



樓宇市場動向

香港 | 2016年第一季度

地產概覽

市場概覽

由於全球經濟復甦疲弱、中國經濟增速放緩、貿易及旅遊業低迷，2015年第四季度香港經濟繼續低速增長，本地生產總值按年上升1.9%，較之前一季度下跌0.4個百分點。

本季度住宅市場表現疲弱，由於市場觀望氣氛濃厚，一手及二手住宅銷情減慢。不過，本季度推出的數個新盤，在發展商提供較多折扣和按揭貸款優惠下，銷情符合市場預期。一手交易佔第一季總交易量的21.3%，以及總交易金額的37.5%。

與2015年第四季相比，寫字樓租賃市場在2016年第一季度的表現稍為遜色，租賃需求主要來自銀行、金融服務機構和保險公司。整體來看，甲級寫字樓租金增長1.4%，主要是受到中區及尖沙咀租金的強勁增長所拉動。

「一周一行」政策實施後，中國內地遊客及整體訪港遊客人數的增長均見減慢，加上零售銷貨額亦大跌20.6%，令本地零售業面臨嚴峻的下行壓力。人民幣繼續貶值和內地下調進口關稅，勢必進一步打擊內地遊客來港消費的意欲。

圖1

甲級寫字樓租金走勢(港元每平方米每月)



資料來源：戴德梁行研究部

市場趨勢

經濟概覽

2015年第四季度香港經濟繼續溫和增長，本地生產總值按年上升1.9%，較之前一季度下跌0.4個百分點。這主要是全球經濟復甦疲弱、中國經濟增速放緩、貿易相關活動低迷，以及國內訪港旅客人數下跌所致。

外圍經濟疲弱及美元走強，削弱了本港在國際市場的競爭力。歐美等發達經濟體尚未擺脫自金融海嘯以來的微弱復甦，新興市場和發展中經濟體亦面對沉重的經濟下行壓力。不但中國內地經濟仍在轉型之中，在大宗商品價格疲軟下，俄羅斯和巴西等商品出口大國更陷入經濟衰退。因此，市場加深了對環球及中國內地經濟發展的擔憂，而美國加息預期升溫，亦觸發新興市場資本外流，對本港出口構成嚴重影響，加之港元匯率跟隨美元顯著升值，拖累香港整體貨物出口於2016年第一季度錄得1.9%的實質按年跌幅。

旅遊及零售業低迷，拖累出口表現。由於全球經濟表現遜於預期、港元匯率高企、香港新增旅遊景點有限、「自由行」政策未有進一步放寬，以及更多經濟條件較佳的內地居民選擇到世界其他地方旅遊等，以致今年第一季度訪港旅客人數減少20.5%，零售銷售總額亦下跌20.6%。

不過，全民就業仍為內需帶來支持。勞工市場表現大致平穩，2015年12月至2016年2月期間，經季節性調整的失業率為3.3%，繼續處於2011年下半年以來3.1%至3.5%的低水平（表1）。良好的就業市場繼續支撐本地消費，令其在本季度獲得3.2%的實質增長。因此，預計香港經濟增長仍將依賴本地消費所推動。然而，由於旅遊業和零售業前景不明朗，以及中國經濟面臨下行壓力，失業率在未來有一定的上升壓力。

全球經濟增長放緩，加之中國經濟下行壓力加大，繼續影響香港市場。香港股市於2015年第三季度跟隨內地和外圍金融市場大幅調整，但自今年二月以來轉趨上行。

表 1

經濟指標

指標	時期	單位	數值	按年變化 (%)
本地生產總值*	2015年第四季度	10億港元	596.7	+1.9
私人消費開支*	2015年第四季度	10億港元	397.9	+3.2
失業率 (按季度調整)	12月- 2016年2月	%	3.3	0
綜合消費物價指數	2016年2月	-	128.1	+3.1
訪港旅客	2016年2月	百萬人次	4.3	-20.5
零售銷售總額	2016年2月	10億港元	37.0	-20.6
整體出口	2016年2月	10億港元	237.6	-1.3

*以2013年環比物量計算

資料來源：香港特別行政區政府統計處，香港旅遊發展局

圖2

本地生產總值與私人消費開支(按年變動百分率)



