

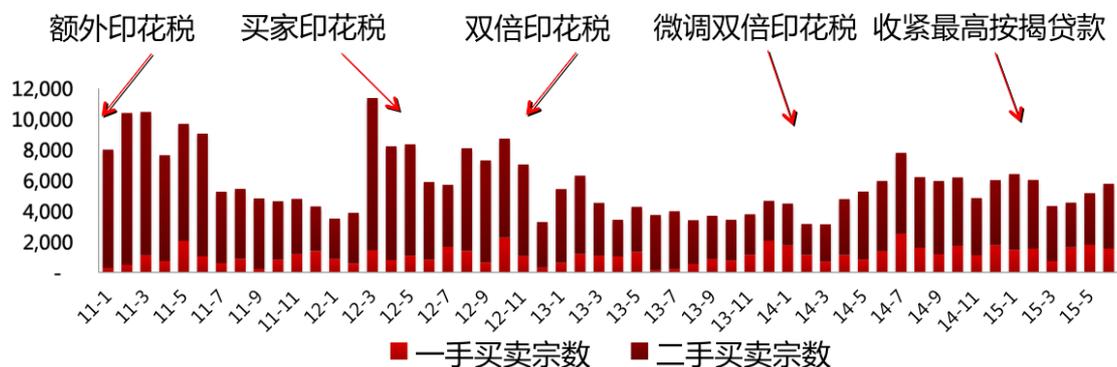
香港六月市场回顾

文 克而瑞研究中心 洪圣奇、王会心

自 2010 年 11 月起香政府实施额外印花税后，整体楼市成交量明显下降，其后政府再进一步推出买家印花税和双倍印花税，以及加重额外印花税后，楼市成交进一步放缓。2014 年，政府微调双倍印花税，以及放宽换楼期，令楼市长成交量稳步增长。

今年 2 月份，香港再出台逆周期措施，收紧 700 万以下物业的最高按揭贷款成数，但上半年市场整体仍逐渐上升。另外，受惠于美国持续低息的影响，整体楼价有望继续稳步上扬。写字楼市场方面，供应仍然紧张，租金售价持续走高。零售业商铺市场持续疲软，相信一段时期内租赁活动将放缓。

图：2011-2015 私人住宅市场销量及政策影响



数据来源：土地注册处，CRIC

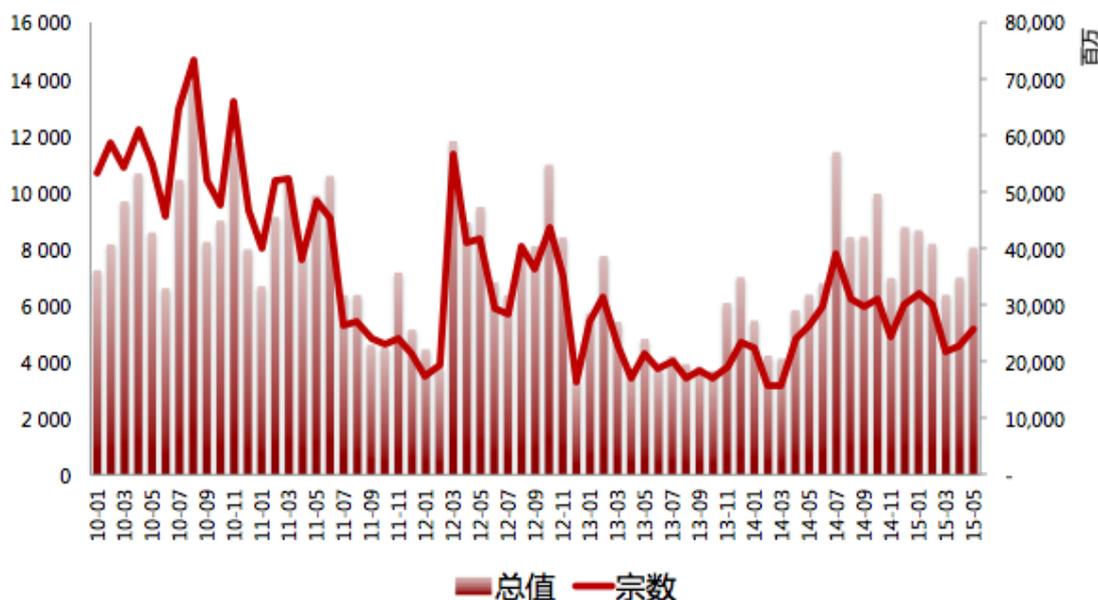
住宅市场政府逆周期措施不敌强劲市场需求

2015 年 6 月，香港一手房成交量为 1,547 宗，比去年同期增长 12.5%，较上月减少 14.4%。

一手房市场成交总额为港币 144.15 亿，成交均价为港币 931.8 万，按年升幅达 15.66%。

虽然政府年初出台逆周期政策为市场降温，但是市场需求保持强劲，加上 6 月中上旬 A 股和 H 股市场走高，2015 年上半年销售总数超过 8700 宗。开发商方面，截至 2015 年 6 月土地注册处登记数字表明，第二季各开发商的新盘尾货量都均出现下降，恒基旗下新盘货尾减少 207 个，长江实业减少 169 个，信和减少 109 个。预计下半年一手楼市持续畅旺，销售成绩良好。

