

住宅销售



豪宅市场气氛减弱

超级豪宅市场的稀有基金活动可能反映了对未来市场方向的相反观点。

- 股市调整以及最优惠利率自2018年以来首次上升打击了豪宅市场气氛，豪宅市场在第三季度录得全球金融危机后最严重的环比跌幅。
- 部分季内成交备受关注，例如以5亿港元成交的Gough Hill Residences 3B号屋，显示超级豪宅产品仍然备受追捧。
- 市场对豪宅及整幢物业的需求依然旺盛，港岛两幅用地将在第四季度招标，我们预计两幅用地在推出时均会吸引市场关注。
- 由于市场气氛低迷，第三季度所有价位的豪宅成交量依然偏低。随着经济衰退迫近，加上地缘政治紧张局势加剧，香港许多超高净值人士可能会选择将其本地投资组合分散至全球各地，以减轻相关风险。
- 由于经济前景负面，我们预计豪宅市场将在未来9至12个月蒙上阴霾，豪宅价值可能在2022年调整10%，并在2023年进一步下跌5%至10%。

“尽管豪宅市场乏力，成交量极低，但对豪宅用地的需求依然旺盛。虽然利率在未来三至六个月将继续上升，但通胀升温及经济衰退的可能性仍然是香港超高净值人士的主要忧虑，当中有许多人计划重新调整其全球投资组合，以减轻相关风险。”

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 It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent.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

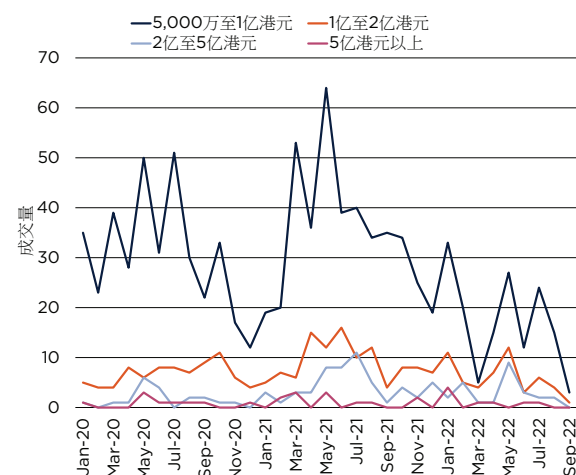


表 1: 住宅价格增幅, 按市场划分, 2021年第四季度至2022年第三季度

	2021年 第四季度	2022年 第一季度	2022年 第二季度	2022年 第三季度
联排别墅	-0.2%	-1.5%	-4.1%	-4.5%
港岛区 豪华公寓	+1.2%	-1.7%	-2.9%	-4.7%
九龙区 豪华公寓	0.0%	-2.1%	-2.7%	-4.2%
新界区 豪华公寓	+1.7%	-2.7%	-2.5%	-5.1%

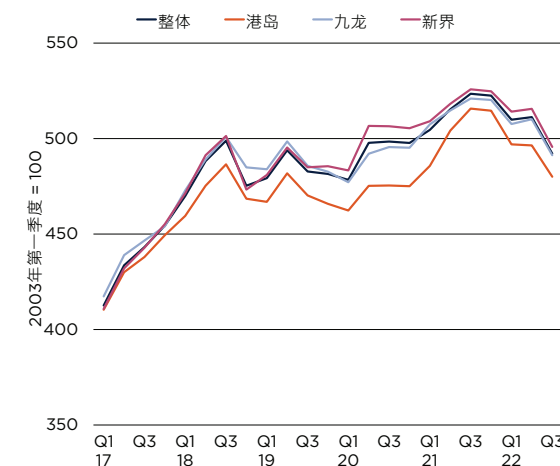
来源 第一太平戴维斯研究与咨询部

图 1: 豪宅成交量, 按价格范围划, 2020年1月至2022年9月



来源 土地注册处、第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

图 2: 普通住宅市场价格指数, 按地区, 2017年第一季度至2022年第三季度



来源 第一太平戴维斯研究与咨询部

股市调整及最优惠利率自2018年来首次上升进一步打击豪宅市场气氛

首次公开招股市场表现欠佳、本地及中国的营商气氛疲弱、持续的严格隔离措施(9月刚放宽至0+3)以及中国坚决执行「清零」政策,均导致股市在第三季度调整,从6月底的近期高位下跌26%至10月11日的17,000点以下,创下11年来的低位。

除了令人忧虑的经济及金融环境,美国联储局一直坚持加息以应对国内通胀(9月再次加息1.75个百分点),最终导致本地主要银行将最优惠利率上调0.125%,是自2018年以来首次上升。这两个因素均对豪宅市场施加负面压力,所有地区的豪宅价格均在2022年第三季度录得自全球金融危机以来最大的环比跌幅。

鲜有的正面市场消息方面,新加坡基金LC Vision Capital以207.66亿港元的总代价购入半山波老道21号剩余的全部152个单位(连同242个车位及31个摩托车停车位),平均价格约为每平方米62,000港元。这是基金投资者极罕有地涉足豪宅市场的举动,该市场的收益率极低(第三季度的豪宅收益率约为1.9%),通常难以吸引以收益率驱动的投资基金。

