

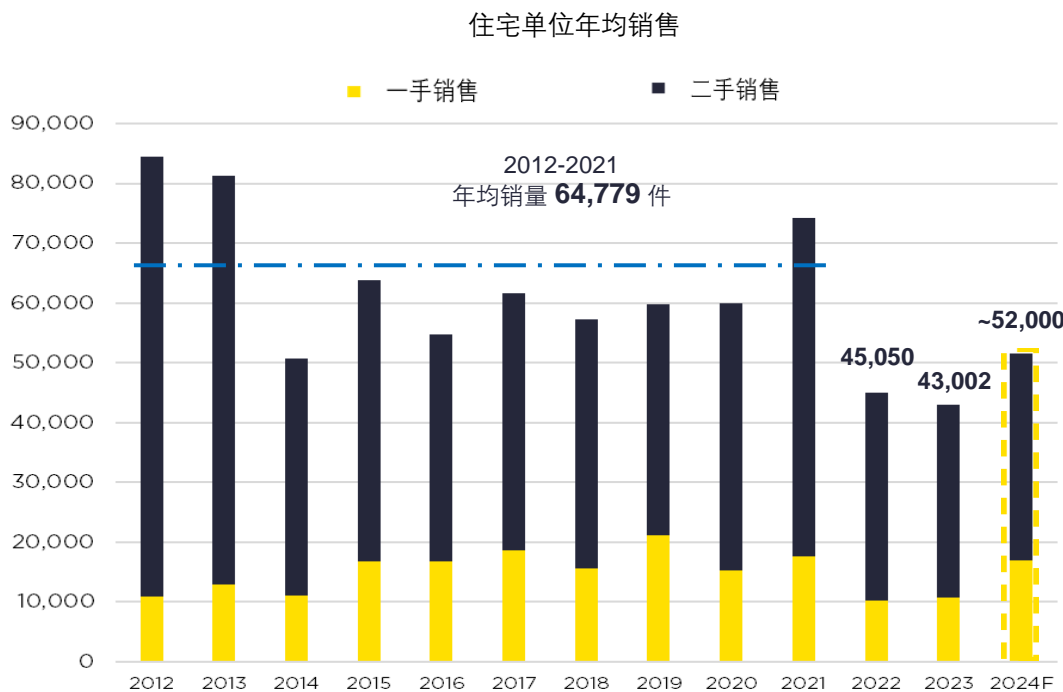
住宅销售



“随着撤辣后而激活的市场逐渐减退，价格和销量在第二季度末因此而有所下降。”

湯卓軒, 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

图 1: 2012 年至 2024 年香港整体住宅销售表现



来源: 第一太平戴維斯研究与咨询部

2024 年住宅市场充满挑战。尽管 4 月份撤辣后市场复苏，但经过两个月的活跃后（一手交易总量超过 5,700 宗），市场热度已明显消退。自 2024 年 5 月以来，一般住宅物业一手销售势头减弱，5 月和 6 月的一手成交量降至 3,000 宗以下。

房地产开发商一直在采取各种策略刺激销售，包括以低于市场的价格出售房屋和提供灵活的付款计划。计划允许买家在 1-2 年内分期支付 5-10% 的首付款，从而容许买家对市场作更长时间的观察。然而，这些策略只能产生短期效果，并且可能会改变当前的房地产价值，从而对二手市场产生意想不到的后果。住宅价格在 3 月和 4 月出现 2.4% 的短暂反弹后，再次回到下降趋势，6 月已录得 2.6% 的下降。

美国联邦储备委员会已表明有意开始减息，最早将从今年 9 月起减息 0.25%，到明年可能最多减息 1 个百分点。但是香港银行跟着减息的可能性很小，因为与美国在过去两年加息超过 5 个百分点相比，香港银行的最优惠利率只增加了不到 1 个百分点。当美国真正减息时，市场情绪预计将再次变得活跃，有可能会在 2024 年最后一个季度引发另一波新盘销售活动。

第一太平戴維斯
请联系我们获取更多信息

住宅销售

黎汉群 Cherrie Lai
资深董事及
住宅销售部主管
+852 2840 4728
chkilai@savills.com.hk

研究及顾问咨询

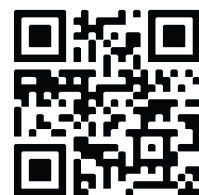
湯卓軒 Jack Tong
董事
+852 2842 4213
jtong@savills.com.hk

