

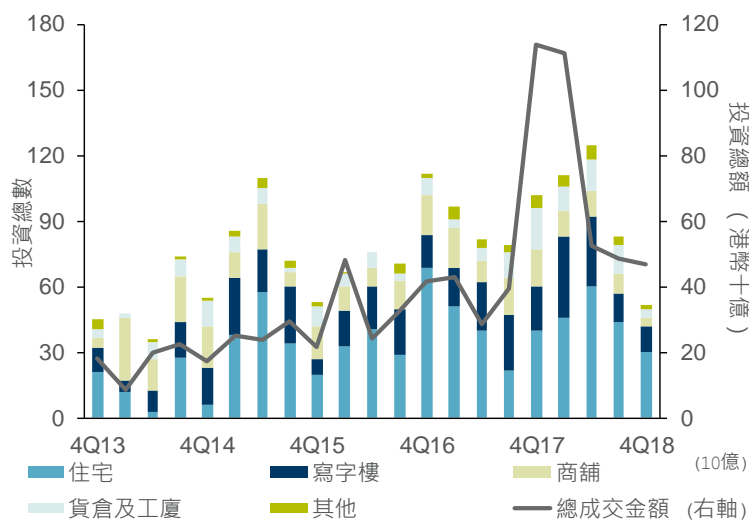
香港房地產市場透視 2018 年第四季度

市場熱點

- 香港商業地產市場的投資意欲持續受壓。第四季度，交易額超過 1 億港元的商業項目錄得 221.4 億港元，環比及同比分別下降 31.6% 和 77.6%。
- 2018 年下半年投資額明顯下降，但是受上半年強勁勢頭的支撐，全年總成交額錄得 1,262.1 億港元，是次於 2017 年的歷史第二高位。
- 本季度商業投資以零售物業投資占主導，有賴於強勁的本地消費需求，持續的經濟增長和偏低的失業率。
- 本季度繼續缺乏全棟寫字樓的成交，與前幾個季度類似，整體投資額跌至 39.2 億港元，為 2017 年首個季度以來的最低水準。
- 鑑於全球經濟不確定因素的日益增加，我們對於 2019 年上半年商業投資活動表現持觀望態度。而相較於其他商業物業，投資者會繼續青睞全棟工廈物業。

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

經濟概覽

本港 GDP 於今季度錄得 1.2% 增長，而失業率則保持在 2.8% 低位。當中中美貿易戰緊張局勢和美國息率調整增加了市場不確定性和投資風險，使投資市場出現放緩。

寫字樓概覽

由於本季度缺乏全棟寫字樓的成交，寫字樓物業投資額跌至 39.2 億港元，為 2017 年首個季度以來的最低水準，環比及同比分別下降 81.5% 和 92.8%，而分層寫字樓市場的投資活動集中在核心區域，約佔分層寫字樓總成交額的 80%。

住宅概覽

本季度住宅市場的投資意欲持續受壓。第四季度，交易額超過 1 億港元的住宅項目錄得 587.1 億港元，環比及同比分別下降 47.0% 和 56.2%。住宅市場總交易額中的 19% 來自山頂的 Twelve Peaks 兩宗交易，其中 1 號屋以 6.67 億成交（平均呎價 14.3 萬港元），創項目最高成交額。此外，房屋政策新措施一手樓空置稅，即向空置逾半年的新落成一手樓單位徵收 5%「額外差餉」，我們預期更多發展商會以出租型式解決未能出售單位。其中，近期有本地發展商向內部董事及行政人員出租位於深水灣道 8 號的 2 座洋房及 2 個複式單位以逃避「辣稅」。

商舖概覽

於本季度，兩項由兩家本土房地產私募基金牽頭並涉及多個購物中心的零售交易最引人注目，總交易金額達到 153.9 億港元。本季度迄今為止最觸目的一筆交易便是領展房地產投資信託基金（「領展」）宣佈已與買方基匯資本為首的財團簽訂協議，以 120.1 億港元的總金額出售位於香港多個區域的 12 項零售商場物業。在此之前，基匯資本已於 2017 年末以 230 億港元收購了領展的位於香港的 17 個商場物業。同時，豐泰地產集團有限公司亦以 33.8 億港元從會德豐地產購買了將軍澳三個購物商場。從這些交易我們可以看出基金對於社區購物商場未來發展的信心，這有賴於強勁的本地消費需求，持續的經濟增長和偏低的失業率。

