

豪宅报告



市区洋房极其稀有 拥有洋房居所为身份象征

洋房数量少 拥有洋房居所为身份象征

香港寸金尺土，上期提到本港大型单位供应紧绌，而在豪宅市场中，又尤以洋房的供应最为有限。物以罕为贵，豪宅也不例外，故此城中富豪都以拥有洋房居所为身份象征。

据差饷物业估价署发布的《香港物业报告 2022》，截至 2021 年底，在不包括村屋之下，全港共有 1,237,995 个私人住宅单位，当中洋房数量只有 19,508 幢，即仅占全港单位总数的约 1.6%，足见洋房之珍贵。

由于传统豪宅区多位于港岛及九龙，理应市区的洋房总数相对较多，但其实新界区是全港最多洋房供应地区，该区总存量有 16,192 幢，占整体 83%；反观，港岛区(不包括愉景湾)及九龙区(不包括将军澳及西贡)分别录 2,663 幢及 653 幢，仅分别占约 13.7%及约 3.3%。

事实上，由于新界区面积较大，大型发展用地较市区多，香港洋房数量最多的三个分区全数位于新界区。其中，著名洋房屋苑锦绣花园及加州花园所在的元朗区为全港之冠，该区共有 8,182 幢洋房；康乐园所在的大埔区以 2,448 幢位列第二，西贡区亦拥 2,028 幢洋房紧随其后。

市区洋房供应非常匮乏

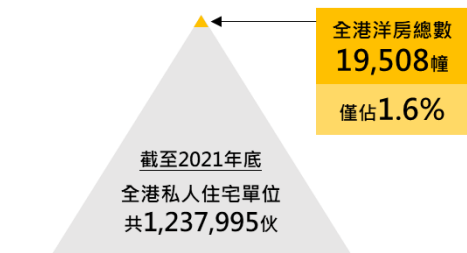
相反，由于市区土地供应本已捉襟见肘，留给发展低密度豪宅的用地自然更加罕有。港岛区洋房总存量只得 2,663 幢，以 18 区划分，主要来自南区，其次是中西区(当中包括山顶及半山)。而港岛区私楼总存量则有 333,101 伙，亦表示仅约 0.8%的港岛区私人住宅为洋房。

九龙区的洋房同样罕有，在区内 379,637 伙的私宅之中，只得约 0.17%为洋房，共 653 幢，主要位于九龙塘、何文田等传统豪宅地段。

洋房不单在存量上稀有，新供应也相当缺乏。受制于土地短缺，洋房新供应有递减趋势，据差估署资料，以每五年洋房落成量计算，由 02 至 06 年的五年间，全港共有 1,965 幢洋房落成，其后逐步减少，近五年(17 至 21 年)洋房落成量只有 1,035 幢。

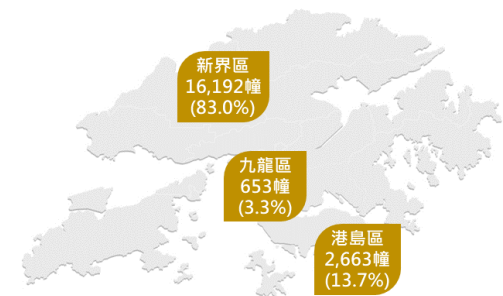
而近五年港岛区和九龙区分别只有共 112 和 41 幢新洋房落成，换句话说，市区楼龄 5 年或以下的簇新洋房仅约 153 幢。

洋房总存量占全港私人住宅比率



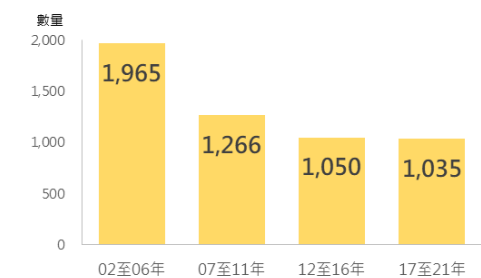
上述不包括村屋
资料来源：差饷物业估价署《香港物业报告 2022》

洋房总存量 (差估署分区)



