

住宅销售

savills



边境重开刺激市场气氛

年底前达成的部分触目超级豪宅成交反映了市场气氛复苏。

- 香港股市反弹，加上疫情限制措施放宽，缓和了豪宅市场在季末的负面气氛，而借贷成本不断上升仍然是关键问题。
- 部分季内成交备受关注，例如以10亿港元成交的金马麟山道5号豪宅用地，反映了市场气氛在2022年年底复苏。
- 内地买家在豪宅市场的比例在2022年创下新低，边境持续关闭、营商前景黯淡以及政策不断变化均影响内地超高净值资产人士对香港炫耀性资产的兴趣。
- 大部分价位的豪宅成交量在第四季度持续收缩，数宗备受瞩目的成交支持了2亿港元以上豪宅的成交量。
- 边境重开应改善整体投资气氛，而内地专业人士及中层管理人员有望涌入市场，或会提升西九龙及将军澳等新兴地区豪华公寓的买家质素。

“豪宅成交量持续减少，但边境重开应吸引对新兴地区豪华公寓有兴趣的内地专业人士重回市场。”

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 2840 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 It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent.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.

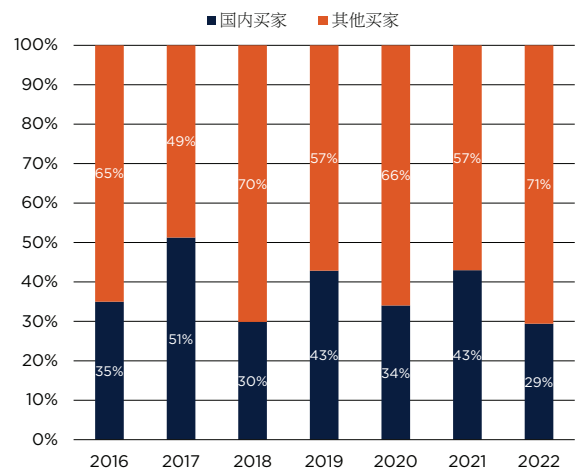


表 1: 住宅价格增幅, 按市场划分, 2022年第一季度至2022年第四季度

	2022年 第一季度	2022年 第二季度	2022年 第三季度	2022年 第四季度
联排别墅	-1.5%	-4.1%	-4.5%	-2.6%
港岛区 豪华公寓	-1.7%	-2.9%	-4.7%	-3.1%
九龙区 豪华公寓	-2.1%	-2.7%	-4.2%	-2.7%
新界区 豪华公寓	-2.7%	-2.5%	-5.1%	-1.8%

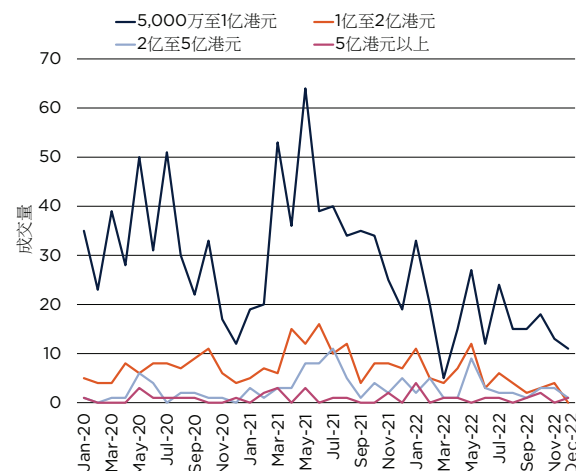
来源 第一太平戴维斯研究与咨询部

图 1: 按买家类别 (山顶、半山及南区) 划分的豪宅成交量 (1亿港元或以上), 2016年至2022年



来源 经济地产库、第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

图 2: 豪宅成交量, 按价格范围划, 2020年1月至2022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

股市反弹及加息将豪华公寓市场引导至相反方向

股市在2022年10月底持续下跌至14,700点的近期低位,但在去年最后两个月强劲反弹至12月底的19,800点,大幅改善了整体投资气氛。然而,联储局于12月加息,联邦基金利率上调至4.25%至4.5%,继续为本港豪宅市场的前景蒙上阴霾。在两种相反市场力量的角力下,豪宅价格在2022年第四季度进一步下跌,不过跌幅有所放缓,联排别墅以及港岛、九龙及新界的豪华公寓价格全年跌幅分别为-12.1%、-11.8%、-11.2%及-11.6%,是自2008/09年全球金融危机以来最大同比跌幅。

