

住宅销售

savills



住宅成交量探新低

新冠肺炎疫情对豪宅分类市场的打击较普通住宅市场严重，影响背负多笔按揭的业主及／或涉及内地卖家的交易。

- 新冠肺炎疫情打击整体住宅市场气氛，超级豪宅成交于1月及2月创新低，3月则因疫情短暂受控、市场气氛改善而出现反弹，直到3月中旬海外港人涌回香港而引发新一波感染潮。
- 豪华公寓市场成交量萎缩并出现更低价，因为买家寻求大幅折扣。一些业务面临现金流问题的内地卖家以及背负多笔抵押贷款的业主已准备考虑选择性折价。
- 尽管发展商转趋谨慎并放慢普通住宅市场一手物业的推出步伐，但已推出的项目获得市场普遍积极反应，特惠方案及优惠付款方法增加，而价格未有重大调整。
- 新冠肺炎大流行似乎会比SARS更持久，其持续影响将继续破坏本地经济，进而影响住宅需求。低

利率、低于预期的新楼落成量以及可能放宽的一些限制性措施有望在短期内支撑楼价，但成交量可能继续于低位徘徊。

“我们预计，成交量将率先受到影响，成交价则因利率及新楼落成量低企而在一定程度上受到支撑。显然已有选择性的低价抛售案例出现。”

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

REALTY INVESTMENT

Keith Chang 张作基
Senior Director 资深董事
+852 2842 4434
kchang@savills.com.hk

住宅物业发展及投资

Patrick Chau 周德辉
Senior Director 资深董事
+852 2840 4728
pchau@savills.com.hk

研究及顾问咨询

Simon Smith 盛世民
Senior Director 资深董事
Asia Pacific 亚太区
+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 It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent.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.

图 1: 港岛区豪宅交易量, 按地区, 2016年1月至2020年3月

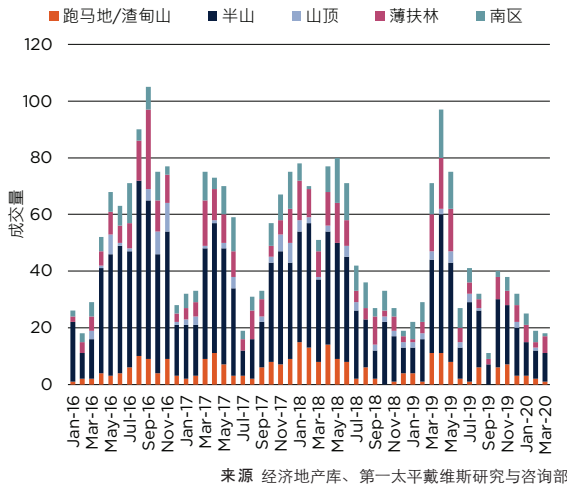


图 2: 九龙及新界豪宅交易量, 按地区, 2016年1月至2020年3月

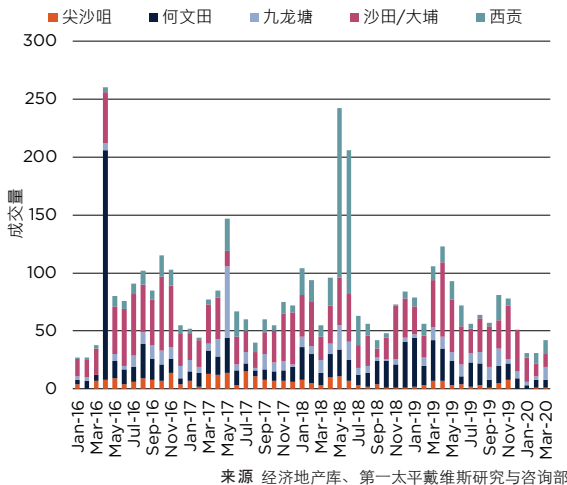


表 1: 超级豪宅市场成交量(超过1亿港元之成交), 2018年第三季度至2020年第一季度

	2020	2019				2018	
	第一季度	第四季度	第三季度	第二季度	第一季度	第四季度	第三季度
山顶	1	2	4	10	4	15	3
南区	5	3	4	15	11	6	8
总计	6	5	8	25	15	21	11

