



# 樓宇市場動向

香港 | 2014年第四季度

## 商舖租金走勢兩極化

### 市場概覽

2014年全港總吸納量達至686,849平方呎，為2011年以來新高。因此，淨吸納量超越年內新落成甲級寫字樓供應，整體空置率接年下跌0.6個百分點至5.5%。與此同時，受惠於低空置率與及強勁需求，港島東的租金接年上升9.9%，為名區之冠(圖1)。

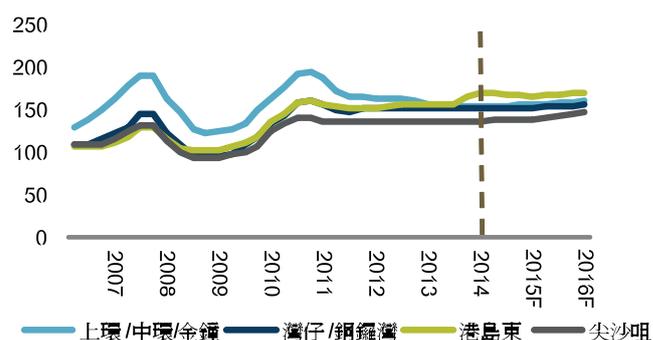
舖位租金走勢兩極化。近期大手租賃成交中，核心零售區的租金與舊租約相比下跌近20-30%，惟以民生消費為主的非核心零售區卻較舊租高出逾20%。

自2013年第四季轉趨活躍的一手住宅市場，全年錄得逾16,800宗成交，為2007年以來新高。市民對置業的需求強勁，加上入市氣氛積極，樓價按年上升10.2%。

投資者把握最後機會，於活化工廈措施申請期截止前購入工業物業作活化用途。季來錄得多宗全幢工廈買賣，令工業物業的總成交金額按季大增212.7%至55.2億港元(7.1億美元)。

圖1

DTZ戴德梁行寫字樓租金指數 (2006年第一季度= 100)



資料來源：DTZ戴德梁行研究部

## 市場趨勢

### 經濟概覽

由於私人消費及服務輸出均錄得強勁增長，第三季本港經濟實際增長2.7%（表1）。佔領行動於第三季末爆發，所帶來的負面影響仍難以估計。

2014年11月份整體出口貨值為3,268億港元（422億美元），而本港首十一個月的整體出口達至33,626億港元（4,338億美元），按年上升3.4%（表1）。環球經濟增長緩慢，相信會為香港短期內的出口增長帶來負面影響。

生活成本持續上升，2014年11月份綜合消費物價指數按年上升5.1%，而今年首11個月累積上升4.4%（表1）。

2014年9月至11月經季節性調整的失業率為3.3%，於過去五個期間維持不變（表1）。儘管失業率於佔領行動爆發後大致平穩，但事件對勞工市場的實質影響仍有待觀察。隨着聖誕及農曆新年的來臨，勞工需求會進一步擴張。

經過兩個季度的緩慢增長後，私人消費開支於第三季有所改善，按年增長6.4%（表1）。

2014年11月，訪港旅客人數達到530萬人次，較去年同期增加15.7%（表1）。其中來自內地的旅客按年上升24.1%，至416萬人次，佔整體訪港旅客的78.4%。受惠於訪港旅客人數增長，11月的零售總額為413億港元（53億美元），較去年同期上升4.1%。與旅遊業相關的行業表現有所不同，其中藥物及化妝品的銷貨價值按年上升10.3%，而珠寶首飾、鐘錶及名貴禮物則按年下跌2.0%。

表1

#### 經濟指標

指標	時期	單位	數值	按年變化 (%)
本地生產總值*	2014年第三季度	10億港元	546.6	+2.7
整體出口	2014年11月	10億港元	326.8	+0.4
私人消費開支	2014年第三季度	10億港元	359.6	+6.4
失業率 (按季度調整)	2014年9月- 2014年11月	%	3.3	-0.1pt
訪港旅客	2014年11月	百萬	5.3	+15.7
綜合消費物價指數	2014年11月	-	123.1	+5.1
零售銷售總額	2014年11月	10億港元	41.3	+4.1

