



港超級豪宅首季成交增 1.4 倍

撤辣吸買家 減息否牽動後市

【香港商報訊】香港蟬聯亞洲最活躍的超級豪宅市場。根據萊坊公布的今年首季《全球超級豪宅報告》，雖然單計今年第一季度，以成交量來看，迪拜以105宗交易再度成為全球最活躍超級豪宅市場，但截至今年3月底的過去12個月內，香港共錄得132宗超級豪宅成交紀錄，金額達到28.64億美元（約224億港元），為亞洲最活躍的超級豪宅市場之一；新加坡則錄得88宗。單計今年首季，香港超級豪宅成交36宗，較去年第四季的15宗，增長140%，增幅冠亞洲。然而，報告提醒稱，當前市場購買力仍然受限，若下半年不開始減息，當前的高銷售量可能難以維持。



萊坊公布的今年首季《全球超級豪宅報告》稱，截至今年3月底的過去12個月內，香港共錄得132宗超級豪宅成交紀錄，金額達約224億港元，金額與排名歐洲第一的日內瓦不相上下。

全球超級豪宅 (1000萬美元) 成交宗數

城市	2023 Q1	2023 Q2	2023 Q3	2023 Q4	2024 Q1
迪拜	92	95	89	108	105
日內瓦	31	23	20	38	29
香港	67	42	39	15	36
洛杉磯	53	41	36	31	37
倫敦	60	67	75	58	41
邁阿密	29	35	26	16	32
紐約	58	67	34	52	56
橘郡	12	22	14	14	22
棕櫚灘	39	22	12	11	47
巴黎	4	11	7	3	2
新加坡	37	37	13	19	19
總計	482	462	365	365	426

全球超級豪宅累積銷售金額 (億美元)

城市	2020	2021	2022	2023	2024 Q1
迪拜	2.87	13.18	38.42	67.09	67.20
日內瓦	6.91	9.96	14.86	31.44	29.15
香港	32.26	51.62	29.16	28.65	28.64
洛杉磯	25.60	53.64	44.51	27.81	25.69
倫敦	39.43	61.53	57.10	56.07	48.62
邁阿密	13.77	40.33	26.88	19.67	19.90
紐約	21.52	80.87	44.93	36.15	38.91
橘郡	6.46	18.20	13.83	11.78	12.67
棕櫚灘	16.56	30.37	20.20	13.32	17.81
巴黎	1.35	3.01	6.41	4.99	4.70
新加坡	13.53	45.53	21.80	15.54	12.00
總計	180.26	408.24	318.10	312.51	305.27

資料來源：萊坊《全球超級豪宅報告》



業界指，香港超級豪宅季度大增，港府「撤辣」是因素之一。

萊坊高級董事、大中華區研究及諮詢部主管王兆麒指，香港超級豪宅銷售量的季度大增，主要得益於超級豪宅樓價與2021年第三季度樓價高峰相比下跌了5%至10%，以及港府撤銷所有辣招稅的措施。這些因素使得市場上出現了更多海外買家和投資者，他們希望以相對低價購入標誌性的超級豪宅，從而推動了整體市場需求的增長。

在全球範圍內，過去12個月內共有11個城市記錄了1618宗超級豪宅成交，為三年來的最低年度成交量。金額方面，期內超過1000萬美元的豪宅銷售累計達到了305.27億美元（約2387.2億港元）。迪拜累計67.2億美元（約525.5億港元）的銷量額，成為世界第一，份額佔到了22%。

單計今年第一季度，全球11個主要城市中，價值超過1000萬美元的豪宅銷售紀錄達到了426宗，這一數字按季度增長了16.7%，但按年則下降了11.6%。成交量來看，迪拜以105宗交易再次成為最活躍的超級豪宅市場。其次是紐約，記錄了56宗交易。排名第三的是美國棕櫚灘，記錄了47宗交易。

首季超級豪宅銷售額錄得80億美元，反彈至去年第二季度以來的最高水平。香港以9.88億美元（約77.3億港元）的成績，位列榜單第四，排在迪拜（17.36億美元）、紐約（12.18億美元）、美國棕櫚灘（10.66億美元）之後。

儘管迪拜的銷售勢頭強勁，卻自2019年以來首次出現按季下跌。萊坊全球研究部主管Liam Bailey表示，迪拜作為超級豪宅物業樞紐的崛起有助於支撐全球價值1000萬美元以上的房地產銷售市場。

人才湧港帶動豪宅租賃需求

香港活躍的豪宅市場與其租金回報率不無關係。今年首季，香港豪宅租金指數按季增長0.7%。萊坊高級董事、大中華區研究及諮詢部主管王兆麒評論說，在高收入海外人才湧入香港的帶動下，豪宅租賃需求不斷增加。其中一些人才對香港的地理環境可能不太熟悉，當他們初次抵達香港時，傾向於租樓而非買樓。在高利率環境下，這趨勢持續帶動穩固的租賃需求。該行預計2024年香港豪宅租金將上升3%至5%。

