

樓宇市場動向

香港 | 2015年第三季度

核心零售區租金持續下挫

市場概覽

外部需求疲弱，加上最近訪港旅客數量有所下滑，持續拖累本港的經濟增長。

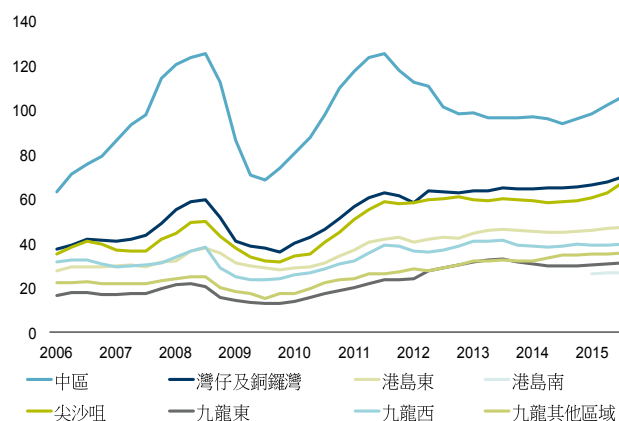
受近日中港股市急跌所拖累，住宅市場氣氛轉差。環球經濟前景不明朗，加上受息口問題困擾，令買家入市態度保持審慎，而發展商亦減慢推盤步伐。因此，本季度住宅樓宇買賣合約數目只有13,552宗，為2014年第1季度以來的新低。

寫字樓租賃需求保持強勁，各區的吸納量均錄得正數，令整體甲級寫字樓的待租率由上一季度的5.3%下降至本季度的4.6%。各區的租金亦有所增長，其中環球貿易廣場季內錄得多宗成交，租金創物業紀錄新高，令尖沙咀的租金按季急升6.7%(圖 1)。

旅客數量下滑，加上相關消費出現收縮，零售市場於本季度進一步放緩。核心零售區一綫地舖的租金較2013年第四季度的高位下跌26%至43%。

圖1

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

經濟概覽

疲軟的外部需求，加上訪港旅客數量下降和相關消費持續下滑，繼續拖累本港經濟。然而，隨著私人消費開支和本地固定資本形成總額強勁增長，第二季度本地生產總值按年上升2.8%，較上一季度上升0.4個百分點(表1)。

2015年8月份整體消費物價按年上升2.4%，反映通脹壓力輕微(表1)。人民幣貶值和住宅租金勢頭亦向下調，未來數個月通脹壓力可能仍會很低。

股市急升所帶來的財富效應使第二季度私人消費開支按年上升6.0%(表1)。但由於6月底開始股市出現調整，預期增長會有所放緩。

隨著一周一行的影響陸續浮現，加上越來越多的內地遊客前往其他亞洲地區消費，7月和8月份旅客量分別下跌8.4%和6.6%至492.3萬和561.5萬人次(表1)。

零售業持續疲弱，連續6個月呈負增長(表1)。雖然奢侈品的銷貨價值繼續下滑，生活必需品的銷量也受遊客人數下降所影響，其中服裝和百貨公司的銷售分別下跌13.5%和8.6%。

勞工市場於6月至8月期間表現平穩，季節性調整的失業率為3.3%(表1)。然而，旅遊業不景令零售和酒店業的失業率有所攀升。

外圍經濟表現未如理想，使香港出口的需求仍然低迷。8月份整體出口貨值按年下跌6.1%至3,072.5億港元(396.5億美元)，連續5個月下滑(表1)。

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年第二季度	10億港元	533.1	+2.8
私人消費開支*	2015年第二季度	10億港元	384.5	+6.0
零售銷售總額	2015年8月	10億港元	37.9	-5.4
整體出口	2015年8月	10億港元	307.3	-6.1
訪港旅客	2015年8月	百萬人次	5.6	-6.6
失業率 (按季度調整)	2015年6月-8月	%	3.3	0
綜合消費物價指數	2015年8月	-	120.5	+2.4

