JLL Achieve Ambitions

2019 年 1 月

地產市場觀察

香港

新跨境基建開通促使不過夜旅客人次激增

寫字樓

- 受年底傳統假期的季節性放緩影響， 12 月整體市場錄得負 94,000 平方呎的淨吸納量。保險業租戶，在去中心化的趨勢下，持續流向港島區非核心市場。招商海達保險顧問有限公司據報將遷出上環，在位於黃竹坑的 South Island Place 承租了 12,000 平方呎的寫字樓樓面。
- 儘管全球經濟存在不確定性、本地股市疲軟，市場上仍有公司尋求在中環擴張的機會。其中，共享工作空間營運商 Eaton House, 據報在花園道三號額外租用了 14,000 平方呎作業務擴充，增加其在樓內佔用的樓面面積一倍。
- 傳統核心區寫字樓市場空置率低企，推動整體市場租金按月上漲 0.6%。空置環境最緊張的細分市場—尖沙咀, 在 12 月錄得最多的租金漲幅，按月上升 1.4%。
- 在投資需求減弱和交投量走低的環境下，分層寫字樓成交價格仍然穩健。較為矚目的成交包括，灣仔英皇集團中心 22 樓全層據報以 1.608 億港元（呎價 17,248 港元）轉手，而觀塘創紀之城三期的一個小型單位則以 1.061 億港元（呎價 13,034 港元）售出。就呎價而言，這兩項成交的價格均屬樓內前三的高位。

76.2	0.6%	-94,000
平均月租	**租金增長**	**淨吸納量**
(2018 年 12 月, 港元/平方呎)	(2018 年 12 月, 按月變化)	(2018 年 12 月, 平方呎)

資料來源: 仲量聯行

住宅

- 由於一手市場缺乏新盤推出，12 月公佈的數據顯示，11 月住宅買賣總成交量按月下滑 21.8%至 2,060 宗。
- 中小型住宅資本值進一步回落，繼 11 月按月下跌 1.9%後，在 12 月再次下調 1.0%。
- 儘管整體市場情緒低迷，但定價適宜的項目仍受追捧。由信和置業和市建局共同開發的觀塘「凱滙（第一期）」項目推出共 871 伙，在開售六日內全數沽出。
- 在市場矚目的豪宅交易中，山頂「Twelve Peaks」的一間獨立屋以 4.58 億港元易手（實用面積呎價 125,239 港元）。
- 政府賣地中，位於大嶼山長沙的一幅住宅地皮（丈量約份第 332 約地段第 765 號）由信和置業以 2.039 億港元中標（每呎樓面地價 17,604 港元），而中國海外則以約 80 億港元（每呎樓面地價 13,523 港元）投得了位於啟德的新九龍內地段第 6575 號用地。
- 最新的季度賣地計劃顯示，政府將於 2019 年首季出售四幅住宅用地，其中兩幅位於啟德，餘下兩幅分別位於大嶼山和元朗。綜合各項供應來源，18/19 財年的私人房屋土地供應合共可提供約 13,850 個住宅單位，比政府的年度供應目標低 23%。

241	2,060	399	1,661	-1.0%
住宅買賣總成交額	**住宅買賣總成交宗數**	**一手市場買賣成交宗數**	**二手市場買賣成交宗數**	**中小型住宅資本值變化**
(2018 年 12 月，億港元)	(2018 年 12 月)	(2018 年 12 月)	(2018 年 12 月)	(2018 年 12 月，按月變化)

資料來源：土地註冊處，仲量聯行

甲級寫字樓空置率 (2018 年 12 月底)

整體	4.2%
中環	1.8%
灣仔/銅鑼灣	1.7%
港島東	1.7%
尖沙咀	1.5%
九龍東	9.6%

資料來源：仲量聯行

主要經濟數據

實際 GDP 增長 (2018 年第三季度, 按年)	2.9%
失業率 (2018 年 9 月-11 月)	2.8%
消費者物價指數 (2018 年 11 月)	2.6%
恆生指數 (2018 年 12 月底)	25,846 點
匯豐銀行最優惠利率 (2018 年 12 月)	5.125%