一手住宅销售总额及销售总数



数据来源：土地注册处

根据政府 2015 年 7-9 月卖地计划，来自政府卖地、铁路物业发展项目以及市区重建局项目的私人房屋土地供应预计可供兴建约 5,100 个单位。政府将以招标方式出售三幅住宅用地，分别位于白石角，屯门和青衣，可共兴建约 1,650 个单位。虽然土地供应增加，但考虑到需要较长的建筑时间，短期内住宅价格会持续上升。

图：2015 年 7-9 月计划土地供应

日期	卖地方式	地点	用途	面积 (平方米)	地价 (港币百万元)
6月10日	招标	新界屯门第 16 区海荣路与恒富街交界	住宅 (甲类)	4,831	1,319
6月17日	招标	新界沙田马鞍山鞍山里 21 号	加油站	2,506	434.9
6月17日	招标	新界沙田大埔公路 - 沙田嶺段 8500 号	加油站	920.1	
6月17日	招标	新界屯门第56区管翠路	住宅 (乙类)	24,336	3,628.9
6月24日	招标	新界长洲花屏路	住宅 (丙类)	3,410	68.9
			总共：	36,003.1	5,451.7

数据来源：土地注册处

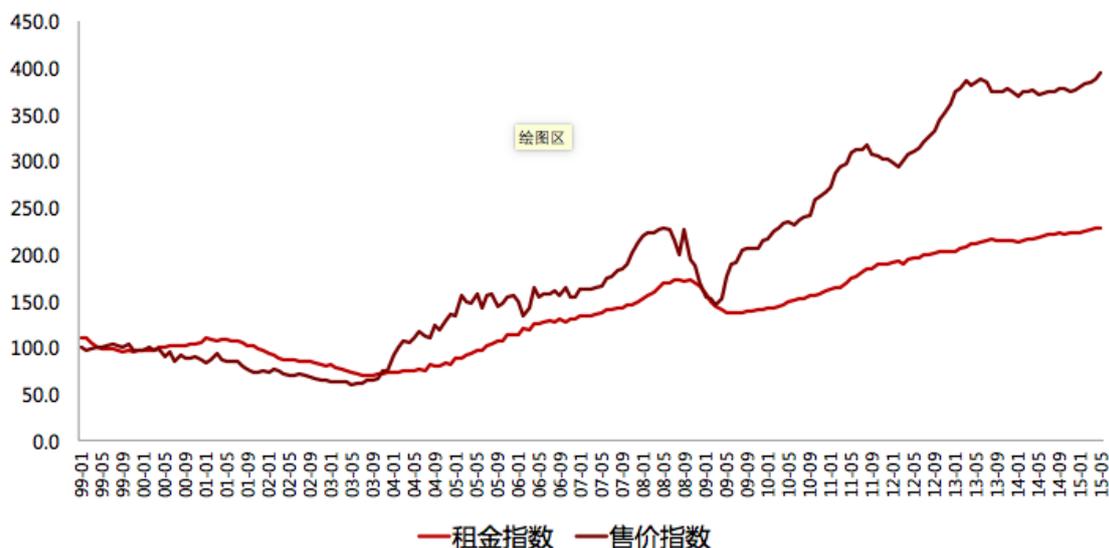
写字楼市场持续强劲，核心商业区多宗大额成交

随着沪港通正式启动，中资金融机构积极进驻，写字楼租务需求大幅改善，甲级写字楼市场持续活跃。据政府统计，截止到 2015 年 5 月份销售总值为 31.25 亿元港币，按年计增长 71.2%，销售均价为 1,765.6 万港币，按月计增长 84.21%，按年计增长 6.4%。1-5 月写字楼市场的租金和销售指数都呈上升趋势。

尤其在中环的写字楼，比如花旗银行广场，空置率有了显著下降。第二阶段的中港通计划推出后将进一步提升主要核心商业区的写字楼租赁市场，2016 年前核心商业区供应短缺的情况将持续，预计未来租金将出现持续上升。

九龙甲级写字楼租务主要来自于搬迁需求，包括马士基航运公司原租用九龙湾的一号九龙，现搬至同区的宏天广场。同时，花旗银行不续租在尖沙嘴海港城的两层楼面，而是以港币 54.25 亿元购入观塘 One Bay East 东座作为全新综合办公中心，为香港历来最大宗单幢商厦收购个案。九龙甲级写字楼市场也渐现两极化趋势，一方面，地铁线路周边写字楼空置率出现显著下降，另一方面，交通设施不便的地方则出现滞销情况。虽然九龙东的新增供应会拉低部分地区的租金，但预计非核心区域的租金总体仍会保持稳定。