*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

住宅市場

美國聯儲局於九月議息會議後，決定維持利率不變。與此同時，市場對全球經濟的前景憂慮增加，而美國何時加息依然存在不確定性，均對住宅市場造成壓力。另一方面，中港股市下挫對樓市的影響開始浮現。因此，市場氣氛明顯轉差，而成交量亦跌至低位。8月和9月份的住宅樓宇買賣合約數目分別為3,896宗和4,263宗，而整季則只有13,552宗成交，按季下跌12.5%，創2014年第一季度以來的新低(圖2)。

新盤銷售速度放緩，發展商亦減慢推售豪宅項目，令季內只錄得3,488宗一手成交，佔住宅樓宇買賣合約數目的25.7%。而總成交金額則由第二季度的490.5億港元(63.3億美元)下跌至本季度的388.3億港元(50.1億美元)。

與此同時，由於樓市有轉差迹象，業主心態明顯軟化，議價幅度有所擴大。個別急需沽貨的業主面對一手樓盤的競爭，更需大幅降價以吸引買家。然而，在現時低息環境下，二手市場業主持貨力強。因此，二手樓交投非常淡靜，成交量跌至低位。

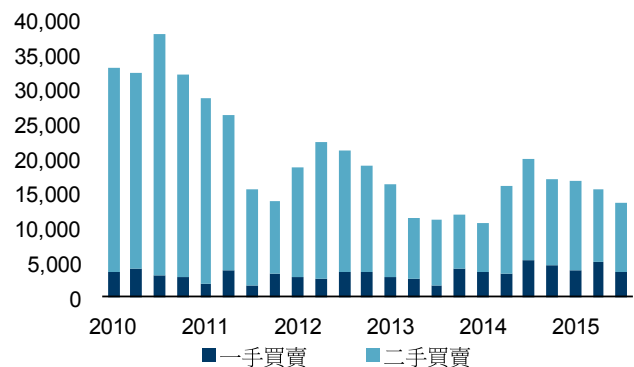
行政長官梁振英表明政府不會於短時間內撤除需求管理措施，並靠賣地增加住宅供應。事實上，收回樓市降溫措施有機會令二手放盤急劇增加，導致樓價大幅下滑。

雖然普通住宅市場交投回落，但超級豪宅的市況卻相對穩定。其中，白加道22號以15.0億港元(1.9億美元)成交，以面積9,890平方呎計算，呎價高達15.2萬港元(2.0萬美元)，並成為全球呎價第二高的住宅物業。位於傳統豪宅地段的住宅物業繼續受本地和內地的高資產淨值人士所追捧，帶動整體豪宅價格按季上漲3.2%(圖4)。

本年頭九個月已錄得逾12,000宗一手成交，消耗大量的購買力，預料推盤步伐會有所放緩。同時，雖然聯儲局沒有在九月加息，但市場仍預期短期內仍有加息壓力，並對樓市造成影響。因此預期第四季度住宅市場的成交仍然低迷，樓價有調整壓力，但是由於香港經濟基調良好，預料樓價不會於短期內大幅下滑。