\*以剔除通脹率美元計（2012）

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

本季度，住宅市場延續上一季度價量齊升的局面，各類物業的臨時買賣合約數字為22,859宗。新盤銷情理想，激發用家入市信心。樓市整體氣氛不俗，加上剛性需求殷切，全年臨時買賣合約數字為83,969宗，按年上升15.6%（圖2）。

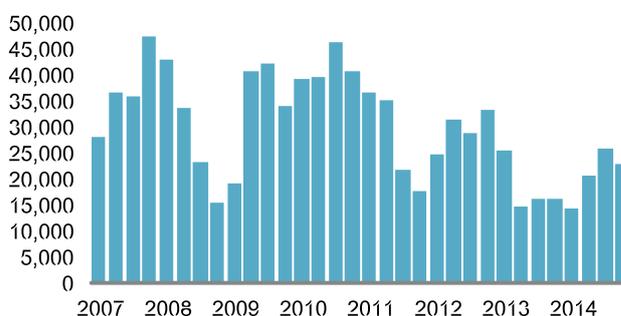
自2013年第四季開始造好的一手樓市，繼續主導2014年的住宅市場。總計全年共錄得逾16,800宗成交，佔臨時住宅樓宇買賣合約的26.4%，亦是自2007年以來新高。另一方面，受加強版額外印花稅所影響，二手放盤緊絀，令成交變得相對淡靜。

成交量持續上升，加上市場氣氛良好，住宅價格亦穩步上揚。戴德梁行整體住宅價格指數按季上升3.3%，按年則上升了10.2%（圖3，表2）。普通住宅表現遠勝豪宅，分別按季上揚4.5%和1.5%，按年則分別上漲了16.4%和1.8%，反映樓價發展呈現兩極化現象（圖3，表2）。樓價升勢強勁，預料政府不會於短時間內全面撤招，發展商將繼續提供多項優惠以刺激銷情。

由於近年政府積極賣地，單位將會相繼落成，預料未來樓市供應會十分充裕。在龐大的市場需求下，發展商積極興建中小型單位，相信來年該類單位仍會成為市場焦點。與此同時，由於政府於2014年5月13日放寬雙倍印花稅豁免至交樓後，隨着該批單位相繼落成，相信會陸續出現一批因換樓後而放盤的二手供應。

圖2

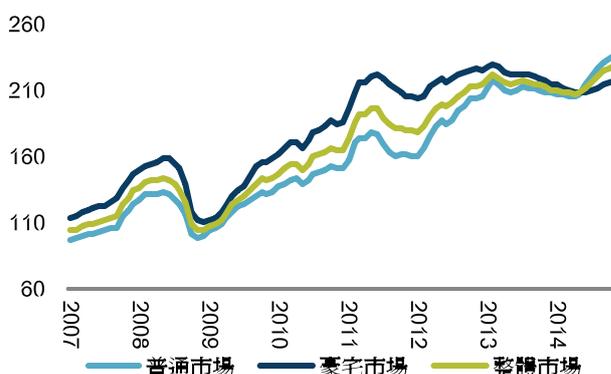
### 買賣合約統計數字 (樓宇及土地買賣合約數目)



資料來源：香港特別行政區政府土地註冊處

圖3

### 住宅價格指數 (2000年1月=100)



資料來源：DTZ戴德梁行研究部

表2

### 私人住宅市場統計

	存量總計 (單位)	價格指數 (2000年1月 = 100)	季度變化 (%)	按年變化 (%)
普通住宅市場	1,037,237	241.3	4.5	16.4
豪宅市場	86,396	217.4	1.5	1.8
整體住宅市場	1,123,633	231.4	3.3	10.2

資料來源：DTZ戴德梁行研究部

## 寫字樓市場

第四季度全港寫字樓總吸納量達138,128平方呎，令全年的吸納量為686,849平方呎，為2011以來新高。全年的全港寫字樓吸納量亦較落成量230,000平方呎為高，反映本年度寫字樓的租賃情況理想（圖5）。需求主要來自集團式醫療中心及診所與及金融公司。與此同時，作為空置率最低的地區，港島東的租金續有支持，按季上升3.4%。因此，整體租金按季上升0.3%，至59.5港元（7.7美元）/平方呎/月（表3）。