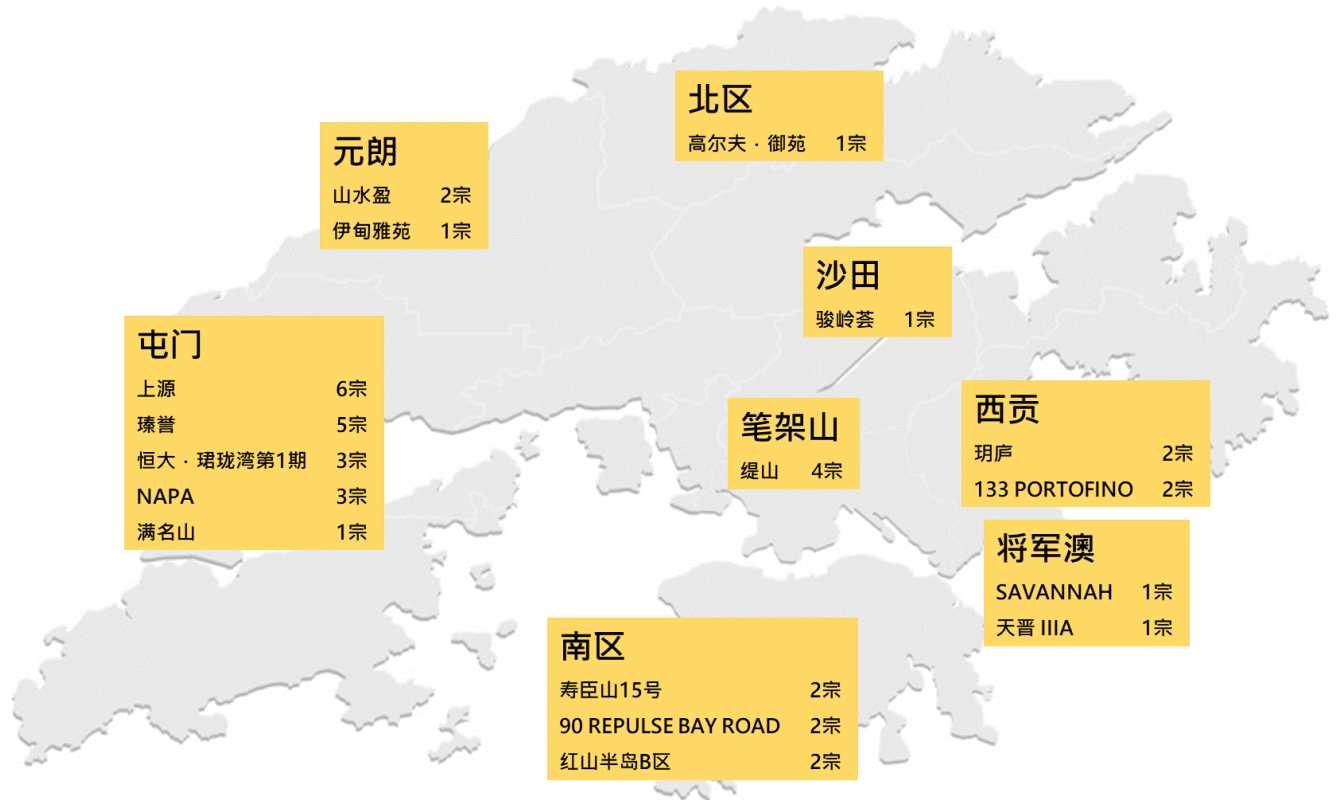
上述不包括村屋
资料来源：差饷物业估价署《香港物业报告 2022》

每五年洋房落成量



上述不包括村屋
资料来源：差饷物业估价署《香港物业报告》

今年首10个月各区一手洋房成交分布



上述售出單位資料綜合《一手住宅物業銷售資訊網》製作，若未來上述售出單位接訂，會扣除有關成交，故此數據將來可能因此作修訂，最終以發展商公布或《一手住宅物業銷售資訊網》公布資料為準

今年首10个月一手洋房成交个案资料

物业地址	成交日期	实用面积*	成交价	实用呎价
港岛区				
南区 寿臣山 15 号 7 号屋	6 月	约 8,032 平方呎	约 8.702 亿元	约 108,347 元
南区 寿臣山 15 号 11 号屋	7 月	约 4,726 平方呎	约 4.35 亿元	约 92,044 元
南区 90 REPULSE BAY ROAD 5 号屋	6 月	约 5,678 平方呎	约 4.429 亿元	约 78,000 元
南区 90 REPULSE BAY ROAD 2 号屋	8 月	约 5,347 平方呎	约 4.01 亿元	约 75,000 元
南区 红山半岛 B 区 松柏径 140 号屋	3 月	约 3,142 平方呎	约 1.175 亿元	约 37,397 元
南区 红山半岛 B 区 松柏径 101 号屋	2 月	约 2,788 平方呎	约 9,300 万元	约 33,357 元

