

住宅销售

savills



豪宅成交量回升

部分终端用家出于对健康的关注，在低密度地区物色户外空间较大的住宅物业，新界区的豪宅因而备受追捧。

- 豪宅市场气氛回暖，5千万至2亿港元的分类市场的复苏尤其显著，该市场大部分单位提供约5%折让便能易手，注册成交达131宗，较第一季度上升19%。超级豪宅分类市场亦在季内回升，成交主要集中于一手项目。
- 展望未来，持续的边境限制及社交疏远措施或影响内地及本地富裕人士物色及视察炫耀性资产的能力，而疫情再度爆发以及及时下政局或促使更多豪宅买家考虑重新配置部分房地产投资至海外物业，因此，2020年下半年的豪宅成交量相当可能跌至早前的低位。
- 部分终端用家出于对健康及生活方式的关注，在低密度地区物色户外空间较大的住宅物业，新界区的豪宅因而备受追捧，带动新界区豪宅市场上升2.1%，超乎预期。其他子分类市场则较上季折让1%至3%。
- 虽然住宅价格较上一个高峰回落约10%，但过去12个月的拖欠比率极低，反映大多数卖家仍有持货能力。
- 过去两年，一些已落成的全新超级豪宅项目因市况不明朗而未有推出。当中，多个项目处于优质地段，具备独得卖点，并由知名发展商所开发。我们预期最终这些项目的销售，连同其他或将推出的全新物业，将吸引超高净值资产人士的注意。

“豪宅市场气氛回暖，5千万至2亿港元的分类市场的复苏尤其显著，该市场仅需提供5%折让即获买家青睐。然而，疫情再度爆发，加上政局不明朗，或使更多豪宅买家倾向购买海外物业以作未来投资。”

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 It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent.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: 按价格范围划分的豪宅成交量, 2020年1月至6月

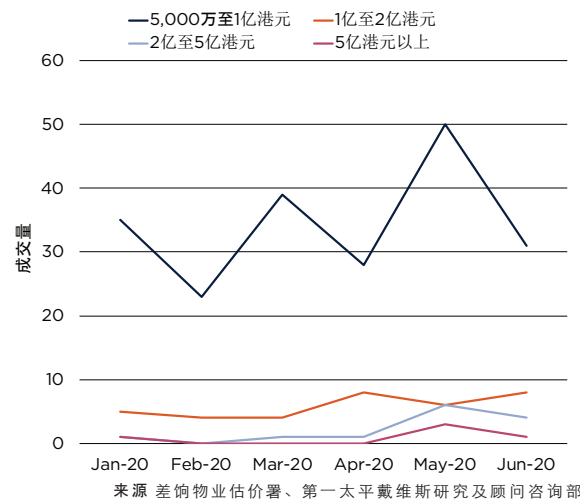
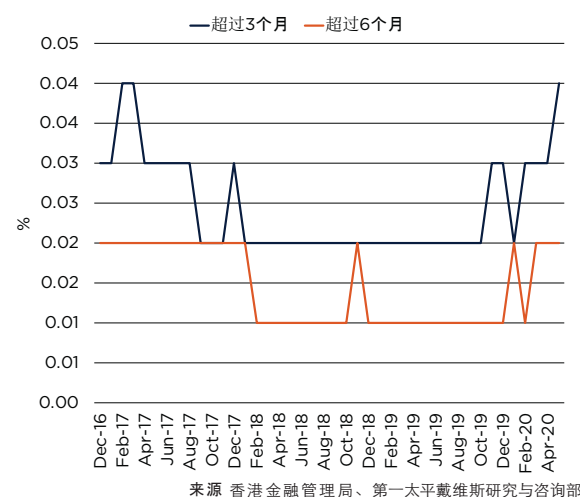


表 3: 住宅价格增幅 (按市场划分), 2020年第二季度, 2019年及从高峰

	2020年 第二季度	2020年 第一季度	2019年	从高峰
联排别墅	-1.3%	-3.0%	-4.2%	-9.6%
港岛区豪华公寓	-2.0%	-3.0%	+1.7%	-8.5%
九龙区豪华公寓	-2.5%	-5.4%	+0.5%	-12.6%
新界区豪华公寓	+2.1%	-3.3%	-2.4%	-7.1%

来源: 第一太平戴维斯研究与咨询部

图 2: 住宅按揭拖欠比率, 2016年12月至2020年5月



豪宅成交量回升

第一季度的豪宅成交量因疫情爆发而受压, 其后, 5千万至2亿港元的分类豪宅市场气氛回暖, 该市场的单位仅需提供5%折让即获买家青睐, 第二季度注册成交达131宗, 较第一季度上升19%。超级豪宅分类市场亦在季内回升, 成交主要集中于新建项目。