来源 土地注册处、第一太平戴维斯研究与咨询部

新冠肺炎疫情严重打击豪宅成交量

新冠肺炎疫情打击整体住宅市场气氛，超级豪宅成交于1月及2月创新低，于3月因疫情短暂受控、市场气氛受提振而出现反弹，直到3月中旬海外港人涌回香港而引发新一波感染潮。

3月有几笔重大交易；部分为发展商推售的一手新盘，其余为高净值人士之间易手的名贵洋房，其中许多与2019年年中的峰值相比折让5%至10%。山顶及南区联排别墅价格于2020年第一季度分别下降2.5%及3.3%，与2019年第四季度的4.2%及3.4%降幅相比较为温和。

豪华公寓市场成交量萎缩并出现更低价，因为买家寻求大幅折扣。一些业务面临现金流问题的内地卖家以及背负多笔抵押贷款的业主已准备考虑选择性折价。

经过2019年第四季度的温和反弹后，由于第一季度爆发疫情，市场气氛疲弱，新盘供应贫乏，港岛豪宅成交量受到冲击，因此按季环比大幅下降44%。豪宅市场气氛先后受贸易战、社会动荡及新冠肺炎疫情打击，导致不少发展商延迟推出豪宅楼盘，例如新鸿基的司徒拔道项目（53个单位，于2018年9月取得入伙纸）及

长江的波老道项目（296个单位，于2018年4月取得入伙纸）。不少发展商目前较专注于推售积压的豪宅单位，而非推出新盘。港岛豪华公寓价格于2020年第一季度下降3.0%。

九龙/新界豪宅成交量亦于第一季度急剧下降50.5%，鉴于当前的不确定因素，买家远离市场。新盘供应贫乏，再次导致成交量下降，但亦有较多陷入困境业主急于以折扣价出售资产，豪宅价格于第一季度下降4.5%。内地买家比例一直较高的地区，例如九龙站及九龙塘，跌幅较大，分别为6.9%及4.9%。

普通住宅市场相对未受影响

尽管发展商转趋谨慎并放慢普通住宅市场一手物业的推出步伐，但已推出的项目获得市场普遍积极反应，特惠方案及优惠付款方式增加，而价格未有重大调整。将军澳日出康城 OCEAN MARINI 于3月中旬分两批面市，共推出310个单位，售出255个单位，乃自一月中旬新冠肺炎疫情爆发以来最畅销的一手新盘。事实证明，在未来几个月整体经济及商业前景艰难且失业率开始上升之际，房屋需求仍意外地未受影响。因此，普通住宅价格于今年首三个月的跌幅非常轻微，为0.6%。

表 2: 较大超级豪宅成交（价值逾1亿港元），2020年第一季度

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)
3月	南区深水湾道39号8号洋房	2,939	\$1.70	\$57,843
3月	半山宝珊道21号	8,135	\$3.50	\$43,024
3月	南区浅水湾道90号1号洋房	5,862	\$4.6896	\$80,000
3月	南区寿臣山道26号洋房	4,010	\$2.20	\$54,863
3月	南区浅水湾道92号	9,000 (最大楼面面积)	\$5.50	\$60,000 (楼面地价)
3月	半山港景别墅中层B室	1,971	\$1.10	\$55,800
3月	山顶柯士甸山道22号B室	2,221	\$1.30	\$58,500
1月	半山干德道39号B室复式单位	4,664	\$2.95	\$63,250

来源 经济地产库、新闻报导

表 3: 住宅价格增幅（按市场划分），2020年第一季度

板块	2020年 第一季度	2019年	2018年
联排别墅	-3.0%	-4.2%	+4.3%
港岛区豪华公寓	-3.0%	+1.7%	+6.5%
九龙/新界区豪华公寓	-4.5%	-0.7%	+14.8%
普通住宅	-0.6%	+1.3%	+4.6%

来源 第一太平戴维斯研究与咨询部

市场前景

新冠肺炎大流行的影响似乎会比 SARS 更持久，其持续影响将继续破坏本地经济，进而影响住宅需求。我们对失业率急剧上升及企业倒闭潮以及价格所受影响仍持谨慎态度。从利好因素看，低利率使实际利率维持在负值、低于预期的新楼落成量以及可能放宽的一些限制性措施均于目前支撑楼价，而成交量则可能保持在

低位。与全球许多政府一样，香港政府已采取一系列保障劳工及企业的措施，或将缓解经济活动戛然而止所造成的恶劣影响。