九龙区 (包括西贡及将军澳)

笔架山 缙山 别墅 1	10月	约 7,171 平方呎	约 5.08 亿元	约 70,841 元
笔架山 缙山 7 号屋	2月	约 2,846 平方呎	约 1.818 亿元	约 63,873 元
笔架山 缙山 16 号屋	1月	约 2,846 平方呎	约 1.737 亿元	约 61,026 元
笔架山 缙山 6 号屋	2月	约 2,876 平方呎	约 1.66 亿元	约 57,719 元
将军澳 SAVANNAH 6 号屋	10月	约 1,993 平方呎	约 5,413 万元	约 27,160 元
将军澳 天晋 IIIA H6 号屋	5月	约 1,594 平方呎	约 5,125 万元	约 32,150 元
西贡 玥庐 11 号屋	4月	约 3,987 平方呎	约 1.255 亿元	约 31,477 元
西贡 玥庐 10 号屋	4月	约 3,986 平方呎	约 1.043 亿元	约 26,167 元
西贡 133 PORTOFINO 7 号屋	4月	约 3,491 平方呎	约 1 亿元	约 28,645 元
西贡 133 PORTOFINO 1 号屋	2月	约 2,373 平方呎	约 6,000 万元	约 25,284 元

新界区

屯门 上源 1 号屋	9月	约 2,741 平方呎	约 4,900 万元	约 17,877 元
屯门 上源 15 号屋	7月	约 2,762 平方呎	约 4,812 万元	约 17,421 元
屯门 上源 16 号屋	7月	约 2,762 平方呎	约 4,762 万元	约 17,241 元
屯门 上源 11 号屋	4月	约 2,762 平方呎	约 4,750 万元	约 17,198 元
屯门 上源 2 号屋	7月	约 2,741 平方呎	约 4,722 万元	约 17,227 元
屯门 上源 5 号屋	9月	约 2,743 平方呎	约 4,655 万元	约 16,970 元
屯门 臻誉 3 号屋	6月	约 5,210 平方呎	约 1.906 亿元	约 36,574 元
屯门 臻誉 9 号屋 (连 09 号居室)	5月	约 5,201 平方呎	约 1.847 亿元 [^]	约 31,567 元 [^]
屯门 臻誉 10 号屋 (连 10 号居室)	1月	约 5,199 平方呎	约 1.843 亿元 [^]	约 31,705 元 [^]
屯门 臻誉 12 号屋 (连 12 号居室)	5月	约 5,200 平方呎	约 1.828 亿元 [^]	约 31,430 元 [^]
屯门 臻誉 11 号屋	4月	约 5,209 平方呎	约 1.755 亿元	约 33,695 元
屯门 恒大·珺珑湾第 1 期 A1 号屋	7月	约 2,420 平方呎	约 4,300 万元	约 17,769 元
屯门 恒大·珺珑湾第 1 期 B6 号屋	6月	约 2,260 平方呎	约 3,928 万元	约 17,380 元
屯门 恒大·珺珑湾第 1 期 B3 号屋	6月	约 2,260 平方呎	约 3,854 万元	约 17,052 元
屯门 NAPA C18 号屋	4月	约 2,061 平方呎	约 3,330 万元	约 16,157 元
屯门 NAPA C1 号屋	7月	约 2,039 平方呎	约 3,300 万元	约 16,184 元
屯门 NAPA C23 号屋	2月	约 2,034 平方呎	约 3,080 万元	约 15,143 元
屯门 满名山 名庭 H5 号屋	9月	约 2,861 平方呎	约 8,154 万元	约 28,501 元
元朗 山水盈 8 号屋	7月	约 3,197 平方呎	约 5,570 万元	约 17,423 元
元朗 山水盈 31 号屋	2月	约 2,110 平方呎	约 3,354 万元	约 15,894 元
元朗 伊甸雅苑 307 号屋	3月	约 2,286 平方呎	约 2,600 万元	约 11,374 元
沙田 骏岭荟 19 号屋	1月	约 3,747 平方呎	约 8,243 万元	约 22,000 元
北区 高尔夫·御苑 B2 号屋	1月	约 2,654 平方呎	约 5,653 万元	约 21,300 元