第二季度录得数宗瞩目成交, 大部分是由发展商推出的一手项目, 包括由超高净值资产人士购入的豪宅及特色单位。

部分终端用家因健康关注, 在低密度地区寻找户外空间较大的住宅物业, 新界区的豪宅因而备受追捧。九肚山一手项目云端的一座别墅以1.6亿港元成交 (平均售价每平方英尺42,861港元), 而两间位于清水湾岩头沙的别墅则以1.5亿港元易手 (平均售价每平方英尺50,000港元)。传统上, 该区的成交非常疏落。因此, 新界区豪宅市场上升2.1%, 超乎预期。其他子分类市场则较上季折让1%至3%。

虽然住宅价格较上一个高峰回落约10%, 但过去12个月的拖欠比率极低 (3个月平均值为0.03%, 6个月平均值为0.01%), 反映大多数卖家仍有持货能力, 意味短期内不大可能出现不良资产销售潮。

全新超级豪宅项目或吸引超高净值资产人士的注意

过去两年, 一些已落成的全新超级豪宅项目因市况不明朗而未有推出。当中, 多个项目处于优质地段, 具备独得卖点, 并由知名发展商所开发, 正等待最佳的推出时机及价位。

新鸿基位于司徒拔道18号的发展项目分为第1期 (Central Peak, 共53个单位) 及第2期 (19间别墅)。项目早在2018年落成, 但至今仍未开售。另一例子是长江位于波老道21及23号的大型豪宅项目 (共296个单位), 项目于2018年落成, 至今仍未推出。两个项目均位于中半山的优质地段, 是各自所属地区规模最大的项目, 因此, 两个项目开售时, 有望吸引大量关注。

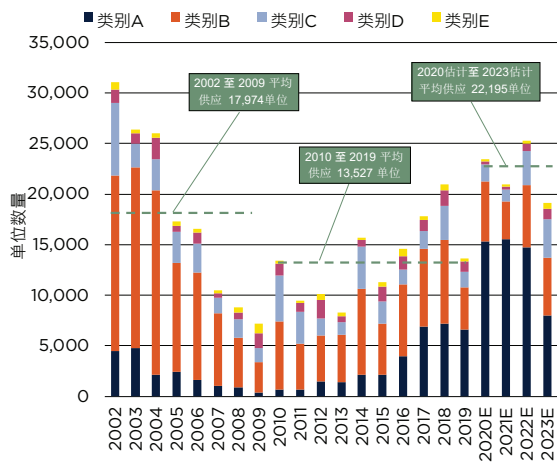
香港兴业发展6座大型别墅, 别墅位于愉景湾的独特地段, 毗邻高尔夫球场, 配备宽敞花园、私人游泳池及辅助人员宿舍, 能眺望大屿山游艇会及坪洲。五座一至两层的别墅 (实用面积介乎5,000至7,000平方英尺) 位于愉景湾1a/1b区, 在2018年2月已取得入伙纸, 并附连16个小型宿舍 (实用面积介乎40至220平方英尺)。这些别墅的面积巨大 (总面积及每层面积皆是), 配备独特设施, 加上优越的地理位置, 开售时有望吸引超高净值资产人士注意。

表 2: 较大超级豪宅成交 (价值逾2亿港元), 2020年第二季度

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)
6月	山顶 Mount Nicolson 3期10楼D室	4,596	\$5.33	\$115,970
6月	中半山富汇豪庭2座高层A及B室	3,738	\$2.20	\$58,855
5月	渣甸山皇第16楼A室	2,848	\$2.22	\$77,949
5月	渣甸山皇第18楼A室	2,848	\$2.19	\$76,896
5月	毕架山缙山2号洋房	5,148	\$3.70	\$71,873
5月	南区寿臣山道东1号 9号洋房	2,657	\$2.00	\$75,273

来源: 经济地产库、新闻报导

图 3: 住宅供应, 按类别, 2020年至2023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

除了这些超级豪宅外, 数个大型住宅项目将于2020年下半年开售。当中最受市场期待的项目当属大围港铁站上盖住宅发展项目PAVILIA。项目共有三期, 将于2022年后相继落成, 合共提供3,090个单位。项目提供各种不同面积及户型的单位, 并将设有由港铁公司发展及管理、占地650,000平方英尺的购物中心。

市场前景

展望未来, 持续的边境限制及社交疏远措施或影响内地及本地富裕人士视察炫耀性资产的能力。虽然最近股

市及港元双双走强, 显示资金涌入香港, 但疫情再度爆发, 加上政局不明朗, 或使多位豪宅买家考虑购买海外物业, 即使他们不大可能放售现时持有的本港住宅物业。

投资者目前正在寻找香港以外的地区, 以利用有利的汇率和/或降低的关税投资海外市场。因此, 现时的豪宅物业仅有极少将会放售, 而本地市场亦难有新增投资, 意味2020年下半年的豪宅成交量相当可能跌至早前的低位。