

2023 年第一季香港地產市場分析

*資料提供 - 普縉集團 (31/03/2023)



2023年第一季香港地產市場分析

全球焦點

近期環球金融市場因銀行業流通性問題出現震盪，2023年3月份美國矽谷銀行(Silicon Valley Bank)、銀門銀行 (Silvergate Bank)及簽名銀行 (Signature Bank) 先後宣佈倒閉，而瑞士信貸 (Credit Suisse) 亦因類似問題被瑞士國家銀行介入而被瑞銀集團收購。環球銀行業監管問題再度被關注，惟美國聯儲局如期於本月宣佈加息 0.25 厘，並下調經濟增長預期，而 2023 年首季共加息 0.5 厘至 4.75% 至 5% 水平。

因應相繼有銀行業出現的危機而導致信貸環境趨緊，歐美及亞洲各國通脹持續高企。環顧 2008 年的金融危機很多業界及受影響人士都認為情況嚴重，以今天瑞信銀行的情況引發的不單是美國的問題而有機會影響更大，以國際層面而言須密切注視。由於環球銀行業危機仍正發酵中，各國的地緣政經角力及俄烏戰爭仍然持續，因此環球經濟展望仍未樂觀，經濟衰退風險仍然存在。

香港整體表現

2023年首季，COVID-19疫情已受控，香港樓市亦有復甦跡象，成交量回升，尤以中低價住宅買賣及商舖租賃。

財政司公布《2023-24年度財政預算案》時表示，2023年對香港經濟審慎樂觀，預測香港經濟在今年會明顯反彈，但香港經濟復甦速度仍然受外圍因素所影響，政府最新預測2023全年香港GDP實質增長介乎3.5%至5.5%。本港去年12月至2023年2月經季節性調整的失業率降至3.3%，較去年11月至今年1月的3.4%，下降0.1個百分點。總就業人數由去年11月至2023年1月的3,662,200人，下跌至2022年12月至2023年2月的3,650,200人，減少約12,000人。同期的總勞動人口亦由3,780,600人下跌至3,766,000人，減少約14,600人。本港失業率略為下降，例如建造業及相關工種的勞工短缺的問題有機會更嚴重。

自從本港與內地恢復通關後，訪港旅客數字持續上升，2023年1月及2月分別約有50萬及146萬人次訪港，與2019年12月的319萬人次，仍差54.2%。若與新冠爆發前5年約492萬人次比較，更只及約29.7%。現時本港航空運力已經恢復至疫情前的50%水平，並預計本年底客運運力會恢復至疫情前的70%。
(<https://news.rthk.hk/rthk/ch/component/k2/1691059-20230308.htm>)。

受農曆新年及內地訪港旅客人數上升帶動，本港2023年1月零售業銷貨額比去年同期上升7.0%。預計本年第2季相關數字將受惠於訪港旅客持續回升及消費券計劃於4月中推出後持續改善。

2023年1月及2月份整體消費物價分別上升2.4%及1.7%，整體保持溫和，個別項目如能源、衣履、外出用膳及外賣等價格升幅仍然較大，而其他項目則維持穩定，私人房屋租金亦平穩。

2023年3月最新公佈的全球金融中心指數，香港維持全球第4大金融中心地位。本港股票市場總市值達約4.64萬億美元(HKD 364,032億@23/3 HKEX 數字, USD/HKD 7.85)。根據港交所數據，2023年1月及2月份共有10家公司上市，新股累計集資額為39.4億元，比去年同期減少57.5%。

本港股票市場於2023年第1季先升後回，受惠於內地及本港防疫措施放寬，恆生指數曾於2023年1月急升約14.7%至近22,700點左右。隨著歐美各國息口仍趨向上，以及3月中旬出現的歐美銀行業系統性危機事件，恆生指數由上述高位拾級回落至20,000點水平以下。截至27/3，恆生指數收19567點，比去年底下跌約1%。2023年首兩個月的平均每日成交金額為1,286億元，較去年同期的1,294億元下跌約1%，反映投資市場未見明朗。