* 售楼说明书上列明的住宅物业面积

[^] 成交价及实用呎价为洋房连居室计算

上述部份成交个案包括车位

上述售出单位资料综合《一手住宅物业销售资讯网》制作·若未来上述售出单位预订·会扣除有关成交·故此数据将来可能因此作修订·最终以发展商公布或《一手住宅物业销售资讯网》公布资料为准

重要事项：免责声明

藉着浏览该等素材(如本文件所定义)·阁下已无条件同意载于本文件最后一页之免责声明的条款及条件。

最新豪宅表现

虽然10月份新盘销售量及二手住宅注册量均见回落，但逾5,000万元豪宅宗数逆市上升。

一手豪宅市场方面，综合《一手住宅物业销售资讯网》资料显示，10月份逾5,000万元新盘销售个案共录得10宗，较9月的3宗增加约2.33倍。

10月一手豪宅最高成交额个案正是一宗洋房成交，笔架山缙山售出一伙别墅，成交价高达约5.08亿元，实用呎价约7.08万元。

此外，同样位于笔架山的缙外录得一宗大额成交，项目售出一个成交价约2.406亿元的单位，实用呎价高达5.5万元，于10月一手豪宅成交价排名第二。

半山波老道21号亦录得一宗约1.33亿元的一手成交，实用呎价约6.17万元。

至于二手豪宅市场方面，据美联物业房地产数据及研究中心综合土地注册处资料显示，10月逾5,000万元二手注册量录31宗；而其中18宗半山帝景园估计属内部转让个案，若扣除此18宗后，10月录13宗逾5,000万元二手注册，较9月的10宗增加30%。

10月的13宗逾5,000万元二手住宅注册量之中，有10宗位于港岛区(包括愉景湾)，2宗位于新界区，九龙区(包括将军澳及西贡)只占1宗。

新盘销售量 (10月)

宗数 **361宗** ↓ 10月按月 **39.9%**

金额 **40.4亿元** ↓ 10月按月 **15.1%**

上述售出单位资料综合《一手住宅物业销售资讯网》制作，若未来上述售出单位预订，会扣除有关成交，故此数据将来可能因此作修订，最终以发展商公布或《一手住宅物业销售资讯网》公布资料为准

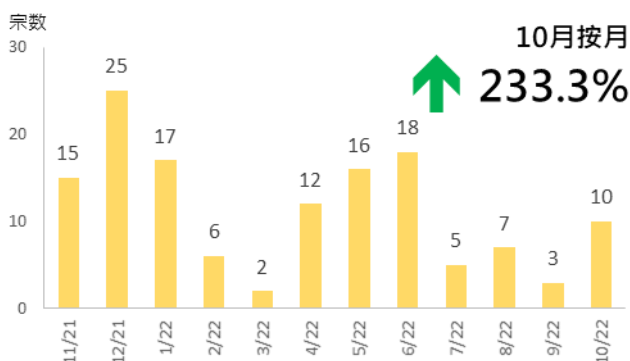
二手住宅注册量 (10月)

宗数 **2,624宗** ↓ 10月按月 **0.6%**

金额 **206.6亿元** ↑ 10月按月 **5.7%**

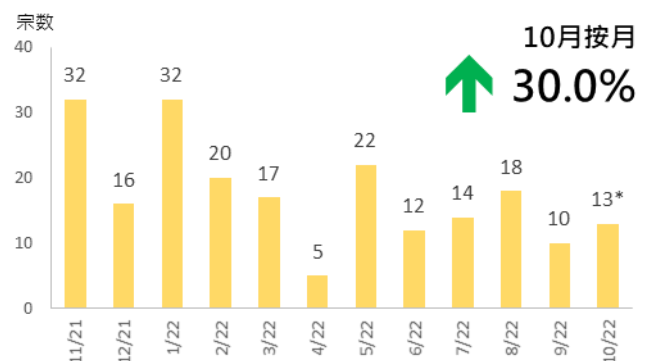
鉴于签署买卖合同至递交到土地注册处注册登记时，每月注册个案一般主要反映前一个月市况
资料来源：土地注册处及美联物业房地产数据及研究中心

