

住宅销售

savills



豪宅价格下跌

股市动荡以及利率急升抑压了第二季度的豪宅市场气氛。

- 近期的股市动荡以及中国内地的事件影响豪宅市场气氛。
- 美国利率大幅上升（6月上升75个基点至1.75%，2022年底前可能升至3.5%），意味着香港的资金成本上升，负利率时代可能结束。
- 部分季内成交备受关注，例如以8.7亿港元成交的寿臣山15号7号屋，显示市场对超级豪宅产品仍有需求。
- 本地发展商仍然积极透过收购私人及公共土地来补充土地储备。
- 上半年的豪宅成交量依然疲弱，超级豪宅受到的影响较小。由于业主在上半年持观望态度，我们预计下半年会有更多物业推出。

“虽然内地买家依然难以进入本港，但仍有本地投资者对超级豪宅感到兴趣。与此同时，发展商亦积极收购豪宅用地以补充土地储备。展望未来，边境重启及加息步伐这两大关键因素将引导市场朝相反方向发展。”

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 It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent.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



图 1: 1个月香港银行同业拆息, 2019年1月至2022年6月

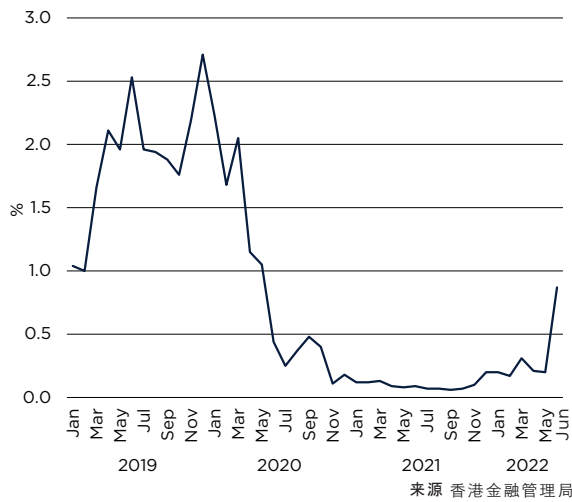
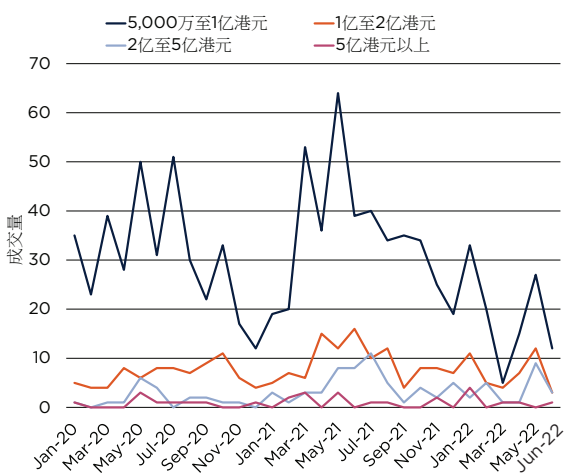


表 1: 住宅价格增幅, 按市场划分, 2021年第三季度至2022年第二季度

	2021年 第三季度	2021年 第四季度	2022年 第一季度	2022年 第二季度
联排别墅	0.0%	-0.2%	-1.5%	-4.1%
港岛区 豪华公寓	+0.7%	+1.2%	-1.7%	-2.9%
九龙区 豪华公寓	-0.3%	0.0%	-2.1%	-2.7%
新界区 豪华公寓	0.0%	+1.7%	-2.7%	-2.5%

来源 第一太平戴维斯研究与咨询部

图 2: 豪宅成交量, 按价格范围划, 2020年1月至2022年6月



股市动荡及利率上升打击豪宅市场气氛

加密货币暴跌, 香港及中国新冠病毒疫情波动引起的政策反应导致股市动荡, 而首次公开招股市场亦经历了一段艰难时期, 集资额在今年前五个月同比下跌超过90%。内地新一波疫情导致上海及北京等主要城市实施封锁措施, 打击经济活动, 影响投资情绪。

美国利率大幅上升(6月上升75个基点至1.75%, 2022年底前可能升至3.5%), 意味着香港的资金成本上升, 负利率时代可能结束。虽然最优惠利率暂时维持稳定, 但香港银行同业拆息已从去年底的0.1%稳步上升至2022年6月的0.9%, 并可能在年底前大幅上升超过2个百分点, 进一步加重需要偿还按揭贷款的业主的负担, 尤其是以较高按揭成数购买一手物业的业主。

在这背景下, 豪宅价格在2022年第二季度持续下跌, 联排别墅价格环比下跌4.1%, 而港岛、九龙及新界区豪宅价格则分别环比下跌2.9%、2.7%及2.5%。

尽管成交放缓, 但豪华住宅及用地继续备受追捧

季内部分成交备受关注, 显示市场对超级豪宅仍有需求。例如, 寿臣山15号7号屋(可销售面积8,032平方英尺)以8.7亿港元售出(每平方英尺可销售面积108,317港元), 白建时道6号独立屋(可销售面积7,986平方英尺)以7.5亿港元成交(每平方英尺可销售面积93,914港元)。据报两座