美國聯儲局 (FED) 3月22日最終宣佈加息 25 個基點，此次將基準聯邦基金利率提高到 4.75%-5% 的目標區間。這是自2022年3月以來的第九次加息，制定利率的聯邦公開市場委員會 (FOMC) 指出，未來的加息並不確定，將在很大程度上取決於未來的數據，預期美國加息步伐將會放慢。目前由各項數據看，今年內美國最多再加息 0.25 厘，但年內減息機會不大，香港銀行或仍要跟隨加息一次。現時大型銀行 H 按鎖息上限為 P-2.25%，以滙豐銀行維持最優惠利率(P)於 5.625 厘之下，二手物業的實際按息現為 3.375 厘。以 500 萬港元貸款，年期 30 年計，每月供款為 22,105 元，較上周鎖息上限

仍為 3.625 厘時，每月供款少約 698 元，減幅 3%。假設未來銀行會上調 P 最多 0.25 厘，上周減鎖息上限的舉動，已經完全抵銷未來可能加息的影響。香港銀行加息幅度雖然大幅落後於美息加幅，美國累積加息 4.75 厘，同期香港最優惠利率僅上調 0.75 厘，香港銀行仍大機會追加。加上近日 1 個月港元拆息反覆企於 3 厘以上，以現時 H 按計劃普遍為 H+1.3% 計，仍然高於封頂位(3.375%)水平，反映銀行仍有加息壓力。根據中原地產編制的「中原城市領先指數」，反映2023年3月二手私人住宅樓價比2月上升接近 2%。

2023年第一季 住宅及商業市場

住宅物業市場

2022年住宅物業市場顯著調整。樓價全年下跌 15.6%，交投量大幅縮減近四成至約45,000 宗的低水平。2023年第 1 季住宅買賣合約比2022年第 4 季回升 38%，平均達 3,600 多宗。主要估計受惠於中港通關的利好消息刺激交投，同時利率高企，令樓價受壓，但亦間接推動二手市場，令整體成交字數回升。

2023年1月份住宅物業市場略為喘定，樓價比去年底回升約 0.6%，而上月份住宅樓宇買賣已回升約 4,300 宗水平，為2022年7月以來最高水平。

多個大型新盤於第一及第二季推出，相信可帶動住宅成交量持續回升。

2022年本港售出約 10,315 伙新盤單位，比 2021年大跌約 41.6%，另按差餉物業估價署資料，2022年住宅落成量約為 20,108 伙，比 2021年增加約 39.8%，故此2023年可推售的新盤單位約超過 40,000 伙，創近 20 年來的高位。2023年首兩月一手新盤錄得 1,018 宗成交，較去年同期的 1,562 宗跌 34.8%。然而，2023年3月份多個新盤出現即日沽清的情況，預計整季將錄得近 3,400 宗成交(21/3為2760 宗)(Source:<https://ps.hket.com/article/3490743>)。可見是疫情淡化後，本地投資者陸續出現，對本港房地產投資市場已有一定的正面作用。

寫字樓物業市場

近年寫字樓市場亦出現供過於求的情況，根據差餉物業估價署資料，2022年和今年商廈樓面預計落成量約 377 萬平方呎及 276 萬平方呎，處於近十年來的最高水平，而市場於 2020 年至 2021 年錄得負吸納量約 351 萬平方呎，顯示相關空置率將繼續處於高位，對租金及售價造成壓力。根據差估署最新公佈，2022 年寫字樓落成量高達 378.15 萬方呎，較 2021 年多出 4 倍

約 303 萬方呎（註：由於香港物業報告 2023 未出版，官方空置率及吸納量數字未能提供）。雖然今年 2 月後美國各家巨型大型科網企業再沒有傳出大規模裁員，但由於歐美銀行業系統性危機事件將衝擊全球銀行及金融業，相信受影響的大型投資銀行將縮減人手，而其他企業於擴充業務時將會持續審慎，對本港寫字樓需求造成影響。

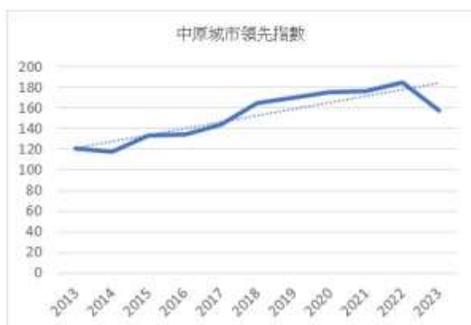
政府土地招標

2022/23 年度政府總共推出 12 幅地塊以招標方式出售作住宅及商業發展，成功批出 1 幅，1 幅住宅地流標，總地價收入約港幣 250 億元。過去 4 個財政年度的土地交易記錄如下:-