資料來源：香港特別行政區政府統計處

住宅市場

樓價下跌及經濟前景不明朗等不利因素，令樓市氣氛惡化，樓價亦持續面臨下行壓力。二月份住宅的臨持買賣合約數字下跌至1996年以來最低記錄，僅錄得1,807宗成交。雖然三月份數字回升至2,369宗，但與去年同期相比仍下跌了45.3%。

住宅市場表現疲弱，一手及二手住宅買賣放緩。全季共錄得6,221宗成交，按季減少38.8%，涉及金額達446.8億港元（57.6億美元），按年大跌61.5%。

本季推出的數個新樓盤，由於發展商提供較多折扣和按揭貸款優惠，故銷情符合市場預期。季內一手樓宇成交佔整季總交易量的21.3%，以及總交易金額的37.5%。

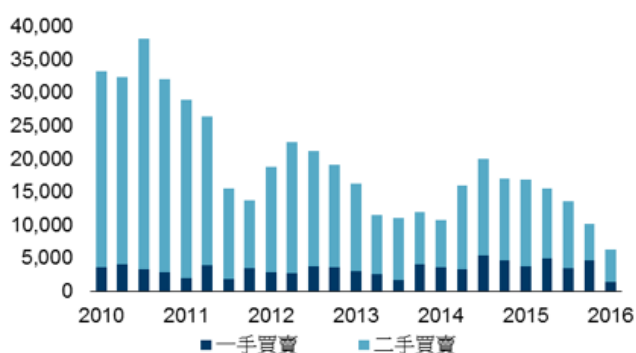
政府於本季招標6塊住宅地皮，其中一幅位於元朗，但在其後撤回。這是自2012年4月以來第三次有地皮流標，也是過去三個月來第二次出現投標價格低於招標底價的情況。

雖然整體住宅市道放緩，但豪宅市場仍保持穩定，本季度不乏大額交易。與上季度的13宗交易相比，本季共有27宗單價逾1億港元的豪宅成交，總金額按季增長158.9%至79.6億港元（10.3億美元）。較為矚目的成交包括一幢位於白加道28號的住宅，總面積達6,856平方呎，以6.98億港元（8,878.9萬美元）售出，單位呎價達101,809港元（13,119.7美元）。此外，山頂一幢9,455平方呎的豪宅亦以8.3億港元（1.1億美元）成交，單位呎價達87,784港元（11,312.4美元）。

展望未來，由於通貨膨脹在未來一段時間仍將保持溫和，因此美聯儲在短期內大幅加息的可能性很低。一手住宅市場仍將是2016年的焦點，而二手市場活動仍將低迷。受潛在買家觀望態度和對本地經濟前景擔憂的影響，今年交易量仍將處於低位，故樓價走勢仍將疲軟。對於中小型住宅市場，我們預計今年上半年樓價會累計下跌15%，但豪華物業的抗跌力較強，只會下跌5%。

圖 3

住宅樓宇買賣合約數字:一手及二手買賣



資料來源：香港特別行政區政府土地註冊處

圖 4

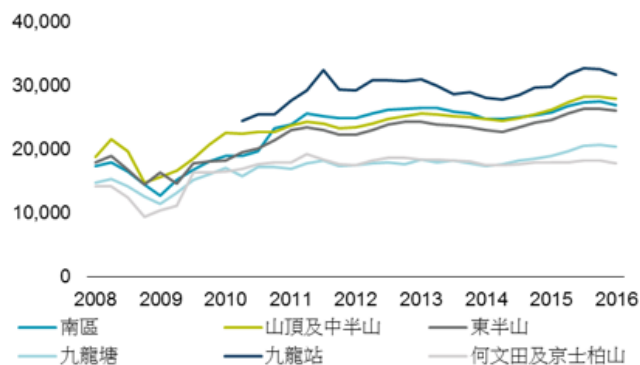
單一成交金額逾1億港元的住宅買賣: 總成交金額(百萬港元)與成交量



資料來源：戴德梁行研究部

圖 5

豪宅價格走勢(港元每平方呎)



