



樓宇市場動向

香港 | 2016年第四季度

香港房地產市場透視

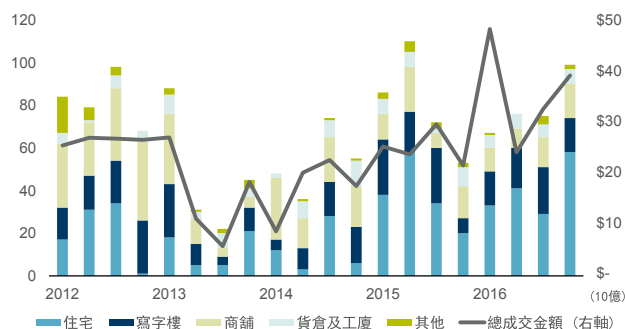
市場概覽

市場熱點

- 香港房地產市場第四季度錄得99宗超逾1億港元的成交，合共超過390億港元，2016年全年成交額高達破紀錄的1,441億港元。
- 2016年湧現多宗市場矚目的成交：寫字樓市場方面有美國萬通大廈（現改名中國恆大中心）涉資125億港元；住宅市場方面有山頂歌賦山道15號以21億港元賣出；工業及物流物業方面有新創建葵涌物流中心涉資37.5億港元。
- 隨著2016年人民幣兌美元匯價貶值6.83%，中資對在香港投資的興趣有增無減，從上述物業均由中資公司或內地個人投資者奪得可見一斑。
- 回顧2016年度，寫字樓物業成為最受投資者青睞的資產，吸納了全年接近一半的物業投資金額，而豪宅物業亦吸引近三分一的總投資金額。
- 寫字樓及住宅市場的突出表現主要受需求強勁而供應有限的強大基本因素所帶動。

圖1

大額交易（成交金額逾1億港元）成交量與總成交金額（10億港元）



資料來源：戴德梁行研究部

市場趨勢

經濟概覽

本港經濟在第三季度繼續增長，本地生產總值按年增長1.9%。消費物價指數按年增長1.2%，失業率則自2015年以來首次跌至3.3%水平。

寫字樓概覽

投資者本年度充分展現對本港寫字樓市場的興趣，尤其可見於多宗涉及龐大金額的全幢寫字樓易手個案。縱使甲級寫字樓的投資回報率於今年年底跌至二厘六五，市場需求仍然強勁。太古地產第四季度以65.28億港元售出位於九龍灣一個興建中項目，創出九龍寫字樓成交紀錄新高。

分層寫字樓市場於2016年度穩步上揚，各個分區當中以灣仔及銅鑼灣區的售價增幅最高達18.8%。

住宅概覽

本季度豪宅物業市場表現回勇，錄得58宗逾1億港元成交，交易額佔本季度投資總額近一半。如此令人鼓舞的成交數字足證市場對投資住宅物業有信心，似乎未受政府先前提高住宅印花稅至交易價的15%所影響。

再者，中資機構於2016全年政府賣地計劃中奪得6幅用地。其中九龍啟德第1L區3號地盤吸引21間公司投標，海航集團出價約每平方呎13,500港元，最終以高於市場估值88%的價格奪得該用地，震驚市場。

商舖概覽

領展房地產投資信託基金於第四季度售出另外五個非核心住宅區零售商場物業，吸引平均高於市場估值29%的出價，合共金額約36.4億港元。領展全年共計售出14個商場，是次為該基金今年度出售的第三批商場物業，得到不少中資機構青睞。其中，佛山順聯集團相信以高於市場估值約68%的價格獲得新田圍商場。

表 1

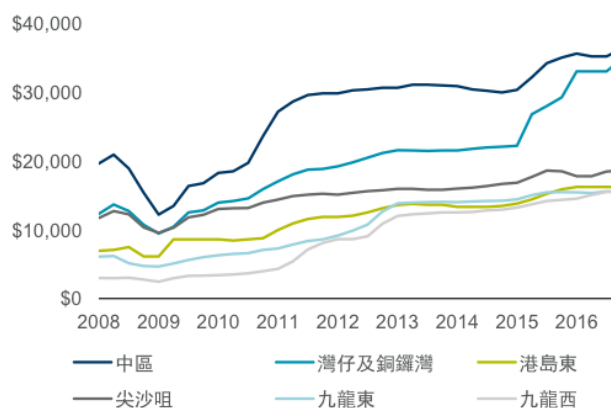
經濟指標

	Q2 16	Q3 16	未來一年展望
GDP 增長	1.7%	1.9%	▲
CPI 增長	2.4%	1.2%	▼
失業率	3.4%	3.3%	▲

資料來源：政府統計處

圖 2

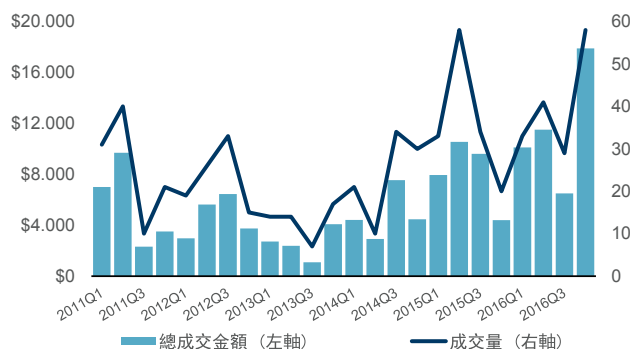
甲級寫字樓資本值 (港幣/平方呎)