財政年度	數量	住宅用	商業用	工業用	總地價 (港幣)(億元)
2018/19	14	12	0	1	713
2019/20	15	11	4	0	1,533
2020/21	13	10	2	1	369
2021/22	11	11	8	1	1,008

資料來源：香港政府地政總處

過去 10 年私人住宅售價分析 (按年)



資料來源：中原地產

過去 5 年寫字樓售價分析 (按年)



資料來源：香港政府差餉物業估價署



Hong Kong Institute of
Real Estate and Land Management
香港房地產及土地管理學會

傳統商業用地

2023年內較具規模的新供應包括：

長實集團中環長江集團中心二期(預計總面積 51,000 平方米)·恒基兆業中環美利道項目「The Henderson」(預計總面積 43,200 平方米)·太古地產金鐘太古廣場第5期(預計總面積 20,000 平方米)·佔預測落成量 256,600 平方米的 45%。

此外·由政府賣地提供的商業樓面供應還包括：恒基兆業以 508 億元投得的中環新海濱 3 號用地(預計總面積 150,000 平方米·落成年份 2026 年)

希慎興業及華懋集團合組財團以 197.78 億元投得的銅鑼灣加路連山道地皮(預計總面積 100,000 平方米·落成年份 2026 年)

分析顯示現時港島區核心商業地帶甲級寫字樓租金約每平方米 \$750 至 \$1300·視乎物業質素而定·投資回報率約為 2-2.5%·表現平穩。

重點規劃發展項目

三鐵三路

繼《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》·政府就《運輸基建迎未來 - 跨越 2030 年的鐵路及主要幹道策略性研究》展開的公眾諮詢剛於 3 月底結束。

「三鐵三路」初步研究方案·主要道路方面·計劃興建連接天水圍至羅湖貫通新界西東·途經新田/古洞北一帶的「北都公路」·貫通大埔至長沙灣·美孚一帶的「沙田繞道」·以及連接油塘至將軍澳的「將油隧道」。

鐵路方面·涵蓋施政報告提及的「中鐵綫」·「將軍澳綫南延綫」·以及連接洪水橋至前海的「港深西部鐵路」。其中「中鐵綫」會連接北環綫·由錦田連接九龍塘(接駁東鐵綫及觀塘綫)·並計劃在荃灣東北部/葵涌東北部設站·服務該區約 10 萬名居民及其規劃中的公營房屋發展所用帶來約 3 萬名新增人口。

當局以「基建先行」及「創造容量」前瞻性的規劃方針·創造交通基建容量·滿足本港以致連接大灣區的長遠交通及物流需求·除了可以提高本港的競爭力外·亦可透過創造相關基建的周邊土地以滿足未來的土地需求·我們認為落實此諮詢文件所建議的主要道路及鐵路·對日後本港中長期的城市規劃帶來莫大裨益·而相關基建亦可將加強本港區域或地區性的交通網絡·促進本地就業·有助本港經濟和社會可持續地發展。

灣仔北大型改劃綜合發展項目

城市規劃委員會於2023年一月中宣布修訂灣仔北分區計劃大綱核准圖，修訂項目主要涉及把現有灣仔政府大樓、稅務大樓、入境事務大樓、港灣消防局、告士打道花園和部分港灣道的用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「其他指定用途(6)」註明「展覽中心及商業用途」地帶，以作綜合發展，並設有會議及展覽設施、酒店和辦公室。該項目將現址重建成新的會展設施、酒店和甲級寫字樓。改劃地面積約為19,025平方米，地積比率15倍，樓高為主水準基準以上278米，預計總面積達231,660平方米，設有甲級寫字樓(預計總面積90,310平方米)、會展設施、500房間的酒店、停車場、公共行人通道，以及橫跨港灣道的架空連接通道接駁會展中心一二期，建議的行人接駁網絡完善，到時上班人士/訪客/市民將可由灣仔站及灣仔北站更便捷地來往會展中心，大大提高該商業區的暢達性。

自2022年12月起上址各政府部門已陸續有序遷出，並以2027年完成所有搬遷工作為目標。換言之，此綜合發展項目騰出的土地，最快可於2027年出售。



大型住宅區

現有大型住宅區多為鐵路項目上蓋的物業發展，最炙手可熱的為港鐵日出康城站及黃竹坑站。港鐵日出康城站及黃竹坑站的上蓋發展權經已悉數於不同年期批出。日出康城站發展計劃分為13期興建，由2005年起推出市場招標，第1期至第8期住宅已入伙，至於第9期至第13期住宅則仍然在建築中，預計於2026年全部完成。黃竹坑站項目分6期發展，於2017年起推出市場招標，預計於2022至2024年落成。