过去一年每月逾5,000万元新盘销售量



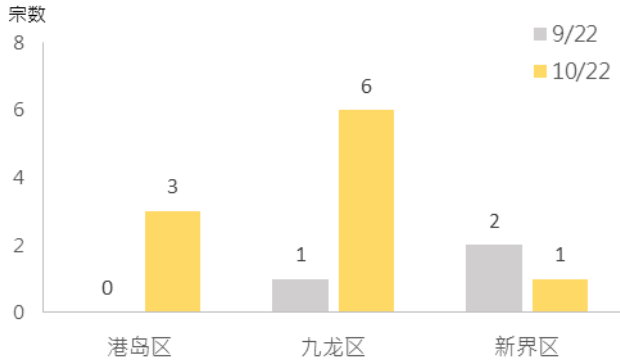
上述售出单位资料综合《一手住宅物业销售资讯网》制作，若未来上述售出单位预订，会扣除有关成交，故此数据将来可能因此作修订，最终以发展商公布或《一手住宅物业销售资讯网》公布资料为准

过去一年每月逾5,000万元二手住宅注册量



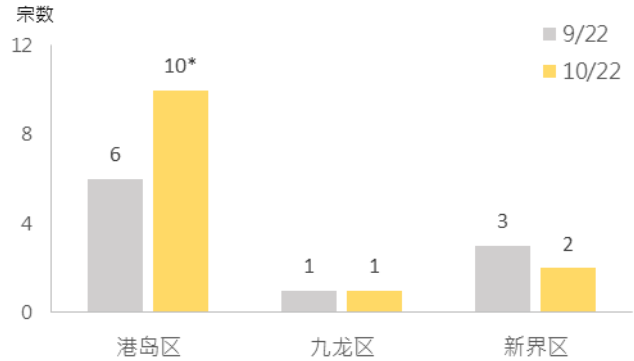
以上资料包括收购及内部转让个案，但未包括以土地形式的注册个案
*10月份注册量扣除18宗属半山帝景园估计内部转让个案
鉴于签署买卖合同至递交到土地注册处注册登记时，每月注册个案一般主要反映前一个月市况
资料来源：土地注册处及美联物业房地产数据及研究中心

各区逾 5,000 万元新盘销售量 (10 月)



港岛区包括愉景湾、九龙区包括西贡及将军澳
上述售出单位资料综合《一手住宅物业销售资讯网》制作，若未来上述售出单位预订，会扣除有关成交，故此数据将来可能因此作修订，最终以发展商公布或《一手住宅物业销售资讯网》公布资料为准

各区逾 5,000 万元二手住宅注册量 (10 月)



港岛区包括愉景湾、九龙区包括西贡及将军澳
以上资料包括收购及内部转让个案，但未包括以土地形式的注册个案
* 10 月份注册量扣除 18 宗属半山帝景园估计内部转让个案
鉴于签署买卖合同至递交到土地注册处注册登记需时，每月注册个案一般主要反映前一个月市况
资料来源：土地注册处及美联物业房地产数据及研究中心

10 月份大宗新盘成交个案

物业地址	实用面积*	成交价	实用呎价
笔架山 缙山 别墅 1 号	约 7,171 平方呎	约 5.08 亿元	约 70,841 元
笔架山 缙外 1 座 5 楼 B 室	约 4,374 平方呎	约 2.406 亿元	约 55,000 元
半山 波老道 21 号 第一期 No.1&2 10 楼 2 室	约 2,154 平方呎	约 1.33 亿元	约 61,746 元

* 售楼说明书上列明的住宅物业面积
上述部份成交个案包括车位
上述售出单位资料综合《一手住宅物业销售资讯网》制作，若未来上述售出单位预订，会扣除有关成交，故此数据将来可能因此作修订，最终以发展商公布或《一手住宅物业销售资讯网》公布资料为准

10 月份大宗二手住宅注册个案

物业地址	实用面积	成交价	实用呎价
浅水湾 宝晶苑 4 号屋	约 2,533 平方呎	约 1.5 亿元	约 59,218 元
山顶 LA HACIENDA 12 Lower Town House	约 2,756 平方呎	约 1.5 亿元	约 54,427 元
跑马地 礼顿山 5 座 32 楼 A 室	约 1,724 平方呎	约 1.02 亿元	约 59,165 元