图：1999-2015 甲级写字楼租金售价指数 (1999-100)



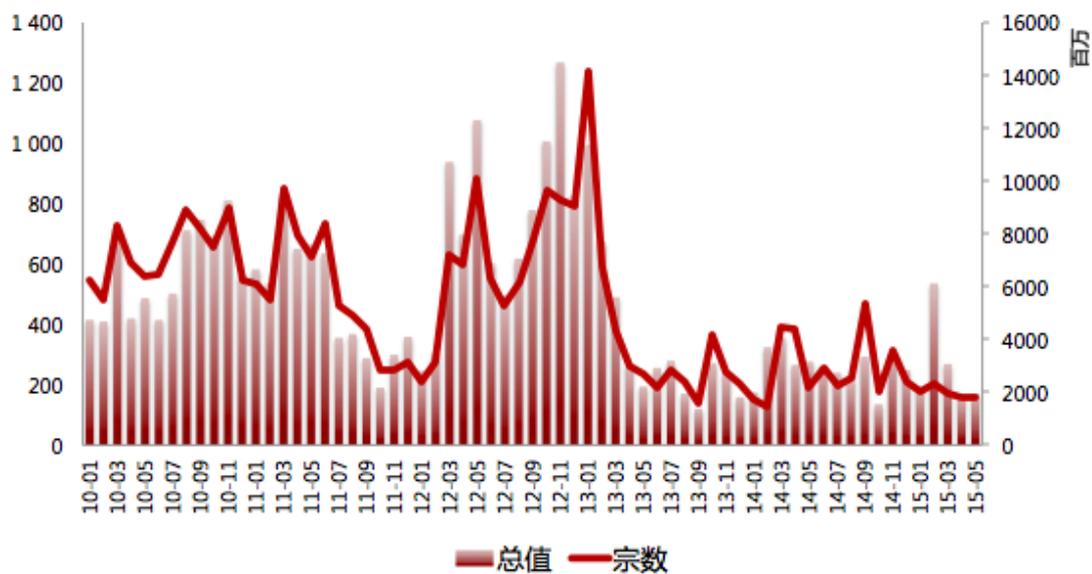
数据来源：差饷物业估价署

零售业表现疲软，商铺买家趁机入市

自金管局于近年二月收紧最高按揭成数以来，零售物业租赁市场总体疲弱，在核心零售地区仅有少量交易。同时由于访港旅客人数下跌，零售业表现低迷，2015 年 4 月份，零售业销货额按年下跌 2.2%，其中以珠宝钟表类跌幅最大。2015 年 2-4 月份商业楼宇销售情况遇冷，销售总值和销售均价都出现大幅倒退，5 月份销售略微回暖，销售总值 19.5 亿元港币，按月增加 4%，按年减少 38.42%。

由于零售业放缓，核心区铺位租金逐步回落，吸引跨国名店趁机入市，预计趋势会持续。6 月份录得数宗国际品牌商户扩充的个案，包括希腊首饰品牌 FolliFollie 以每月 180 万港币，呎租约港币 1,647 元的市价水平承租中环怡和人行，以及旺角和铜锣湾等一线旺铺被国际时装品牌承租等。预期近期内，香港的零售业地铺租金会继续受压，但核心区的优质商场租金抗跌能力较强，而非核心区商场租金将可能轻微上升。

图：零售业楼宇销售宗数



数据来源：土地注册处

免责声明

数据、观点等引用请注明“由 CRIC 研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。

关于克而瑞信息集团 (CRIC)

克而瑞信息集团，隶属于易居（中国）控股有限公司。作为中国最大的房地产信息综合服务商，以现代信息技术为依托的房地产信息及咨询服务为主营业务。克而瑞信息集团拥有中国房地产最大的信息数据库，构筑中国房地产上下游企业（包括开发商、供应商、服务商、投资商）和从业者信息的桥梁，形成资金、信息通路、营销、人才等各类资源的整合平台，为企业提供房地产信息系统、信息集成和解决方案的全面信息综合服务。

关于 CRIC 研究中心

CRIC 研究中心是易居旗下克而瑞信息集团的专业研发部门，组建十年以来一直致力于对房地产行业及企业课题的深入探索。迄今为止，已经连续五年发布中国房地产企业销售 TOP50 排行榜，引发业界热烈反响。研究半径不仅涵盖以日、周、月、年时间为线索的四大基础研究领域；还包括宏观、市场、土地、企业战略、企业金融、营销等六大研发方向的深度拓展。每月成果出品超过百份，规模已万字计，为房地产企业、基金、券商、政府相关部门提供专业研究资料。