截至2024年3月的12個月內，15個追蹤豪宅城市的平均按年租金上升3.7%，低於2023年最後一季的5.3%。豪宅租金升幅錄得自2021年第二季以來最緩慢的增長。截至今年3月的過去三個月，全球豪宅租金平均按季增長0.7%。

豪宅回報率動過股市？萊坊指，從2021年首季到2024年首季，全球豪宅租金上升26%。記者翻查資料，同期道瓊斯指數增長率為19.3%，而恒指則由28938點的高位跌至17000點以下，為負收益。



二手樓價指數走勢

CCL連跌6周 撤辣後升幅幾蒸發

【香港商報訊】中原城市領先指數CCL最新報143.74點，按周跌0.03%，創12周新低。中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，指數連跌6周共2.14%，為2023年12月底後的最長連跌，繼續逼近撤辣前143.02點低位；撤辣後12周CCL五升七跌，合計微升0.50%，撤辣後升幅幾乎蒸發完畢。展望在銀行收緊按揭及減息預期反覆的影響下，近期新盤銷售放緩，二手市道持續拉鋸，短期內樓價下調方向不變。

分析：短期樓價持續下調

楊明儀又分析稱，本周CCL為逾7年半（395周）次低，重返2016年11月初時的水平。指數較

2021年8月191.34點歷史高位跌24.88%，較2023年4月168.40點高位跌14.64%，而2024年跌幅暫時擴大至2.36%。6月底CCL目標下試140點，現時相差3.74點或2.60%。紅磡THE HADDON暫時超額認購2.3倍，6月4日西環吉喆公布首張價單50伙，對本地二手樓價的影響將於6月下旬公布的CCL才開始反映。

細分不同類別的指數，中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報144.61點，按周無升跌。CCL（中小型單位）報143.47點，按周微升0.03%。CCL Mass及CCL（中小型單位）齊跌4周後回穩，指數仍於2016年10月中及10月底水平徘徊。CCL（大型單位）報145.12點，按周跌0.36%，連

跌4周共3.07%，指數創近7年半新低，重返2017年1月中水平。

港島新界樓價回穩

按地區劃分，四區樓價指數三升一跌。九龍CCL Mass報141.98點，按周跌1.16%，指數於2017年1月初水平徘徊。港島CCL Mass報141.62點，按周升0.11%，連跌3周後回穩，指數仍為近8年次低，重返2016年8月底水平。新界東CCL Mass報155.74點，按周升0.24%，終止2周連跌，指數仍為逾7年次低，重返2017年3月初水平。新界西CCL Mass報134.75點，按周升1.39%，連升2周1.84%，指數於2017年3月中水平徘徊。

端午節後城中兩大新盤「對決」

【香港商報訊】端午節後，樓市將迎來兩大發展商正面對決。新地（016）屯門NOVO LAND第3B期宣布下周二（端午節翌日）開價，而恒地（012）通知紅磡THE HADDON同日開價。

新地代理總經理陳漢麟表示，屯門NOVO LAND第3B期最快下周二開價，並隨即開放示範單位予公眾參觀。項目首張價單將盡量涵蓋多種戶型，包括開放式至三房。價單亦會提供優化性付款計劃，詳情將於下星期公布。

新地代理租務副總經理孫雅茵介紹說，商場部分NOVO Walk商場現正試營業。NOVO Walk

面積約5萬方呎，提供約40間舖，出租率已100%，呎租80至120元。NOVO Walk暫時最大租戶為每日一田，面積4000方呎，餐飲商戶佔四成比例，今年營業額料達2億元。

長實飛揚周日售28伙

同日，長實（1113）旗下屯門飛揚傳出消息，較早前將貨尾單位劣價，以現樓形式於周日發售28伙。長實營業部助理首席經理楊桂玲表示，飛揚開售至今已售出約87%單位，項目將會專設兩條小巴循環路線，由屋苑分別往返屯門公路轉車站

及屯門市中心，兩條小巴線的總站均設於飛揚屋苑內，預計小巴循環路線可於2025年1月1日投入服務，亦預計屆時第一期及第二期住戶已入伙。

恒地（012）MIDTOWN SOUTH THE HADDON即日宣布，已上載銷售安排，訂於6月11日（下周二）發售63伙，另外有5伙招標。首輪公開銷售單位包括43伙一房、10伙兩房、5伙兩房連儲物室及5伙三房。單位實用面積由262至430方呎，折實售價由481.23萬元至852.66萬元，折實呎價由18368元起；折實平均呎價為19245元。

碼上看

美非農就業人數仍強勁 聯儲局年內減息存變數

掃碼睇文

中國5月出口表現超預期 年內外貿平穩運行有支撐

掃碼睇文

最新報 143.74 點 按周跌 0.03%