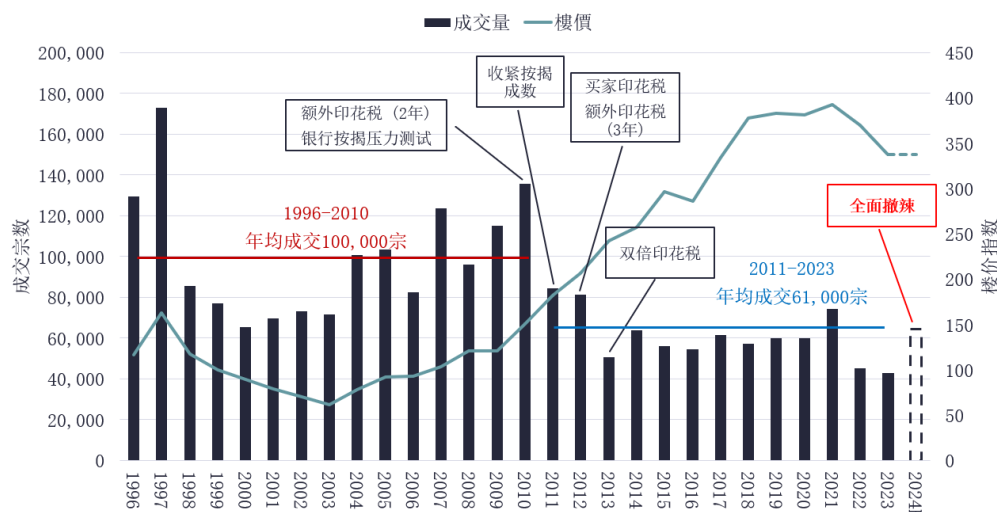


## 减辣对成交量而非定价有影响

“全面撤销物业辣税的措施应会在未来几个月内促进住宅成交量的增长，而价格可能会在最好的情况下趋于平稳。”

汤卓轩，第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

图1: 住宅成交量及价格趋势: 1996年至2023年



来源 税务局、第一太平戴维斯研究与咨询部

政府宣布自2024年2月28日起取消所有楼市辣税，其中以取消买家印花税、新住宅印花税和额外印花税最为引人注目。最初的反应是积极的，取消印花税后推出的首个一手新盘 Belgravia Place 在首轮销售中录得100%的销售率，即在4小时内售出138个单位，其中约20%的买家为非永久居民。

预计全面撤辣将刺激内地买家和人才加快在本地市场的购房步伐，2024年的成交量可能会反弹40%至50%，达到60,000至65,000伙，开发商可能会在市场情绪好转的情况下热衷于推出一手新盘。

开发商急于抛售一手房的原因之一是住宅市场仍面临供过于求的问题，未来4年将有约109,000个单位的供应量。由于2022年和2023年的一手房交易量徘徊在每年10,000伙，因此可能需要多年时间才能消化这些供应量。

表1: 2024年-2027年住宅单位供应量细分表

完工但未售出的单位	20,300
未完工且未推出单位	8,555
获得预售楼花同意书的未完工且未推出单位	19,827
有待预售的未完工且未推出单位	10,345
其他未完工且未推出单位	49,973
<b>2024年至2027年总住宅单位供应量</b>	<b>109,000</b>

来源 房屋局、地政总署、第一太平戴维斯研究与咨询部

第一太平戴维斯  
请联系我们获取更多信息

### 住宅销售

Cherrie Lai 黎汉群  
Senior Director &  
Head of Residential Sales  
资深董事及  
住宅销售部主管  
+852 2840 4728  
chklai@savills.com.hk

### 研究及顾问咨询

Jack Tong 汤卓轩  
Director 董事  
+852 2842 4213  
jtong@savills.com.hk

Savills plc  
Savills is a leading global real estate service provider listed on the London Stock Exchange. The company established in 1855, has a rich heritage with unrivalled growth. It is a company that leads rather than follows, and now has over 700 offices and associates throughout the Americas, Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East. This report is for general informative purposes only. It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent. Whilst every effort has been made to ensure its accuracy, Savills accepts no liability whatsoever for any direct or consequential loss arising from its use. The content is strictly copyright and reproduction of the whole or part of it in any form is prohibited without written permission from Savills Research.