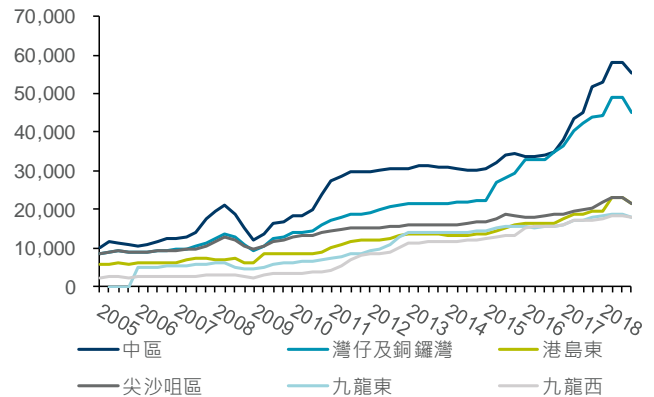
表 1

統計數字速遞			
經濟指標			
	Q3 18	Q4 18	未來一年展望
GDP 增長	2.9%	1.2%*	▼
CPI 增長	2.7%	2.5%	▼
失業率	2.8%	2.8%*	▲

資料來源：政府統計處 *初步數字

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 (百萬港幣) 與成交量



資料來源：戴德梁行研究部

市場展望

鑑於全球經濟不確定因素的日益增加，我們對於 2019 年上半年商業投資活動表現持觀望態度。我們認為相較於其他商業物業，投資者會繼續青睞全棟工廈物業，這有賴於有限的供應以及政府重新啟動的活化工廈計劃後所帶來的強勁需求的支撐。該計劃允許把舊有工廈建築物轉換為其他商業用途如數據中心，文化藝術及創科或改裝成過渡房屋。同時，港珠澳大橋開通增加了香港與珠江三角洲西岸之間的貿易，這應該也會帶動全棟工廈物業投資市場的表現。

而在寫字樓市場，我們認為機構投資者和本地投資者將成為重要角色，而內地投資者和自用業主可能會因資金外流控制措施而保持觀望的態度。鑑於本地消費需求強勁，尤其是對生活必需品和食品飲料，我們預計投資者將繼續把注意力放在位於高密度社區的購物中心和街道商店，因為投資於這些商品普遍被認為是較安全。

表 2
2018 年第四季度主要投資成交

物業	買家	賣家	行業	成交價 (港幣/億元)
Capri Place、Savannah Place 及 Monterey Place	豐泰地產	會德豐地產	商鋪	33
西環皇后大道西 460 號翰林峰	香港大學	香港領先企業集團有限公司	商鋪	5
金鐘道 89 號力寶中心一座 36 樓 1、2、6、8 室	SK Investment Holdings (Hong Kong) Ltd	德國工商會有限公司	分層寫字樓	4
皇后大道中 99 號中環中心 49 樓	合生創展集團	本地投資者	分層寫字樓	11
信德中心-招商局大廈 18 樓	Bondwell Ltd	信德集團有限公司	分層寫字樓	7
香港葵涌健康街 15-23 號泉基工業大廈多層	私人投資者	本地投資者	分層工廈	6

免責聲明

本報告刊載的一切資料及資料，雖力求精確，但僅作參考之用，並非對報告中所載市場或物業的全面描述。報告中所引用的來自公告管道的資訊，儘管戴德梁行相信其可靠性，但該等資訊並未經戴德梁行核實，因此戴德梁行不能擔保其準確和全面。對於報告中所載資訊的準確性和完整性，戴德梁行不做任何明示或暗示的擔保，也不承擔任何責任。戴德梁行在報告中所述的任何觀點僅供參考，並不對依賴該觀點而採取的任何措施或行動、以及由此引起的任何風險承擔任何責任。戴德梁行保留一切版權，未經許可，不得轉載。

© 2018 Cushman & Wakefield. All rights reserved.