上述部份成交个案包括车位
鉴于签署买卖合同至递交到土地注册处注册登记需时，每月注册个案一般主要反映前一个月市况，资料来源：土地注册处及美联物业房地产数据及研究中心

已获批预售楼花同意书但尚未发售之豪宅项目资料

地区	项目地址	发展商	单位总数(约)
半山	波老道 21 号(第 2 期)	长实	66
鸭脷洲	利南道 66 号	龙光地产/合景泰富	295
北角	渣华道 133 号(第 2B-2 及 2B-3 期)	新鸿基地产	351
笔架山	延坪道 9 号(第 1 期)	世茂房地产	332
何文田	太子道西 233 号	新鸿基地产/会德丰地产	75
何文田	忠孝街 1 号(第 1A 及 1B 期)	华懋	630
启德	承富里 2 号	华润置地/保利置业	582
启德	承丰道 19 号(第 1 至 3 期)	会德丰地产/新世界/恒基地产/中国海外	1,590
观塘	高岭道 3 号(第 3A 期)	会德丰地产	392
大屿山	长沙 38 号	东宜国际/耀升投资	2
大屿山	长沙海沙径 7 号	远洋地产	6
合计			4,321

上述资料截至 2022 年 10 月底
资料来源：地政总署及美联物业

顾客服务热线
info@midland.com.hk
+852 2311 1200

Buggle Lau 刘嘉辉
首席分析师
房地产数据及研究中心
bugglel@midland.com.hk
+852 2844 8299

美联物业

香港中环德辅道中 19 号环球大厦 25 楼 2505-8 室
电话 +852 2525 8383
<https://www.midland.com.hk>

免责声明

在本文件内所载的资料及素材(“该等素材”)属一般性质及只供参考。在筹备该等素材时,虽已作出合理谨慎措施,但美联物业不会就该等素材之完整性、准确性、及时性及可靠性,或该等素材适合某特定用途,作出任何形式的陈述或保证(不论是明示或隐含的)。“美联物业”指(i)美联物业代理有限公司(牌照号码:C-000982)(“该公司”);(ii)该公司之任何控股公司、附属公司及/或有联系公司;(iii)其他与该公司属同一集团的公司;及(iv)上述(i)、(ii)及/或(iii)内提及的任何公司的董事、人员及雇员。
该等素材基于该等素材首次发布之日可知之资讯来源及以当时的“现状”为依据,未必能够反映其之后的发展。上述的资讯来源未经美联物业核实。该等素材可能会在没有事先通知的情况下被更改,而美联物业并未有任何责任更新或修改该等素材。该等素材可能含有由第三方所提供的资料或素材,涵载上述的资料或素材不应被理解为美联物业对其核准或认可,或美联物业与上述第三方有任何关联。
美联物业在法律容许的最大程度上,声明免除任何由(i)该等素材;(ii)使用或不当使用或倚赖该等素材或其任何部分;(iii)该等素材内的任何错误、遗漏或错误陈述;及/或(iv)任何人因使用或错误使用或倚赖该等素材或其任何部分而作出的行为或不作为所引致,或与其有关连的任何损失或损害的任何及所有责任(包括及不限于在侵权法、合同法或其他法规下的责任)。除法律不容许卸除的法律责任外,美联物业并不接受或承担任何上述事项所引致的损失或损害而招致的责任。
该等素材并非亦不应被视为美联物业的意见或见解。该等素材并非拟作提供或取代任何专业或投资意见,亦不应被视为任何专业或投资意见。在作出任何交易决定前,请寻求适当专业意见,及核实该等素材之准确性。任何使用或倚赖该等素材须自负风险。美联物业并非提供任何金融或投资意见,及该等素材亦不可被视为推介、邀约或游说出售或购买任何产品、证券、投资、物业及/或服务。
如有未取得美联物业的书面事先同意,该等素材或其任何部分不得以任何形式或方式被复制、派发或转交予任何人。
藉着阅读该等素材,阁下已无条件同意本免责声明的条款及条件。

重要事项：免责声明

藉着阅读该等素材(如本文件所定义),阁下已无条件同意载于本文件最后一页之免责声明的条款及条件。