

住宅销售

savills



豪宅价格下跌2%

本地及外部不确定因素同时打击豪宅市场气氛，豪宅成交量跌至新低，价格开始走弱。

- 俄罗斯入侵乌克兰以及美国加强监管中国科技股等外部事件严重打击本地股市，影响整体物业投资气氛，而最近Omicron疫情爆发则对本地豪宅市场构成进一步威胁。
- 2022年第一季度的豪宅成交量（超过5,000万港元）大幅下跌至91宗，是自2019年第三季度社会动荡以来最低水平，其中，价格较低的市场录得最大跌幅。因此，豪宅价格下跌1.5%至2.7%。
- 传统豪宅区的豪宅用地依然备受追捧，南湾道用地的招标成交价格创下新高，平均价格为每方英尺62,355港元。政府在2022/2023年度仅推出少数豪宅用地招标，其中，环角道用地最受瞩目。
- 负担能力不足以及市场气氛疲弱均导致一般住宅价格在2022年第一季度大幅调整，整体价格下跌2.4%。
- 虽然本地新冠病毒疫情大致受控，但中国封锁主要城市可能日益影响中国经济以及内地高净值资产人士对香港豪宅的兴趣。
- 由于美国联储局有可能更积极地加息，本地的负实际利率环境或面临考验，不过利率仍有一段时间方会回升至正区间。

“虽然本地新冠病毒疫情大致受控，但中国封锁主要城市将影响中国经济以及内地高净值资产人士对香港豪宅的兴趣。即使美国联储局在美国通胀处于40年高位仍有可能更积极地加息，本地实际利率应依然维持在负值。”

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 It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent.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

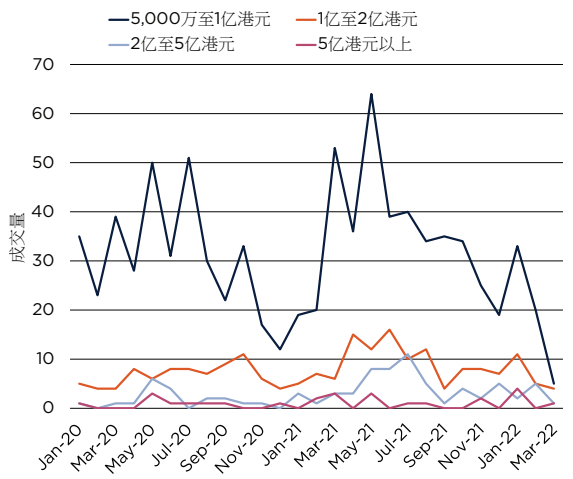


表 1：住宅价格增幅（按市场划分），2021年第二季度至2022年第一季度

	2022年 第一季度	2021年 第四季度	2021年 第三季度	2021年 第二季度
联排别墅	-1.5%	-0.2%	0.0%	+3.2%
港岛区 豪华公寓	-2.1%	+1.2%	+0.7%	+4.0%
九龙区 豪华公寓	-2.1%	0.0%	-0.3%	+2.9%
新界区 豪华公寓	-2.7%	+1.7%	0.0%	+2.4%

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2022年3月



来源 土地注册处、第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

表 2：南湾道用地招标结果

用地	浅水湾南湾道乡郊建屋地段第1203号
日期	2月
成交价值 (港元)	\$1,188,181,800
面积 (平方英尺)	21,173
最大楼面面积 (平方英尺)	19,055
楼面地价 (每平方英尺港元)	\$62,355
中标买家	爪哇控股
估计产品	2至4幢独立别墅
估计落成日	2025 - 2027
估计落成后状况	长期投资持有

来源 地政总署、新闻报导

外部及本地不确定因素同时打击豪宅市场气氛

俄罗斯入侵乌克兰以及美国加强监管中国科技股等外部事件严重打击本地股市，恒生指数在3月中急挫至18,415点的六年低位，随后在首季季末轻微回升。与此同时，Omicron疫情在2022年第一季度爆发，每日确诊宗数在3月中激增至超过50,000宗，其后在3月底逐渐回落至10,000宗以下，进一步威胁本地豪宅市场。持续关闭与内地的边境以及极为严格的新冠病毒限制措施阻碍内地及本地买家作出购买物业的决定。

因此，大部分地区的豪宅价格在2022年第一季度均录得跌幅，联排别墅价格下跌1.5%，而港岛、九龙及新界区豪宅价格则分别下跌1.7%、2.1%及2.7%。

2022年第一季度的豪宅成交量（超过5,000万港元）大幅下跌至91宗，是自2019年第三季度发生社会动荡以来最低水平，较原本已淡静的2021年第四季度环比下跌20%。与去季相若，资金较不充裕的买家受到最大影响，价格介乎5,000万港元至1亿港元的物业的成交量下跌25%。超级豪宅市场受到较小影响，1亿港元以上的物业的成交量仅录得9%环比跌幅。

季内最瞩目的超级豪宅成交个案为半山旭龢道1号及1A号两幢住宅物业

以13亿港元售予丽新发展（楼面地价为每平方英尺22,628港元），丽新有意将物业重建为20个大型豪宅单位，可销售面积介乎1,250至2,500平方英尺，最早于2025年发售。

南湾道招标价格创下新高，反映发展商对于豪宅用地的兴趣

传统豪宅区的豪宅用地依然备受追捧，南湾道用地的招标成交价格创下新高，平均价格为每平方英尺62,355港元，打破山顶文辉道9至11号一年前创下的政府土地招标成交纪录，该幅用地的楼面地价为每平方英尺50,010港元。中标买家爪哇控股有意将该幅土地发展成两至四座独立别墅，建筑成本超过5亿港元。创纪录的价格反映发展商继续偏好独特的超级豪宅用地，以及在中期而言对超级豪宅市场的整体信心。

