



樓宇市場動向

香港 | 2016年第二季度

投資概覽

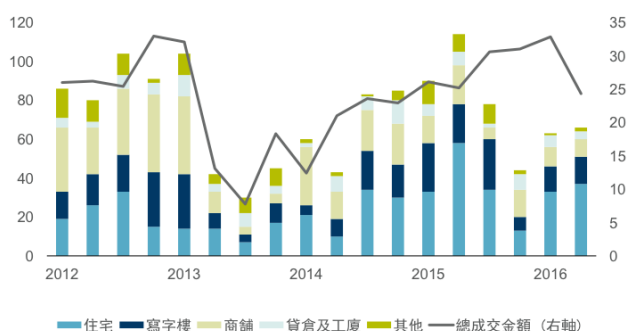
市場概覽

市場熱點

- 本地及外圍經濟疲弱並沒有影響香港物業投資市場在第二季的表現，季內單一成交金額超逾1億港元的大額交易共有66宗，涉及金額達到243.4億港元。豪宅物業最受投資者青睞，其成交佔投資總額的三分之一以上。
- 部分商舖物業的價格折讓高達40%，故在本季引來不少投資者的興趣。
- 由於供應有限及業主不願減價，寫字樓物業成交額遠遜於第一季。
- 本季共有4宗工業物業成交，包括新創建葵涌物流中心以37.5億港元售予一家中資國有企業。
- 展望未來，如市場上不乏屬合理價格並具有可行增值前景的物業放售，預料投資者仍會保持活躍。

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

香港經濟連續三個季度放緩，本年首季的本地生產總值增幅跌至0.8%的四年新低，通脹按季增長0.5個百分點至2.9%，失業率則由上季的3.3%微升至3.4%。

寫字樓概覽

儘管寫字樓市場的交投非常暢旺，投資額卻低於之前兩季。第二季度共錄得14宗超過1億港元的寫字樓成交，總額達41.0億港元。重大交易包括觀塘偉業街164號的The Mark，該工廈建於1990年代，其後按政府的活化工廈政策改建成為全新的寫字樓。

整體而言，分散業權的甲級寫字樓之資本值維持穩定，中區和九龍東的寫字樓價格輕微下跌，但九龍西的寫字樓價格則上升了4.6個百分點（圖2）。

住宅概覽

經歷了第一季的割價潮後，中小型住宅銷情於第二季有所復甦。首季度的一手及二手單位總成交量跌至20年來的最低紀錄，但第二季的成交宗數回升一倍，重返2015年下半年的水平。

豪宅成交量和金額均高於上季，第二季共有37宗金額超過1億港元的豪宅成交，總額達89.3億港元，無論價或量均為過去五年來的第二高（圖3）。

商舖概覽

商舖物業在第二季度錄得9宗成交，合共金額達25億。雖然整體零售市道進一步下跌，但投資者對商舖物業的興趣依然不減。領展繼本年三月下旬以16.9億港元售出兩個商場後，於第二季再以20億港元售出另外七個商場商舖，價格較高峰水平下跌30%至40%，促使投資者入市。

表 1

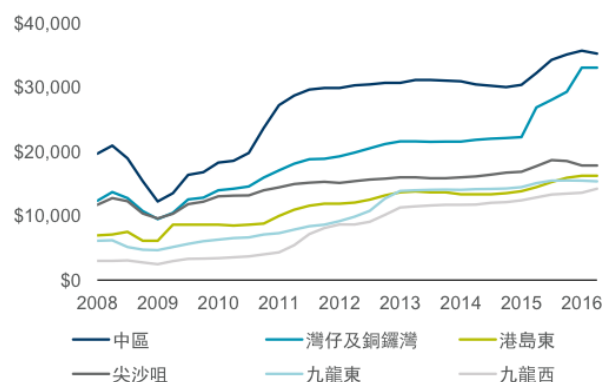
經濟指標

	Q4 15	Q1 16	未來一年展望
GDP 增長	1.9%	0.8%	▼
CPI 增長	2.4%	2.9%	—
失業率	3.3%	3.4%	▲

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

本地經濟疲弱、中國內地經濟持續放緩及美國可能再次加息，都使中小型住宅市場下半年前景不樂觀，但這些因素對投資者的影響卻較小。雖然投資者仍普遍持審慎態度，但相信下半年整體市場發展穩定，無重大變化。只要市場上持續出現具備發展潛力的物業

投資機會，相信投資者仍會積極把握。另一方面，英國公投脫歐對本港物業市場來說或是一個利好因素，但目前事態發展仍不明朗，暫時亦未有充分證據可以推斷香港將如何受惠。

表 2

2016年第二季度主要投資成交

物業	買家	賣家	行業	售價 (港幣億元)
葵涌達美路二號新創建葵涌物流中心	華潤創業	新創建	工業	3,750.0
山頂聶歌信山道8號第一期 5號洋房	何劍鋒	顯領	住宅	740.0
觀塘164號偉業街	時代集團	鵬里資產管理	寫字樓	560.0
香港皇后大道中99號中環中心79樓全層	有待確認	Excel Fine Holdings Limited	寫字樓	500.0
沙田馬鞍山錦英路9號錦英苑商場	盈信控股	領展	商舖	471.0

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

© 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