圖2

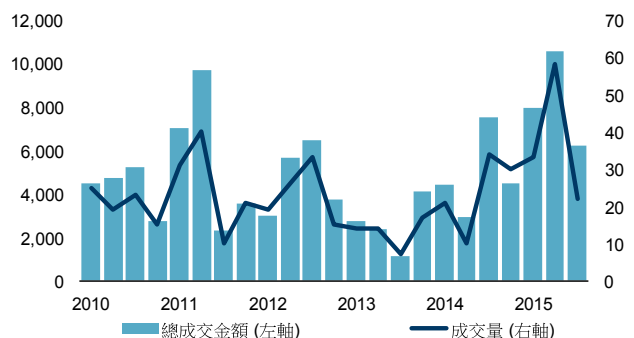
住宅樓宇買賣合約數字:一手及二手買賣



資料來源：香港特別行政區政府土地註冊處

圖3

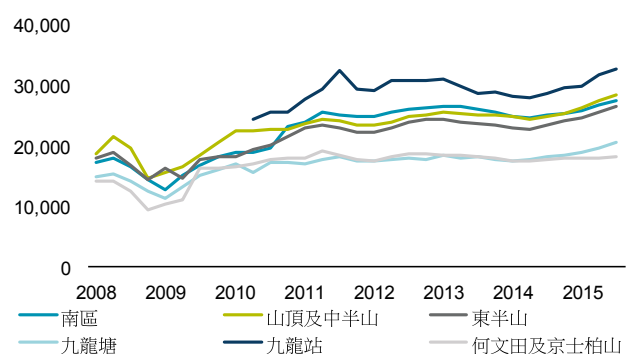
單一成交金額逾1億港元的住宅買賣：
總成交金額(百萬港元)與成交量



資料來源：戴德梁行研究部

圖4

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

受金融、製造和保險行業等需求所帶動，2015年第三季度寫字樓租賃市場保持活躍。在各區均錄得正吸納量的同時，整體吸納量達到470,521平方呎。在這種情況下，整體待租率按季下降0.7個百分點，跌至4.6%的低位水準(圖5)。市場氣氛持續活躍，推動租金進一步上揚。各分區的租金按季均錄得增長，而整體租金則按季上升0.9%至78.0港元(10.1美元)/平方呎/月(圖6)。

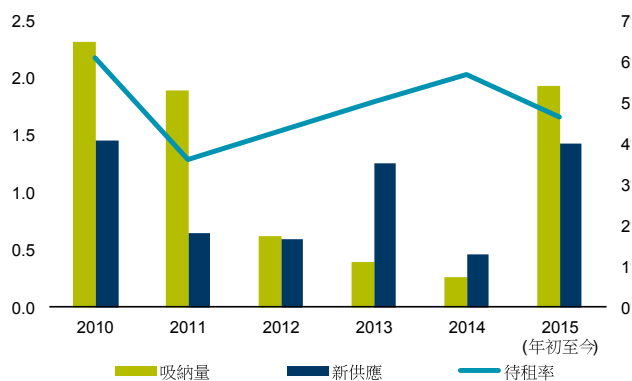
經過上半年一輪強勁的企業擴張活動，本季度核心商業區於季內的寫字樓租賃活動有所放緩。儘管本季度吸納量為2014年第三季度以來的新低，數字仍達到38,096平方呎。內地金融機構依然是中區寫字樓的主要需求來源，中國光大銀行於友邦金融中心租用了14,000平方呎、上海銀行於花旗銀行大廈亦吸納了18,000平方呎的樓面。因此，待租率進一步下跌至3.8%，而中區的平均租金則按季上升了3.6%。

在港島東，受和域大廈和康和大廈的重建所影響，原租戶目前正在積極尋找新的辦公地點，並推動不同地區的租賃活動，使港島東的待租率進一步下降。例如，ISS遷移至同區的多盛大廈。與此同時，保險公司在港島東的租賃活動也非常活躍，安盛保險在康宏匯租下了整層寫字樓，而友邦保險在英皇道633號租用了三層樓面，作業務擴充之用。

尖沙咀的市場租賃活動也非常活躍，總吸納量超過10萬平方呎。事實上，由於業主將部分樓面分拆出租，市場反應理想，大手租賃個案主要集中在環球貿易廣場。主要租務成交包括大型資訊及科技公司Equinix租用25,000平方呎樓面，而該廈亦獲多間金融機構承租。因此，尖沙咀的待租率按季下降了0.6個百分點至3.4%，而租金於季內上升了6.7%。

圖 5

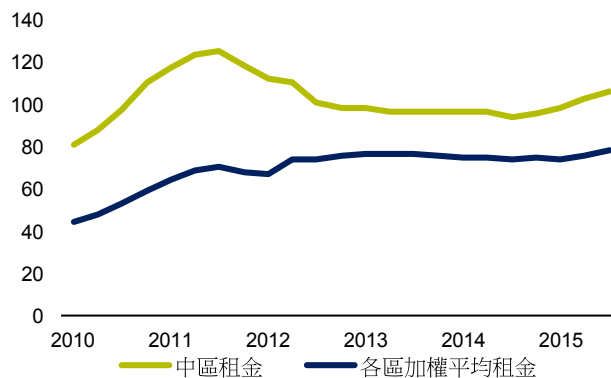
甲級寫字樓吸納量(實用面積百萬平方呎)，新供應(實用面積百萬平方呎)及待租率(%)