資料來源：戴德梁行研究部

寫字樓市場

與2015年第四季相比，寫字樓租賃市場在2016年第一季度的表現稍為遜色，租賃需求主要來自銀行、金融服務機構和保險公司。三幢甲級寫字樓，包括一幢已預租的大樓，均在本季度投入市場，故將甲級寫字樓的待租率由上季度的4.9%提升到本季度的5.6%。除港島南、九龍西和其他地區外，大部分主要商務區均錄得負吸納量，然而整體淨吸納量仍保持在262,244平方呎，這主要是由於中人壽購入紅磡One HarbourGate西座全幢並作自用，以致該區吸納量大增（圖6）。甲級寫字樓整體租金增長1.4%，主要由中區和尖沙咀的租金增長所拉動。

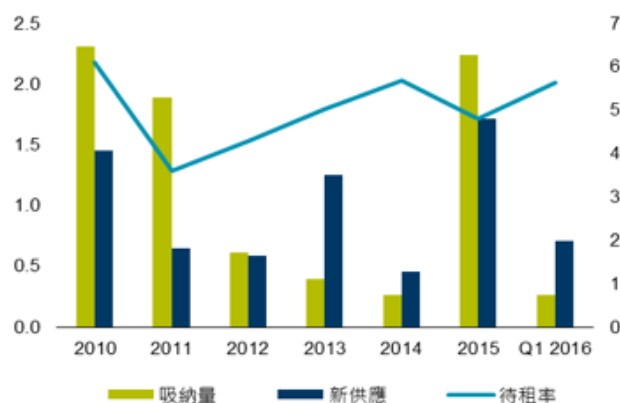
退租導致中區自2014年第三季度以來首次出現負吸納量，但待租率仍維持在3.4%的低水平。在本季度，一些中區租客傾向於遷離中區以減少租金成本，例如英士律師行將搬往港島東，瑞穗金融集團準備整合規模並搬往尖沙咀。中資金融機構仍是中區超甲級寫字樓的主要租賃需求，佔了首季中區新簽租賃面積的一半，當中包括興業銀行租下花旗銀行廣場16,200平方呎作擴張之用，以及中國民生投資股份有限公司和錦州銀行在港首設辦事處等。儘管本季度寫字樓市場待租率上升了40個基點，但中區平均租金仍然連漲兩季，繼2015年第四季錄得4.6%的季度增長後，本季續升4.3%至每月每平方呎115.64港元（圖7）。

在港島南，由於港鐵南港島線將於今年年底投入服務，區內亦錄得數宗租賃交易，淨吸納量保持正向變化。安盛租下嘉尚匯63,000平方呎作為其整合後的新址，與此同時，香葉道41號一幢226,800平方呎的甲級寫字樓落成，目前尚未有預租，因此港島南區的待租率比上季度上升5.6個百分點至18.6%，為所有分區市場的最高水平。

九龍方面，本季尖沙咀租賃市場非常活躍，但吸納量並沒有增加，主要是由於瑞穗金融集團已預租K11寫字樓160,000平方呎作業務擴充之用，但因該大樓尚未落成，故此筆租賃尚未能計入本季的吸納記錄。

圖 6

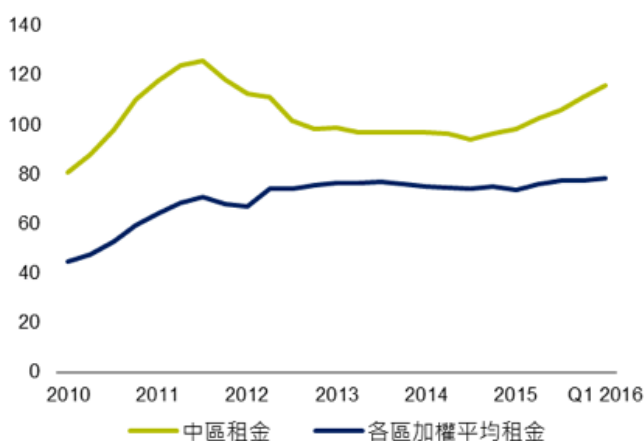
整體甲級寫字樓吸納量（實用面積百萬平方呎），新供應（實用面積百萬平方呎）及待租率（%）