資料來源：戴德梁行研究部

圖 3

成交金額逾1億港元的住宅買賣：總成交金額 (百萬港元) 與成交量



資料來源：戴德梁行研究部

市場展望

儘管歐洲及美國的政治局面不明朗，預期2017年投資者對本港房地產市場仍抱有信心。市場同時期望有更多巨額及破紀錄的成交，當中尤其看好寫字樓市場。預計現時由長江集團持有的中環中心部分業權，有極大可能成為市場的下一宗巨額成交。此外，儘管中國政府最近推出收緊資本外流的舉措有可能進一步影響投資者意欲，相信人民幣兌美元持續貶值將繼續推動國內資本南下香港。

土地供應方面，美利道停車場地塊擬定於2017年度首季政府賣地計劃中推出。該幅用地是政府超過20年以來首次推售中環可建甲級寫字樓的用地，相信會引起激烈競爭及創新高價，並將帶動2017年度寫字樓價格進一步上升。

表 2

2016年第四季度主要投資成交

物業	買家	賣家	行業	售價 (港幣億元)
九龍灣宏照道及臨利街	有待確認	太古地產	全幢寫字樓	6,528
九龍土瓜灣庇利街2至18、18A及20號、馬頭圍道57、57A至57H、57J至57K、65至69號，馬頭圍大廈1樓A1至A9，A10至A14，B2至11舖及A至D部分	恆基兆業	有待確認	豪宅項目	1,739
青衣長康商業中心	有待確認	領展房地產投資信託基金	商舖	1,150
港島山頂聶歌信山8號16號A及16號B	有待確認	會德豐地產及南豐集團	豪宅項目	912
金鐘統一中心30樓	宏安地產	晉安集團	分層寫字樓	512

重要聲明

免責聲明

本報告刊載的一切資料及數據，雖力求精確，但僅作參考之用，戴德梁行及其員工對其準確性概不負責。個別物業租金及售價因位置、大小、層數、建築質素及用料、租約條件、付款條件、當時市場狀況而異。本刊指數並不反映個別情況，讀者應自行尋求專業意見。戴德梁行保留一切版權，未經許可，不得轉載。

© 戴德梁行2016年

免責聲明

本網站所包含的市場資料及信息（「資料」）均為非屬於花旗銀行、花旗集團或其關聯機構的第三方所提供的產品或服務，並不代表花旗銀行、花旗集團或其關聯機構、僱員或代理人的意見、建議，或其保證或推薦該等資料。

閣下不可將本網站的資料用作非法用途或此等條款內並未明確允許的任何用途，亦不得以任何方式複製此等資料。

保證責任之免除

本網站的資料是依其「現況」提供，並不提供任何種類之保證。本網站的資料並未經花旗銀行、花旗集團或其關聯機構、僱員或代理人確認，閣下需對該等資料之使用自負風險。花旗銀行、花旗集團或其關聯機構、僱員或代理人並不負責，且明確否認對該資料內容之錯誤或遺漏，或閣下或任何第三方據此資料而作出的任何行動負任何賠償責任。關於上述資料並不保證準確無誤，或用作可依賴的投資意見。花旗銀行、花旗集團或其關聯機構、僱員或代理人對上述資料之正確性、真實性、充足性、及時性或完整性、特殊目的適合性、所有權、不侵犯第三者權利或持續的可供性不作陳述或保證。

賠償責任之限制

對任何當事人就上述資料（經由任何媒體所提供）之使用所引起之任何形式上的任何損失或損害（包括但不限於任何特別、後果性、附隨或間接損害，或因利潤損失、營業中斷所導致的損失，以及任何形式的任何損失或損害，不論任何形式的行動或索賠基礎，或可預見與否），即使花旗銀行、花旗集團或其關聯機構、僱員或代理人已被告知有關上述損失或損害之可能性。

COUNTRY SPECIFIC

HONG KONG

© 2017 CITIBANK

CITIBANK IS A REGISTERED SERVICE MARK OF CITIGROUP INC.

Citibank and Arc Design is a registered service mark of Citibank, N.A. or Citigroup Inc. Citibank (Hong Kong) Limited