資料來源: 政府統計處，恒生指數有限公司，滙豐銀行

「我們預計，至 2020 年，港珠澳大橋和高鐵可額外為香港每年增添 210 萬遊客。」

商舖

- 在港珠澳大橋和廣深港高速鐵路開通的支持下，11 月不過夜內地旅客人數按年大增 40.3%，促使內地和整體訪港旅客人次分別按年上升 25.8% 和 20.6%。
- 然而，11 月的零售業總銷售額增長進一步放緩，僅比去年同期微升 1.4%。珠寶鐘錶的銷售在月內首見回落，繼連續增長 16 個月後按年下跌 3.9%。
- 本地藥房零售商受惠於旅客人數上升而持續擴張。龍豐藥房以月租 52 萬港元預租旺角彌街 69-69A 的一間地舖（1,480 平方呎），租約將於 2019 年 5 月開始。
- 領展以約 120 億港元將旗下 12 個非核心區商場連同車位售予以基滙資本為首的財團，估計租金回報率介乎 2.5%至 3.3%。

20.6%	25.8%	1.4%
訪港旅客 (2018 年 11 月, 按年比較)	**內地訪港旅客** (2018 年 11 月, 按年比較)	**零售業銷貨額** (2018 年 11 月, 按年比較)

資料來源：香港旅遊發展局，政府統計處

主要商舖租賃交易 (2018 年 12 月)

物業	月租 (港元/平方呎)	面積 (平方呎)
中環李錦記 (G – 1/F)	100 (建築)	5,200 (建築)
金聯商業中心 (部分 G/F 連 B/F)	65 (建築)	6,180 (建築)
廣東道 16 號 (G/F)	2,500 (建築)	800 (建築)

資料來源: 綜合市場消息

工業

- 受香港與內地的貿易額下降的影響，11 月進口總額僅見 0.5%的按年增長和出口總額則按年微跌 0.8%。同期航空貨運量保持大致平穩，貨櫃吞吐量則持續減少，按年下跌 4%，跨境陸路貨運貿易總額也按年微跌 1.2%。
- 雖然工業租賃市場活動由續租主導，市場上仍有租戶擴大倉儲空間作擴充之用。嘉里物流在葵涌的現代貨箱碼頭承租了兩層樓面（115,000 平方呎），與此同時，歐萊雅香港有限公司在亞洲貨櫃物流中心承租了 10,500 平方呎的樓面以應付貨物溢流。
- 工業投資市場淡靜，本月沒有錄得全幢成交。不過，位於觀塘大業街 4 號的一個地盤，前身為達通大廈，由香港浸信會醫院以約 5.4 億港元購得（呎價 6,806 港元，最高可發展建築面積）。預計買家將作自用。
- 位於將軍澳的一幅數據中心用地（最高建築面積 1,212,400 平方呎）以稍低於 55 億港元的售價批予新意網。根據買家的公告，該址將發展成數據中心作業務擴充之用。 新意網目前正在運營毗鄰的 MEGA plus 大型數據中心。

0.5%	-0.8%	0.0%	-4.0%	-0.1%
進口 (2018 年 11 月, 按年比較)	**出口** (2018 年 11 月, 按年比較)	**航空貨運** (2018 年 11 月, 按年比較)	**貨櫃吞吐量** (2018 年 11 月, 按年比較)	**貿易總額** (2018 年 11 月, 按年比較)

資料來源：政府統計處

主要工業物業買賣交易 (2018 年 12 月)

物業	成交價 (百萬港元)	呎價 (港元)
大業街 4 號 (地盤)	540.2	6,806*
有線電視大樓 (35 樓)	165.0	4,439
八達工業大廈 (23 樓)	32.1	5,000

資料來源：經濟地產庫，綜合市場消息

**最高可發展建築面積*

作者

鍾楚如
研究部資深董事
香港
cathie.chung@ap.jll.com
+852 2846 5237

王曄
研究部分析員
香港
nancy.wong@ap.jll.com
+852 2846 5276

仲量聯行 香港
香港皇后大道東 1 號太古廣場三座 6 樓
電話 +852 2846 5000　　傳真 +852 2968 5520

jll.com.hk
版權所有 不得轉載 © 2019 仲量聯行

本冊子版權屬仲量聯行所有，任何人士在未經仲量聯行書面認可以前，均不得以任何方式複印、複製或轉載任何部份。本冊子所引用資料已述明來源及出處，儘管有關資料取自相信可靠的來源，但仲量聯行恕不就其準確性作出任何陳述或保證。仲量聯行無須就任何人士或機構因使用本冊子資料而招致的損失負上任何責任。