資料來源：戴德梁行研究部

圖 7

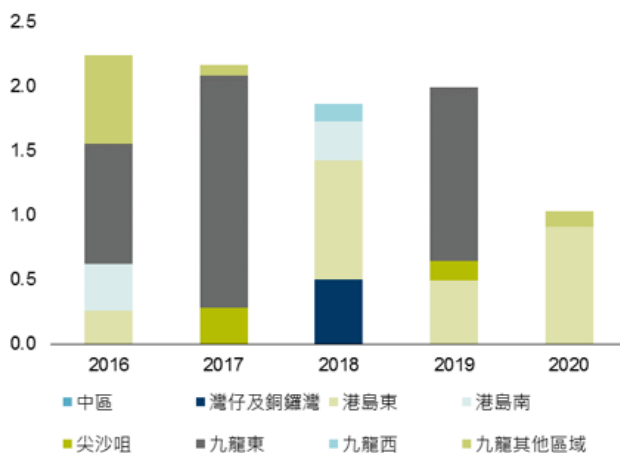
中區與整體甲級寫字樓租金走勢(港元每平方呎每月)



資料來源：戴德梁行研究部

圖 8

甲級寫字樓新供應（實用面積百萬平方呎）



資料來源：戴德梁行研究部

與此同時，部分企業遷往九龍西，令該區在本季的淨吸納量升至72,325平方呎。新遷入租戶包括中國科技公司樂視網，其租下荃灣嘉達環球中心46,000平方呎的樓面，用於業務擴張。因此，九龍西的待租率較上季下跌1.9個百分點，達到6.2%，是唯一出現待租率下跌的分區市場。

展望未來，我們預計2016年九龍東的租金將繼續回軟，新供應增加，以及租客搬遷活動有限，將對區內大部分甲級寫字樓的業主構成更大壓力（圖8）。此外，由於中區沒有新的供應，中資金融機構的租賃需求在接下來兩個季度仍將成為區內寫字樓租賃市場的主要驅動力，繼續支撐租金增長，但幅度會較小。

表 2

香港寫字樓市場統計數字

地區	存量 (實用面積平方呎)	待租率	興建中 (實用面積平方呎)	年初至今新供應 (實用面積平方呎)	吸納量 (平方呎)	甲級寫字樓實質租金* (港元每平方呎每月)	美元每平方呎每年	歐羅每平方呎每年
						4Q 15	1Q 16	1Q 16
中區 (超甲級)	7,528,841	3.3%	0	0	-14,240	122.42	128.88	178.44
中區 (CBD)	15,415,764	3.4%	0	0	-56,474	110.83	115.64	160.11
灣仔及銅鑼灣	8,779,245	5.2%	498,400	0	-18,572	71.08	72.13	99.87
港島東	7,367,710	3.5%	1,184,400	0	-81,119	47.49	47.49	65.75
港島南	1,971,281	18.6%	455,100	226,800	87,031	26.85	27.49	38.06
港島區整體	33,533,999	4.8%	2,137,900	226,800	-69,134	80.36	81.39	112.69
尖沙咀	8,125,205	3.3%	282,600	0	-29,201	66.80	69.20	95.81
九龍東	11,439,202	8.4%	4,089,300	0	-9,944	30.49	30.32	41.98
九龍西	3,697,831	6.2%	135,500	0	72,325	40.47	40.55	56.14
九龍其他區域	1,955,604	13.0%	284,300	0	298,198	35.09	34.92	48.35
九龍區整體	25,217,841	6.8%	4,791,700	489,120	331,378	42.78	42.89	59.38
整體	58,751,841	5.6%	6,929,600	715,920	262,244	77.31	78.36	108.49

*甲級寫字樓實質租金以實用面積計算，並不包括冷氣管理費及差餉
1.00 美元 = 7.755 港元 / 1.00 歐羅 = 8.667 港元

資料來源：戴德梁行研究部

商舖市場

隨着「一周一行」政策的實施，本季度內地旅客和整體訪港旅客人數均持續下跌，今年首兩個月跟去年同期比較分別大幅下跌18%和13.6%。與此同時，零售總額持續萎縮，較去年同期大跌20.6%，零售業面臨嚴重的下行壓力。除「一周一行」政策因素外，國際市場前景不明朗和中國經濟增速放緩，在一定程度上也令本港零售生意額下跌較急（圖9和圖10）。