“取消买家印花税应该会鼓励一些内地高净值人士，尤其是那些已经在香港拥有资金的人士，进入超级豪宅市场。”

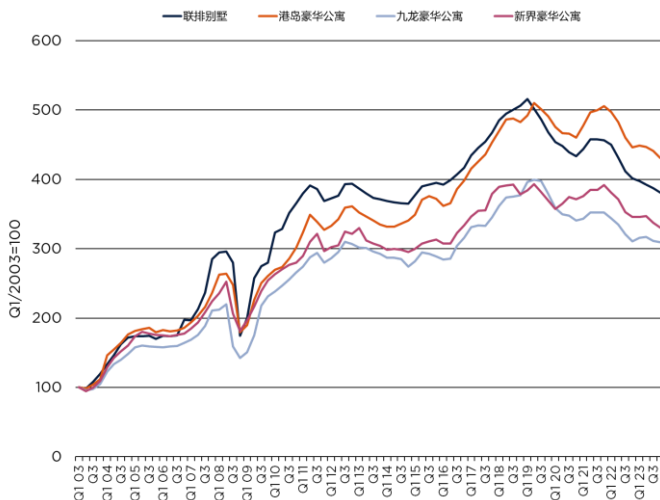
黎汉群 · 住宅销售部主管

表 2：2023 年第一季度至 2023 年第四季度各区住宅价格增长情况

	2023年第一季	2023年第二季	2023年第三季	2023年第四季
联排别墅	-1.0%	-1.2%	-1.4%	-1.6%
港岛区豪华公寓	+0.6%	-0.5%	-1.2%	-2.3%
九龙区豪华公寓	+1.1%	+0.4%	-1.7%	-0.7%
新界区豪华公寓	+0.1%	+0.2%	-2.8%	-1.9%

来源 第一太平戴维斯研究与咨询部

图 2：2003 年第一季度至 2023 年第四季度各区联排别墅和豪华公寓价格指数

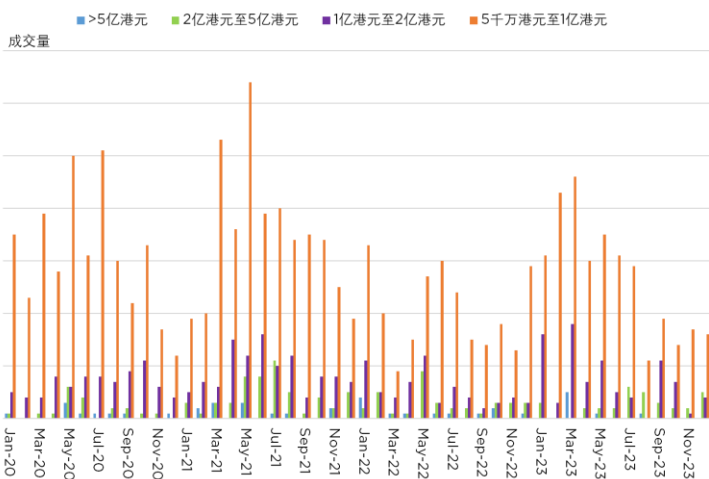


来源 第一太平戴维斯研究与咨询部

第四季度超级豪宅市场的亮点是位于山顶卢吉道25-26A&B号的豪宅以8.38亿港元的价格从一个本地家族转手给一位内地高净值人士。虽然并非银主盘，但这套面积达11,487平方英尺的独立屋的平均售价（每平方英尺71,700港元），仍比市场高峰期的原始要价低了约30%。这宗交易充分证明，仍有真正的、资金充裕的内地/本地买家在寻找顶级住房产品（全景海景、私密性高的独特地段、大面积楼面和充足室外空间的独立屋），尽管价格必须合适。

2023年第四季度，其他地区的豪宅成交量仍然疲弱，市场气氛低迷，豪宅价格因而下跌约1%至2%。预计在未来数月，买家印花税的取消将吸引部分内地高净值人士重新考虑投资本地超级豪宅市场，尤其是那些已在香港拥有充足资金的内地高净值人士。

图3：2020 年 1 月至 2023 年 12 月按价格划分的豪宅交易量



来源 土地注册处，第一太平戴维斯研究与咨询部

### 市场预测

当政府在2010年至2013年首次引入买家印花税、双倍印花税和额外印花税时，交易量从每年100,000宗结构性地减少到每年60,000宗，而房地产价格则因低利率和有利的市场条件而持续上涨。因此，我们预计本轮撤辣可能会使交易量恢复到疫情前的水平，即每年约60,000宗，而住宅价格最多可能持平，因为大多数市场基本面并未发生变化。

随着越来越多的超级豪宅业主可能面临某种财务困境，或出于某些特殊原因要将其持有的豪宅脱手，以前紧紧持有的令人垂涎的超级豪宅可能会在2024年变得易于购买。如前所述，会有真正的现金流充裕的买家关注这一利基市场，但只有在价格合适时才会出手。由于没有买家印花税和新住宅印花税阻碍急切的买家进入市场，2024年的豪宅成交量可能会反弹。