部分季内成交备受关注,反映了市场气氛在去年年底复苏。最瞩目的成交是太古以10亿港元售出金马麟山道5号豪宅用地。该用地的建筑图则已经获批,将发展两栋独立式住宅,总楼面面积为10,589平方英尺,每平方英尺的楼面地价为94,438港元。太古出售非核心资产以把握新商机,而这亦是2022年内地相关方在超豪宅市场的罕见收购。

另一方面,备受期待的环角道豪宅用地招标(总楼面面积480,231平方英尺)于2023年1月10日流标,

因为四名投标者(长江实业、新鸿基地产、嘉华以及信和及鹰君的合资公司)的标书金额均未达到政府对该用地设下的底价。这向市场发出好坏参半的信号,因为发展商目前对于竞标传统豪宅用地似乎不太积极。

超豪宅市场的内地买家减少

2022年,内地买家购买山顶、半山及南区价值超过1亿港元豪宅的比例为29%,创下2022年新低,为自2016年以来的低位。总成交宗数(34宗,10宗为内地买家)亦较去年大幅减少,边境持续关闭、中国营商环境黯淡以及政策不断变化均影响内地超高净值资产人士对香港炫耀性资产的兴趣。

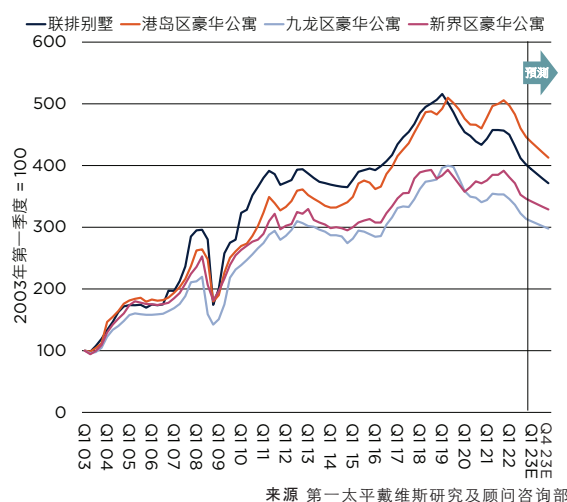
大部分价位的豪宅成交量在第四季度持续收缩,季内仅录得59宗成交,较上个季度减少20%。然而,数宗备受瞩目的成交支持了2亿港元以上豪宅的成交量,该市场环比反弹40%。

表 2: 港岛区较大超级豪宅成交 (价值逾2亿港元), 2022年第四季度

日期	日期	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)
12月	山顶金马麟山道5号	10,589 (最大楼面面积)	\$10	\$94,438 (楼面地价)
12月	渣甸山高士美道5号	8,548 (实用面积)	\$7.5	\$87,740 (实用面积)
11月	山顶Mount Nicholson 第三期C座16楼	4,186 (实用面积)	\$5.0	\$119,446 (实用面积)
11月	浅水湾Overbays 8号屋	5,506 (实用面积)	\$4.3	\$78,097 (实用面积)
12月	山顶山顶道8号 INFINITY 2座阁楼A	3,306 (实用面积)	\$4.1	\$124,017 (实用面积)
10月	半山干德道39号41A室	3,917 (实用面积)	\$3.78	\$96,502 (实用面积)
10月	赤柱赤柱村道50号1号屋	4,076 (实用面积)	\$2.74	\$67,223 (实用面积)

来源 经济地产库、第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

图 3: 联排别墅及豪华公寓价格指数, 按地区, 2003年第一季度至2023年第四季度(预测)



市场前景

边境重开应改善整体投资气氛, 而内地专业人士及中层管理人员有望涌入市场, 或会提升西九龙及将军澳等新兴地区豪华公寓的买家质素, 而内地超高净值资产人士可能再度集中关注超豪宅物业。

虽然加息可能在今年年初结束, 但资金成本在2023年大部分时间似乎维持高企(香港银行同业拆息超过5%), 而香港及中国经济的复苏速度仍然存在不确定性。与此同时, 企业及公共债务水平仍然是内地营商环境的主要关注点, 因此超高净值资产人士购买炫耀性资产的能力受

到市场注视。

基于在2023年大部分时间, 更高按揭利率和香港/中国经济的不确定性对豪宅市场的负面影响可能超过重新开放边境的好处的假设, 我们预计联排别墅价格将在2023年进一步下跌5%至10%, 直至2023年年底有更多内地高净值资产人士的资本重返本港市场购买豪宅, 而由于更多内地专业人士希望在香港定居及置业, 豪华公寓的表现可能稍佳, 全年下跌5%。