豪宅均由本地富商购入, 这显示在缺乏内地买家的情况下, 本地需求能够支撑高端市场。

与此同时, 本地发展商仍然积极透过收购私人及公共土地来补充土地储备。继在上个季度透过政府招标以12亿港元收购南湾道用地之后, 爪哇集团继续物色豪宅用地, 收购位于渣甸山的龙凤台, 该物业为公务员建屋合作社计划的大厦, 作价6.27亿港元(包括补地价)。以最大楼面面积22,000平方英尺左右计算, 该宗成交的楼面地价约为每平方英尺28,500港元。

另一幅位于皇后大道东269号的豪宅用地在6月透过政府招标售予太古地产, 作价19.6亿港元, 最大楼面面积为116,229平方英尺, 相当于每平方英尺16,881港元的楼面地价。此宗最新成交的再次确认该发展商有意加强其在湾仔/金钟区的住宅及商业物业组合。

由于疫情受控, 豪宅成交量(超过5,000万港元)在4月及5月短暂回升, 但随后的股市动荡及中国的封锁措施最终令潜在买家却步, 第二季度仅录得91宗成交, 数目与第一季度相同。由于超级豪宅仍然受到本地富商追捧, 超过2亿港元的物业的成交量轻微反弹。

新项目吸引市场关注, 普通住宅市场靠稳

普通住宅市场的价格在季内回稳, 部分地区的价格大致上维持不变。季内推出的新项目销情理想, 利好普

图 3: 普通住宅市场价格, 按地区, 2017年第一季度至2022年第二季度

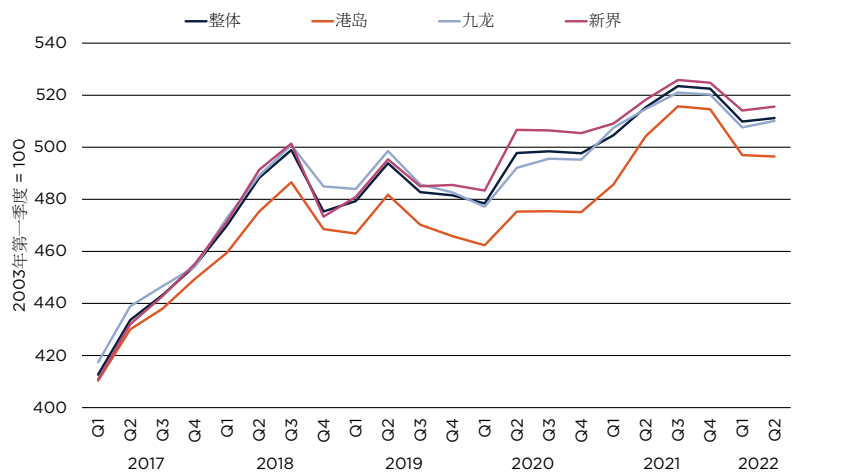
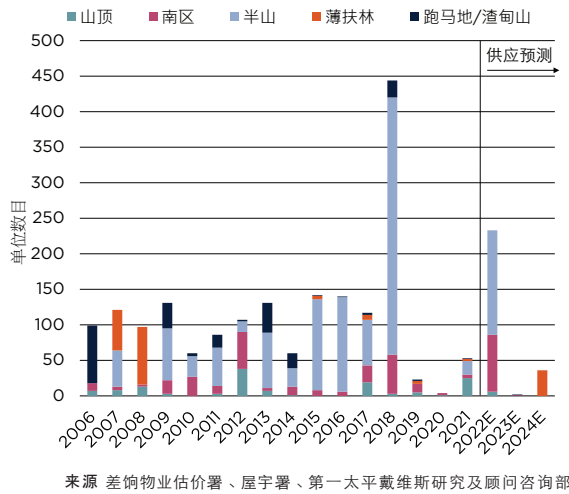


图 4：港岛豪宅供应预测，2001年至2024年（估计）



通住宅市场，相关项目包括位于锦田的柏珑I（1天售出388个单位）及柏珑II（1天售出249个单位）、日出康城的凯柏峰I（3小时售出238个单位）、大埔的Silicon Hill一期（1天售出170个单位）以及屯门的Grand Jete（3天售出101个单位）。尽管利率即将上升，加上市场存在大量不确定因素，但由于按揭成数较高以及付款条款具有弹性，潜在买家仍热衷于进入一手市场。

市场前景

展望未来，边境重启及加息步伐将是影响豪宅市场的两股相反力量。虽然利率有可能在未来12至18个月逐步上升2至3个百分点，但即使是限制

性／局部边境重启的时间表依然有待确定。未来两至三年的豪宅供应有限（预计每年约有90套豪宅落成）将是另一个利好市场价格的因素，而内地发展商的债务问题可能对内地高净值资产人士投资香港物业的意欲构成负面影响。

综合上述多股互相抵消的因素，我们预计豪宅价格将在今年余下时间进一步下跌5%。