資料來源：戴德梁行研究部

圖 6

中區與整體甲級寫字樓租金走勢(港元每平方呎每月)



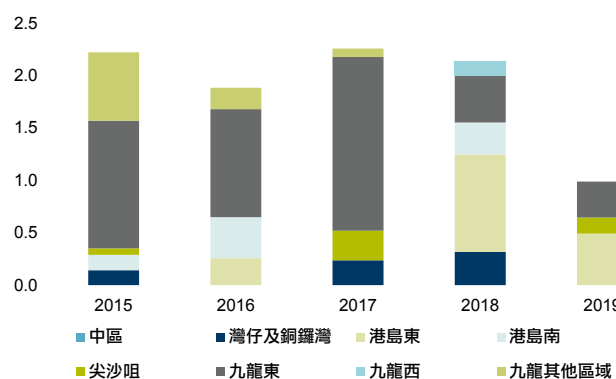
資料來源：戴德梁行研究部

隨著九龍東的商業氣氛逐漸成熟，不同行業的租戶也對這個商業區展現出濃厚的興趣。雖然製造業是該區的主要需求來源，但商業服務、傳媒及出版社的租賃也相當活躍。與此同時，由於九龍東擁有較多的活化項目，使該區的競爭相當激烈，因此租金並沒有因租賃活動的增加而上升。

展望將來，低空置率，加上缺乏新供應，中區的租金可被看高一線(圖7)。另一方面，和域大廈和康和大廈的重建將繼續帶動港島東和九龍東等非核心地區的租賃活動。

圖 7

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

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)	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*		美元每平 方呎每月	歐羅 每平方呎每月
						2Q15	3Q15	3Q15	3Q15
中區 (超甲級)	7,576,489	4.7%	0	0	1,186	111.85	115.37	178.64	160.09
中區 (CBD)	15,534,437	3.8%	0	0	38,096	102.34	105.99	164.11	147.07
灣仔及銅鑼灣	8,633,598	4.0%	378,600	0	103,534	67.85	70.08	108.51	97.24
港島東	7,369,435	3.1%	1,184,400	0	85,377	47.64	47.31	73.25	65.65
港島南	1,600,453	4.9%	538,400	0	1,777	26.71	27.01	41.82	37.48
港島區整體	33,137,923	3.7%	2,101,400	0	228,784	78.31	79.34	122.85	110.09
尖沙咀	8,068,918	3.4%	282,600	0	100,966	63.13	67.38	104.33	93.50
九龍東	11,431,878	7.2%	3,137,200	0	77,769	30.97	31.30	48.46	43.43
九龍西	3,718,015	7.8%	135,500	0	60,697	39.19	39.91	61.80	55.38
九龍其他區域	1,381,253	3.5%	937,600	0	2,305	35.17	35.61	55.14	49.41
九龍區整體	24,600,064	5.9%	4,492,900	0	241,737	42.46	43.41	67.22	60.24
整體	57,737,987	4.6%	6,594,300	0	470,521	75.75	77.95	120.70	108.16

*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 = 7.750 港元 / 1.00 歐羅 = 8.648 港元