此举一方面可能反映外国基金对本地房地产行业的信心,另一方面亦可能反映部分发展商至少在短期内对豪宅市场前景持审慎观点。

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, Gough Hill Residences 3B号屋(可销售面积4,299平方英尺)以5亿港元售出(每平方英尺可销售面积116,306港元),九龙塘根德道8号独立屋(可销售面积6,460平方英尺)以5.38亿港元成交(每平方英尺可销售面积83,282港元)。这两个高级单位售出显示超级豪宅产品仍然备受追捧。

整幢物业继续受到青睐,位于罗便臣道68号的整幢物业以2.75亿港元售予Weave Living及领盛投资管理公司。预计该物业在翻新后将提供25个两房单位。

另一幅位于医院道的豪宅用地透过政府招标以5.51亿港元出售予嘉华集团,楼面面积约42,978平方英尺,每平方英尺楼面地价约12,820港元。该项目预计将在2025年至2027年落成,并会作销售用途。

地政总署计划在2022年第四季度为另外两幅豪宅用地招标,而由于发展商对可发展用地继续感到兴趣,我们预计这两幅用地在推出时将吸引市场关注。

豪宅成交量(5,000万港元以上)在第三季度暴跌,季内仅录得58宗交易,较第二季度显著下跌36%,主要的原因是市场气氛低迷。最高端豪宅(5亿港元以上)的成交量保持不变,其他价位豪宅的成交量全线报跌。

表 2: 即将在2022年第四季度招标的豪宅用地

地段编号	地点	面积 (平方英尺)	楼面面积 (平方英尺)
IL 9069	坚尼地城西宁街及域多利道	5,780	46,243*
RBL 1204	赤柱环角道	255,104	480,231**

来源 地政总署

* 此为纯住宅用途最大面积,任何潜在零售基座的总建筑面积将以特定公式计算

** 根据最新赤柱规划大纲图住宅(乙类)规定的最高建筑面积

图 3: 豪宅市场价格指数, 按地区, 2017年第一季度至2023年第四季度(预测)

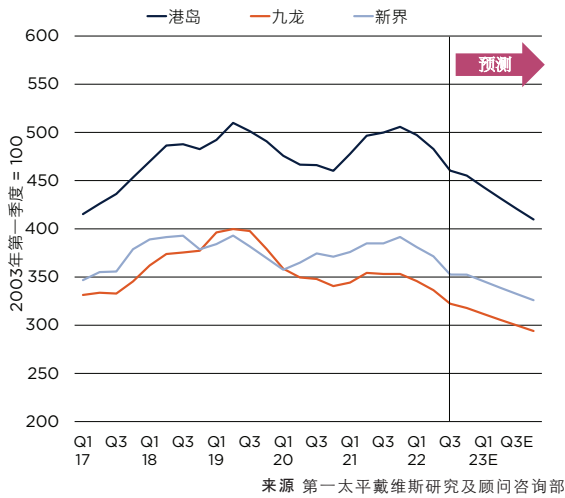


表 3: 主要经济预测, 2022年第四季度至2023年第四季度

	2022年	2023年			
	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
香港本地生产总值	+4.0%	+6.4%	+4.8%	+2.8%	+2.1%
香港通胀	+2.5%	+2.4%	+2.6%	+2.5%	+2.2%
香港3个月银行同业拆息	3.52%	3.58%	3.56%	3.46%	3.27%
中国国内生产总值	+4.2%	+4.0%	+6.7%	+4.8%	+4.3%

来源 FocusEconomics, 第一太平戴维斯研究与咨询部

低价新项目吸引市场关注, 普通物业市场靠稳下跌

由于加息对一般业主产生更深远的影响, 普通住宅市场同样在第三季度受到重创。一手销售市场亦受到影响, 仅有平均售价低于每平方米15,000港元的新界楼盘录得理想销售成绩, 大部分每平方米可销售面积售价为20,000港元或以上的市区楼盘均难以找到买家。因此, 普通住宅价格在第三季度下跌3.7%。

市场前景

虽然加息仍然是香港许多业主及潜在买家的主要忧虑, 但瑞士私人银行隆奥银行(Lombard Odier)最近的调查显示, 对于超高净值人士而言, 通胀风险、经济衰退前景以及地缘政治紧张局势是目前的主要忧虑。由于这些负面因素不会在短期内解决, 香港许多亿万富豪可能或已经将其本地投资组合重新配置到其他全球市场, 以减轻相关风险。

由于利率将在年内余下时间及明年初上升, 实际利率可能最早在2023年年中转为正数, 这导致现金充裕的投资者在作出购买豪宅等涉及大型资本的投资决定时更为审慎。此外, 由于本地及中国经济复苏缓慢、中国实施清零政策, 加上持续的通胀威胁, 我们预计豪宅价格将在2022年全年下跌10%, 并在2023年进一步下跌

5%至10%。我们预测的下行风险包括清零政策在明年春季后持续实施以及地缘政治紧张局势加剧, 而上行风险则包括政府有可能取消早前推出的市场降温措施, 例如特别印花税(2010年)、买家印花税(2012年)及双倍从价印花税(2013年)。