第一太平戴維斯（“本集团”）拥有超过160年房地产服务经验，并以“汇通空间，携手共荣”为服务宗旨。

本集团于伦敦证券交易所上市，在全球70多个国家及地区拥有超过4万名员工，竭诚为客户提供高品质的商业和高端住宅地产服务。

透过将环球研究数据和趋势应用至本地和全球业务之中，让我们能够向客户提供业内最前瞻性的见解，为他们度身定制解决方案，实现他们的目标。

无论是国际企业扩张业务、投资者提升其投资组合、还是家庭寻找新家，我们都能帮助客户作出更明智的房地产决策。



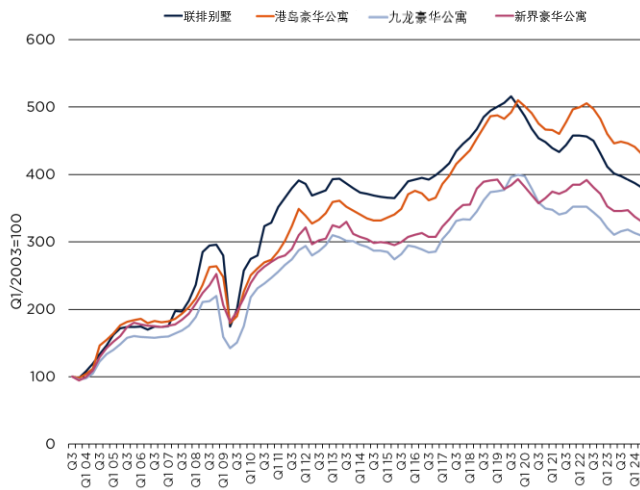
“ 近期市场波动以致出现了在以往市场上是难以得到的超级豪宅，吸引了超高净值人士/家庭追逐其稀有优质资产的兴趣。”

黎汉群，第一太平戴维斯住宅销售部主管

表 1: 住宅价格增幅，按市场划分
2023年第三季度至2024年第二季度

	2023年第三季度	2023年第四季度	2024年第一季度	2024年第二季度
联排别墅	-1.2%	-2.3%	-0.9%	-1.4%
港岛区豪华公寓	-1.5%	-1.3%	-1.2%	-0.8%
九龙区豪华公寓	-2.8%	-1.9%	-1.1%	-0.6%
新界区豪华公寓	-1.4%	-1.6%	-1.6%	-2.0%

图 2: 联排别墅及豪华公寓价格指数，按地区，
2003年第二季度至2024年第二季度



来源：第一太平戴维斯研究与咨询部

高端住宅市场正在经历显著动荡，减债销售主导了超豪宅市场，特别是在传统专贵的的山顶地区。交易价格大幅下调，平均比疫情期间的评估价低46%，吸引了投机买家进入市场。价格的急剧下滑主要归因于多宗减债销售事件，许多业主被迫出售物业以偿还拖欠的债务：其中代表性的例子是以11亿港元售出的4间山顶种植道46号的豪宅。

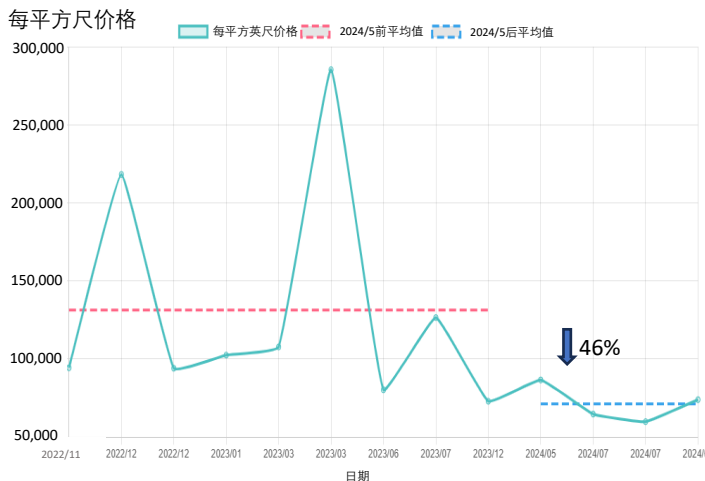
然而，一笔涉及位于深水湾香岛道一栋面积为 4,812 平方英尺的豪华住宅的交易，以 4.68 亿港元，每平方英尺 97,257 港元的惊人价格成交，表明买家愿意为稀有优质资产支付溢价。

我们预计将会有更多面临经济压力的业主出售稀有及具价值的资产，这些罕见具价值的物业自然会吸引现金充裕的买家，而最终的销售价格将取决于卖家的财务状况和出售意愿。

表 2: 港岛区较大超级豪宅成交（价值逾2亿港元），2024年第二季度

日期	地址	楼面面积 (平方英尺)	成交价值 (百万港元)	平均价格 (港元/平方英尺)
7月	山顶寿臣山3号屋	9,694 (实用面积)	\$717	\$74,000 (实用面积)
7月	山顶种植道46号的A至D号屋	16,986 (实用面积)	\$1,100	\$64,759 (实用面积)
7月	山顶道99号, 101号和103号洋房	14,356 (实用面积)	\$860	\$59,905 (实用面积)
5月	山顶布力径10号B屋	5,171 (实用面积)	\$448	\$86,637 (实用面积)
5月	深水湾香岛道33号2号屋	4,812 (实用面积)	\$468	\$97,257 (实用面积)

图 3: 豪宅成交量，按价格范围划，2022年11月至2024年7月



来源：第一太平戴维斯研究与咨询部

来源：第一太平戴维斯研究与咨询部