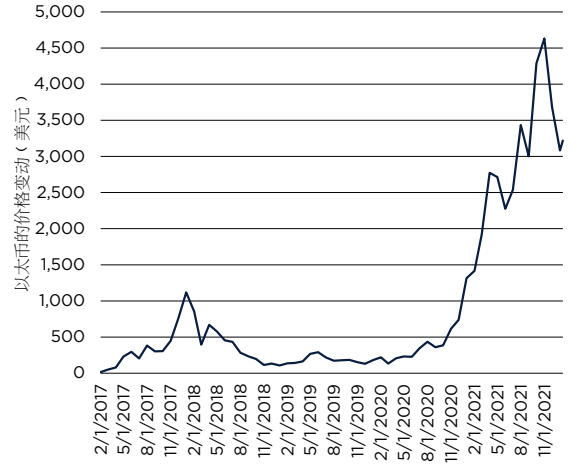
来源 经济地产库、新闻报导

图 2：供楼负担比率及住宅价格，1996年第一季度至2021年第三季度



来源 第一太平戴维斯研究与咨询部

图 3：以太币的价格变动（美元），2020年1月2022年1月



来源 CoinMarketCap, yahoo!finance

年的新高，并高于过去25年的历史平均值。债务水平成为另一忧虑，因住宅按揭债务在2021年11月上升至17,200亿港元的历史高位，占银行总贷款的15.7%，创下自全球金融危机以来最高水平。根据传统智慧，50%以上的供楼负担比率（将超过50%家庭收入用于偿还按揭款项）难以持续，具体例子包括1996年至2000年的时期，除非家庭收入上升，否则价格将会在某个时间向下调整。

人均居住面积（平方英尺）
来源：团结香港基金

深圳	300
新加坡	270
上海	260
东京	210
香港	170

团结香港基金进行的研究显示，香港的人均平均单位面积在亚洲区主要城市中处于最小之列，仅有170平方英尺。此情况在近年恶化，尤其是在市区新落成项目中，面积如车位般的单位（约100至150平方英尺）成为新常态。

政府开始应对「鞋盒公寓」的问题，在本季度的最新屯门地皮招标项目设下单位最低面积280平方英尺的限制，而另一个港铁项目亦有可能跟随有关限制。假如两幅地皮成功招标，表示发展商接纳此新概念，我们预计未来数年将有较大单位落成。

市场前景

展望未来，豪宅市场气氛好坏参半，2022年上半年可能出现边境关闭、移民及资金流出以及利率有机会上升的情况。

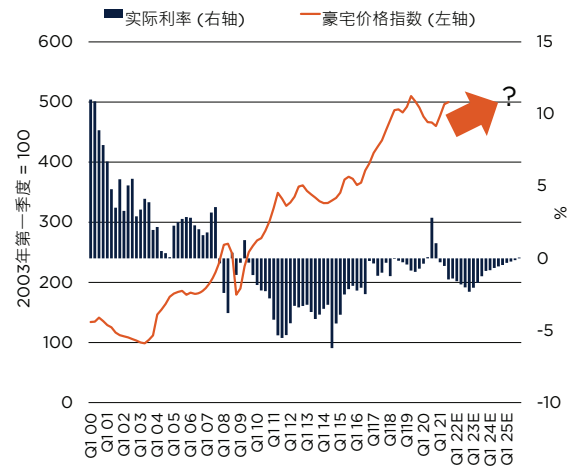
尽管如此，香港超级豪宅的需求状况正逐渐改变：虽然三至五年之前仅有本地及内地传统高净值资产人士购买炫耀性资产，但过去数年出现越来越多借着新经济致富的「新兴富裕人士」，他们透过交易加密货币及非同质化代币，或采用人工智能或元宇宙相关科技营运成功的初创公司而获得财富。热门资产包括豪华汽车、手表、古董、艺术品以及超级豪华物业。

与此同时，香港在今年回归25周年，中央政府有可能推出刺激香港经济的措施。因此，豪华住宅市场气氛有望在下半年改善。

自2009年以来的全球量化宽松后，本地经济的流动性充裕，导致实际利率跌至负值，成为在过去十年利好豪宅价格升势的主要因素之一。虽然美国有很大机会在今年调高利率以应对通胀，但预期利率增幅将会温和。根据牛津经济研究院的数据，香港的短期利率有可能从2021年的0.19%上升至2025年的2.04%，而通胀则维持在约2%至3%。这表示负实际利率的环境可能至少维持至2025年，利好将来的豪宅价格。

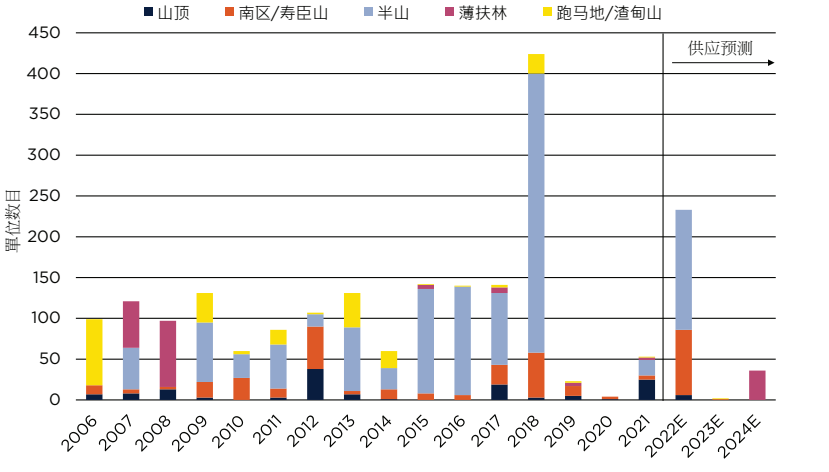
基于上述因素以及有限供应，豪宅价格可能在2022年首六个月轻微调整（幅度为5%或以下），并在下半年以3%至5%的幅度重拾升轨。

图 4：豪宅价格与实际利率的比较，2000年第一季度至2025年第四季度(估计)



来源 政府统计处、Oxford Economics、第一太平戴维斯研究与咨询部

图 5：港岛豪宅未来供应预测，2006年至2024年(估计)



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