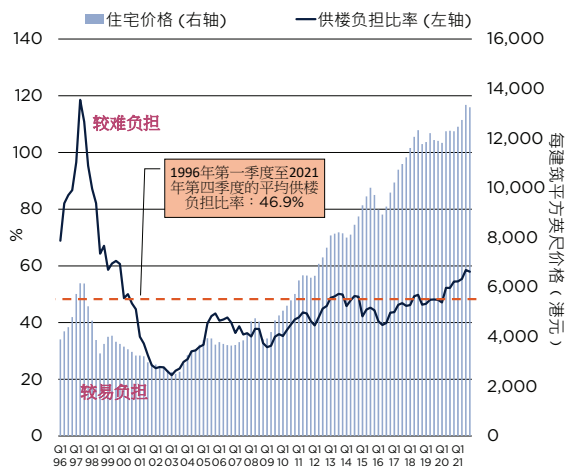
2022年4月至2023年3月的卖地计划显示，政府仅推出少量豪宅用地招标，分别为半山医院道用地、坚尼地城西宁街及域多利道用地，以及赤柱环角道用地。三幅用地中，环角道用地的面积最大（526,000平方英尺），亦有最大潜力发展成超级豪宅，该用地在2022年至2023年下半年推出时应会备受市场关注。

表 3：较大超级豪宅成交（价值逾2亿港元），2022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)
1月	半山旭龢道1号及1A号	57,450 (最大楼面面积)	\$13	\$22,628
1月	山顶Mount Nicholson 第三期C座15楼	4,230 (实用面积)	\$5.8319	\$137,870 (实用面积)
1月	南区Twelve Peaks 6号屋	4,241 (实用面积)	\$3.87	\$91,252 (实用面积)
1月	何文田St George's Mansion 第三座22A单位	3,325 (实用面积)	\$2.18	\$65,564 (实用面积)
2月	上水华第第一期33A洋房	6,906 (实用面积)	\$2.02	\$29,250 (实用面积)

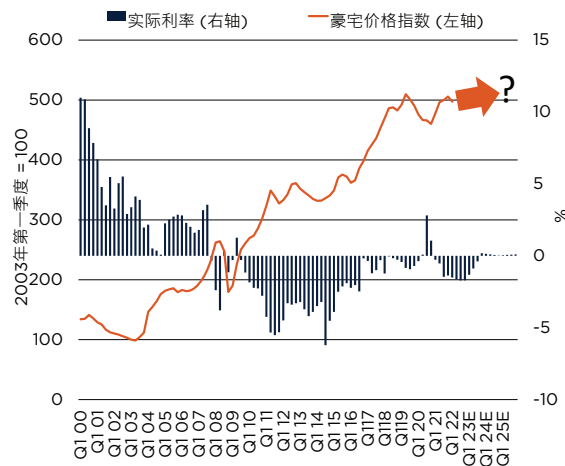
来源 经济地产库、新闻报导

图 2: 供楼负担比率及住宅价格, 1996年第一季度至2021年第四季度



来源 第一太平戴维斯研究与咨询部

图 3: 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

表 4: 卖地计划的豪宅用地, 2022至2023年

地段编号	地点	面积 (平方英尺)	楼面面积 (平方英尺)
IL 8872	半山医院道	5,371	48,341
IL 9069	坚尼地城西宁街及域多利道	5,780	52,022
RBL 1204	赤柱环角道	260,486	526,000

来源 地政总署

由于负担能力不足, 住宅销情受到影响, 普通物业市场亦在第一季度陷入困境

普通物业市场价格亦在2022年第一季度下跌2.4%, 而由于更多本地及外籍专业人士离港, 港岛的跌幅在所有地区中最为显著(3.4%)。市场的负担能力不足, 2021年第四季度的供楼负担比率达58%, 多个第二居所的销情因此受到影响, 多名潜在住宅买家难以通过银行按揭贷款的压力测试。即使按揭保险计划将价格为1,200万港元及1,000万港元的住宅的按揭成数上限分别进一步放宽至80%及90%亦无助解决以上问题。

市场前景

虽然本地新冠病毒疫情大致受控, 但中国封锁主要城市可能日益影响中国经济, 同时影响香港。由于Omicron确诊个案激增, 自3月以来, 中国完全或局部封锁23个城市, 包括上海等主要金融枢纽, 封锁的城市约占中国人口14%及中国国内生产

总值22%。更多城市正在进行大规模检测。世界银行将中国的2022年国内生产总值增长预测调低至5%, 低于中国5.5%的官方增长目标。所有这些因素将打击投资气氛, 并进一步减弱内地高净值资产人士对香港豪宅的兴趣。

美国通胀率在2022年3月攀升至8.1%, 为40年来最高。因此, 美国联储局不得不在未来数月更积极地加息, 以尝试遏止价格升势。虽然本地银行的流动性仍然充裕, 并未对2022年首次加息作出反应, 但未来数月的连续加息将无可避免地迫使本地银行跟随, 增加了物业投资者的资金成本。尽管如此, 预计香港未来数年仅录得2%至2.5%的温和通胀, 因此, 在过去十年有助推动香港住宅价格长期上升的负实际利率环境有可能至少在未来两年持续。

综合上述所有具挑战性的因素, 我们预计豪宅价格将在今年余下时间进一步下跌5%至7%。