資料來源：戴德梁行研究部

商舖市場

由於內地旅客顯著減少，7月與8月份的訪港旅客量分別下跌了8.4%和6.6%。因此相關行業大受打擊，其中酒店房價和入住率均有所下挫。

在旅客數量下降的同時，零售業也受到內地股市波動和人民幣貶值等負面因素影響，因此，零售總額於7月至8月期間按年下跌4.2%至754.4億港元(97.3億美元)。

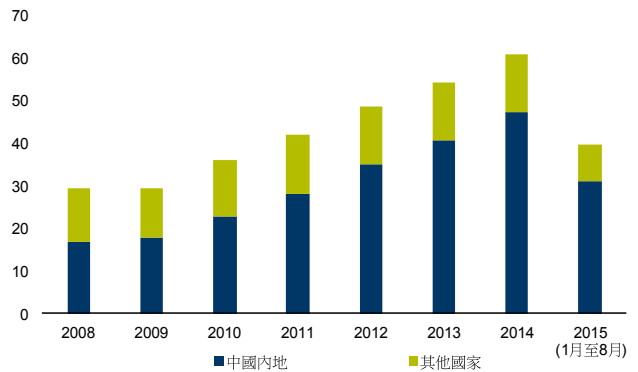
由於消費模式的轉變，奢侈品的銷量在第三季度中繼續下滑，其中珠寶、鐘錶和名貴禮物在8月份下降了8.8%。這無疑使本地珠寶和鐘錶商的利潤顯著受挫，促使周大福和六福等珠寶零售商將其目標客戶群轉移到本地市場。與此同時，藥物及化妝品的業務也受到沖擊，其銷售在8月份下降了5.1%，是連續第六個月下跌(圖9)。這一趨勢迫使不少藥房和化妝品店放棄位於核心地段的據點。

上述現象嚴重影響了傳統零售區主要商戶的承租能力。然而由於業主態度軟化並大幅減租，空置率並沒有出現明顯的上升。例如，英皇集團近期宣佈將旗下六個物業的租金下調超過30%。因此，租金水平下降後吸引一系列來自不同行業的新租戶，其中羅素街8號英皇珠寶鐘錶中心地下3-5號舖日前被一家化妝品品牌以每月160萬港元(20.6萬美元)承租，與一間珠寶和鐘錶商於2012年第二季度所簽定之租金下降42%。在四個核心零售區中，銅鑼灣的租金水平跌幅最大，目前的租金為2,257港元(291.2美元)/平方呎/月，按季下跌了12%，亦較2013年第四季度的高峰期水平下跌了43%。尖沙咀、中環和旺角都出現了類似的情況，整體租金按季下跌了9%，而各區與最高峰時期租金相比下降了26至33%不等(圖10)。

儘管十一國慶黃金周期間旅客數量有所回升，但旅客的消費模式和購買力都不會發生太大的變化。因此，上述四個核心零售區的租金在本年的第四季度中將繼續調整。

圖 8

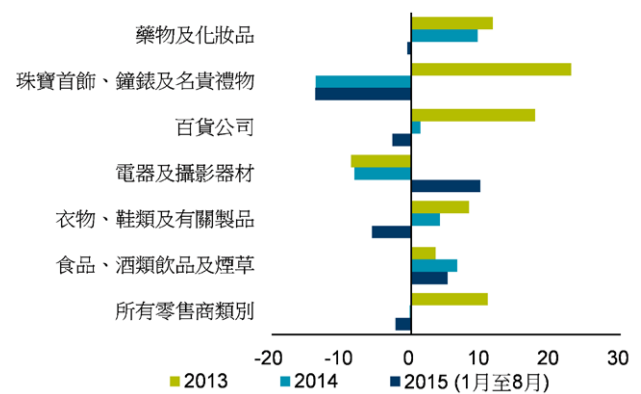
訪港旅客 (百萬人次)



資料來源：香港旅遊發展局

圖 9

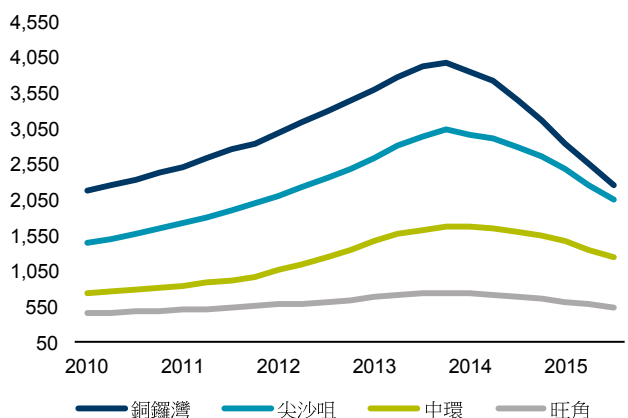
按零售商類別劃分的零售業銷貨價值(按年變動百分率)



資料來源：香港特別行政區政府統計處

圖 10

主要購物區商舖租金走勢(港元每平方呎每月)



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 2015年10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

© 2015 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