就各零售類別的銷售情況而言，珠寶、鐘錶和名貴禮物、服裝及配飾、藥物及化妝品、電子產品、食品、酒類飲品及煙草的銷售全部下跌。其中以高價值商品的銷售下跌情況最為明顯，例如珠寶、鐘錶和電子產品今年首兩個月分別按年下跌24.2%和26.7%。另外，一些日常消費品的銷售，比如藥物及化妝品、食品、酒類飲品及煙草，也出現下跌趨勢，分別下跌7.9%和2.0%。

圖 9

訪港旅客 (百萬人次)



資料來源：香港旅遊發展局

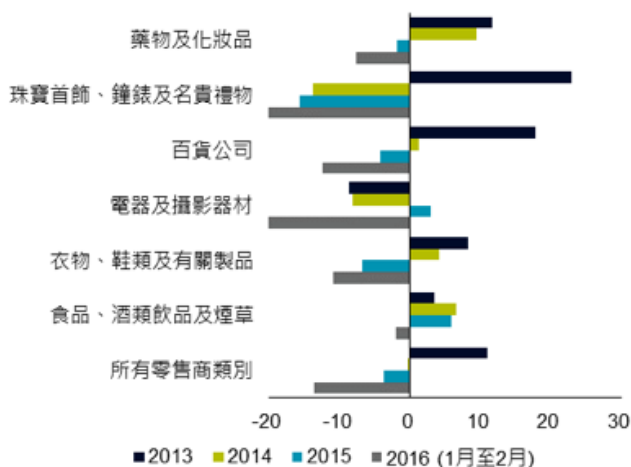
空置舖位於核心區相繼湧現，反映零售市道蕭條。四大傳統零售區，銅鑼灣、尖沙咀、中環和旺角全部出現空置舖位，其中旺角的西洋菜街和亞皆老街的空置舖位比率由2015年第四季度的3.8%上升到2016年第一季度的11.3%。受「一周一行」政策和旺角年初騷亂的影響下，遊客人數減少，某程度上也造成空置舖位數量的增加。

四個核心零售區的一線街舖租金於第一季度受壓，其中尖沙咀和旺角的跌幅介乎5.9%至7.2%之間（圖11）。儘管一線街舖租金出現下行趨勢，餐飲行業的收入在過去數年仍錄得輕微增長。尤其臨街食肆屬於生活必需品的類別，收入由本地需求主導，而非來自遊客帶動的奢侈品銷售，故並未受到影響。四大傳統零售區中，餐飲行業的店舖租金保持穩定增長，旺角增長0.3%，而中環增長1.0%。儘管香港零售業整體表現持續放緩，一些零售商把握了租金下調的機會而重返核心零售區域，其中一些時裝、飾物和化妝品零售商便承租了奢侈品公司的舖位。

與此同時，人民幣持續貶值，中國反貪腐的力度加大，加上內地下調日常消費品和奢侈品的進口關稅，勢必進一步打擊內地遊客來港消費的意欲，預期2016年香港的整體零售前景依然不明朗。

圖 10

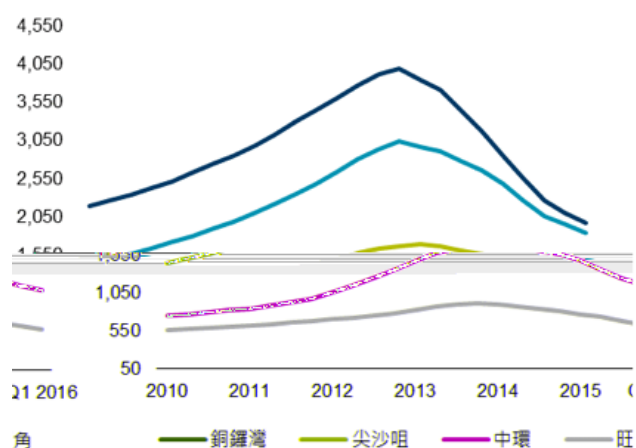
按零售商類別劃分的零售業銷貨價值(按年變動百分率)



資料來源：香港特別行政區政府統計處

圖 11

主要購物區商舖租金走勢(港元每平方米每月)



資料來源：戴德梁行研究部

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4月

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

© 2016 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