在金融行業密集的上環/中環/金鐘中心金融區，金融行業持續活躍，但缺乏一些較大規模的租賃活動。另一方面，由於本季度中環有數幢商廈因租約到期而釋出較多樓面，大大增加可出租面積，令中環的淨吸納量數字出現較大的跌幅。因此，該區的淨吸納量由第三季度的23,526平方呎下降至本季度的-86,017平方呎，而空置率則由5.1%上漲至5.4%（表3）。隨着滬港通正式通車，相信對中心金融區的租賃活動有正面幫助。

由於灣仔/銅鑼灣的空置率較低，可供出租樓面有限，過去兩個季度的租賃活動較為平靜。較為矚目的是德國第二大銀行Commerzbank，原租用中環國金2期20,000平方呎樓面，現遷往利園寫字樓一層15,608平方呎樓面，以縮減規模及節省成本。因此，該區的空置率按季下降0.1個百分點至4.4%（表3）。

九龍區表現較理想，租賃市場轉趨活躍，當中不乏大手租務成交。其中九龍東的吸納量達130,352平方呎，為各區之冠。大型保險集團相繼落戶九龍東，續友邦、安盛及宏利保險後，保誠租用觀塘創紀之城1期48,743平方呎樓面。但鑑於區內有大量新供應投入市場，空置率維持高企，為各區最高的9.9%，租金則按年下跌6.6%（表3，圖4）。

踏入2015年，預料有2,574,000平方呎甲廈樓面落成，其中2,000,300平方呎，或77.8%座落於觀塘，當中不乏工廈活化的寫字樓項目。大量新供應投入市場將對九龍東的租金帶來壓力。但值得一提的是，One Bay East兩座辦公大樓，分別由宏利保險及花旗銀行購入自用，涉及91.5萬平方呎樓面，因此實際上可供出租的樓面較預期少，有助緩和租金下跌壓力，預料來年租金下跌0-5%。另外，由於有數幢商廈的空置率高企，預料中環的租金走勢將維持平穩。

表3

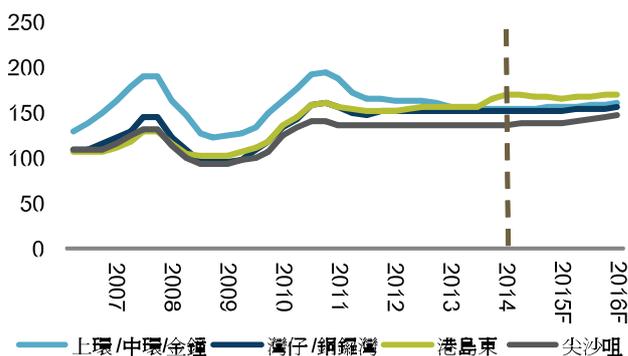
甲級寫字樓市場統計

地區	總存量 (百萬 平方呎)	空置率 (%)	月租金 (港元/ 平方呎)	季度 變化 (%)
上環/中環/金鐘	29.5	5.4	99	0
灣仔/銅鑼灣	16.0	4.4	47	0
港島東	11.0	2.9	41	+3.4
尖沙咀	9.3	4.4	33	0
九龍東	13.5	9.9	31	0
總計	79.2	5.5	60	+0.3