位於九龍東南的啟德發展區亦屬大型住宅重鎮。啟德發展區內前啟德機場跑道區尚未出售的住宅地皮屬本年度焦點。因為迫切的房屋需要，3幅地皮於2021年12月完成改劃，由商業用途改劃成住宅用途，預計可提供3,000個住宅單位。政府有機會於下一個財政年度因應市況招標出售該3幅地皮。

小蠔灣站車廠用地

政府與港鐵於2022年9月份就小蠔灣車廠用地房屋發展項目的原址換地及擬議的小蠔灣鐵路車站達成協議，標誌著發展項目將步入建造階段。啟用後將會是東涌線其中一個新增的車站。

為充分展現大嶼山獨特的風光與宏闊的海景，發展項目將建造一條約 1 公里長的園景海濱步道，貫通中央公園、商場、學校、各項公共交通設施包括港鐵小蠔灣站及公共運輸交匯處等等。各主要設施，均利用有蓋行人道接連，亦將設有單車徑及架空天橋，駁通擴展中的東涌新市鎮與東涌東海濱長廊。

小蠔灣第一期項目的標書，項目早前收到 33 份發展意向書。於 2 月 8 日截標日，共接獲三間財團入標，包括長實及會德豐地產。惟港鐵決定不接納有關項目的標書文件，表示之後會重新招標，間接反映地產發展商對地產的未明朗因素持觀望態度。

2023年第二季預測 投資錦囊

由於多個因素左右，暫時看不到會有大量的內地買家來港入市。首先，樓市辣招仍然存在，非本地居民在香港購買物業要付樓價 30% 印花稅。其次，非本地買家的按揭成數會受限，非本地收入的按揭申請，壓測要求也較嚴。此外，近日內地調樓按利率，由去年底 4 厘多，減至 4 厘以下。由於內地政策開始轉向支持樓市，預期內地按息在年內會持續下跌。香港現時新批按息大概在 3.4 厘。過去一段長時間，香港按息明顯低於內地按息的優勢已大幅削弱，甚至可能消失。在以上的因素影響下，不似預期通關會直接令外來購買力增加。

雖然初期南下的旅客仍沒見擁擠，但預期在更多口岸恢復作業，人流可逐步回復至疫情前水準。過去受疫情打擊的旅遊、飲食、零售業應該會出現較明顯的復甦。失業率進一步改善，市民收入上升，才是通關對本地經濟的帶來的直接帶動。整體經濟的改善，預期會慢慢為樓市建立支持。但疫後復常須時，加上 2022 年未售新盤積壓，令發展商積極地以貼近二手住宅的呎價推售新盤，搶佔市場剛性需求的購買力。在政府土地方面，面對 2022 年低地價賣地的資料，我們認為今年可以採取積極審慎態度去研究投地的可能性。

進入 2023 年第一季，響應週邊仍存在的穩定政治及疲弱經濟環境，香港作為國際都市，亦不免受影響。在後疫情的香港，民生經濟似有所改善。在香港房地產投資方面，一般而言，合適而成功的機遇，著重於能掌握時機及位置選擇。大型地產項目投資，投資方需要較長時間對香港經濟及物業需求的觀察，雖然看似不明朗，但實在這段時間亦是較適合地產投資的機會。

綜觀而言，由去年至今年第一季的數字及分析顯示，住宅供應沒有特別過量出現。未來數年的住宅供應逐步增加，因此預測樓市會平穩發展。土地供應方面，不同階段短、中、長期有序推出，值得注意的是政府著力「北部都會區」的規劃及研究落實主要幹道加上鐵路的发展並增設車站，將帶動沿線及週邊地區的釋放潛力及產生協同效應。但亦會隨著本港移民、退休潮以及人口老化，以及人口遷移/往來內地等需時消化有關供應。

寫字樓市場方面，近年新供應持續，以目前的經濟狀況，核心商業區的現有寫字樓空置率仍高。預計租金保持平穩，商業樓價變動不大。投資人士如看好整體後市，可更積極考慮入市，待市場吸納量加快後，價格超升。