資料來源：DTZ戴德梁行研究部

圖4

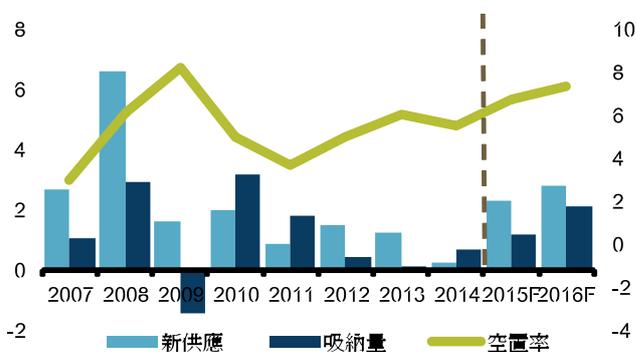
DTZ 戴德梁行寫字樓租金指數（2006年第一季度=100）



資料來源：DTZ戴德梁行研究部

圖5

甲級寫字樓新供應（建築面積百萬平方呎）、淨吸納量（建築面積百萬平方呎）和空置率（%）



資料來源：DTZ戴德梁行研究部

## 商舖市場

儘管佔領運動於第三季末發生，並延續至第四季度，但10月份和11月份訪港旅客人數與去年同期比較仍然錄得升幅。在9月29日至10月16日期間，適逢十一黃金周，訪港旅客按年升11.4%至超過303萬人次；當中中國內地旅客升15.6%至逾238萬人次。

10月份和11月份零售總額分別為383.2億港元（49.4億美元）及412.6億港元（53.2億美元），分別按年上升1.4%和4.1%。事實上，即使某些地區被佔領，市民和旅客前往其他地區消費，對整體零售銷售影響不大。

就其消費模式而言，珠寶首飾、鐘錶及名貴禮物於首11個月的銷貨價值較去年同期下跌13.4%，與周大福、謝瑞麟等珠寶零售商所公佈的在港營業額均下滑的情況相近。另一方面，其他類別的銷貨價值均錄得升幅，其中藥物及化妝品和衣物、鞋類及有關製品分別按年上升9.8%和5.2%。

內旅客對奢侈品熱情不再，令高級品牌零售商及珠寶商擴充意欲大減，行業更有可能出現整合活動。因此，下半年大額商舖租賃活動銳減，而近期最優質地段大手的租舖個案大多於上半年已經落實。

儘管香港島和九龍區的租金指數均錄得升幅，分別按年上升3.4%和3.3%（表4，圖7），但核心區與非核心區的租金表現卻截然不同。由於一線商舖主要商戶的承租能力下滑，核心區屢現減租情況，反映租金已見頂。近月主要租賃成交中，大部分租金與舊租約下跌近20-30%。另一方面，新界區的租金指數按年下跌了0.8%，但一線商舖的租金較舊租高出逾20%（表4，圖7）。

展望2015年，核心區與非核心區的租金走勢將呈兩極化。受奢侈品零售商承租能力下滑所影響，主要零售區地舖租金會下調5-10%。而位於民生區的元朗及屯門將有5%的升幅。

圖6

零售業銷售總額（總銷貨價值十億港元，總銷貨量按年變動 %）



資料來源：香港特別行政區政府統計處

表4

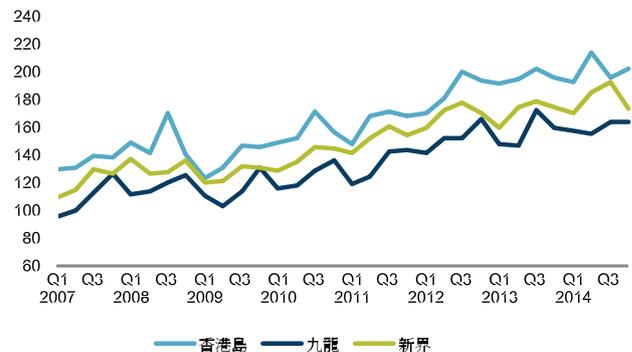
### 商舖市場統計

	租金指數 (2000年第一季=100)	季度變化 (%)	按年變化 (%)
香港島	202.2	3.5	3.4
九龍	163.9	0.1	3.3
新界	172.7	-10.2	-0.8

資料來源：香港差餉物業估價署，DTZ戴德梁行研究部

圖7

商舖租金指數（2000年第一季=100）



資料來源：香港差餉物業估價署，DTZ戴德梁行研究部

此研究報告特為Citibank客戶而設，由戴德梁行提供。



## 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，DTZ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。DTZ保留一切版權，未經許可，不得轉載。

© DTZ 2015年1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

