

# 豪宅報告



市區洋房極其稀有 擁有洋房居所為身份象徵

## 洋房數量少 擁有洋房居所為身份象徵

香港寸金尺土，上期提到本港大型單位供應緊絀，而在豪宅市場中，又尤以洋房的供應最為有限。物以罕為貴，豪宅也不例外，故此城中富豪都以擁有洋房居所為身份象徵。

據差餉物業估價署發佈的《香港物業報告 2022》，截至 2021 年底，在不包括村屋之下，全港共有 1,237,995 個私人住宅單位，當中洋房數量只有 19,508 幢，即僅佔全港單位總數的約 1.6%，足見洋房之珍貴。

由於傳統豪宅區多位於港島及九龍，理應市區的洋房總數相對較多，但其實新界區是全港最多洋房供應地區，該區總存量有 16,192 幢，佔整體 83%；反觀，港島區(不包括愉景灣)及九龍區(不包括將軍澳及西貢)分別錄 2,663 幢及 653 幢，僅分別佔約 13.7%及約 3.3%。

事實上，由於新界區面積較大，大型發展用地較市區多，香港洋房數量最多的三個分區全數位於新界區。其中，著名洋房屋苑錦繡花園及加州花園所在的元朗區為全港之冠，該區共有 8,182 幢洋房；康樂園所在的大埔區以 2,448 幢位列第二，西貢區亦擁 2,028 幢洋房緊隨其後。

## 市區洋房供應非常匱乏

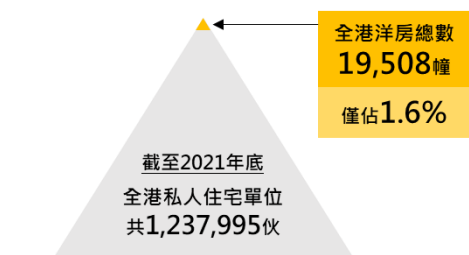
相反，由於市區土地供應本已捉襟見肘，留給發展低密度豪宅的用地自然更加罕有。港島區洋房總存量只得 2,663 幢，以 18 區劃分，主要來自南區，其次是中西區(當中包括山頂及半山)。而港島區私樓總存量則有 333,101 伙，亦表示僅約 0.8%的港島區私人住宅為洋房。

九龍區的洋房同樣罕有，在區內 379,637 伙的私宅之中，只得約 0.17%為洋房，共 653 幢，主要位於九龍塘、何文田等傳統豪宅地段。

洋房不單在存量上稀有，新供應也相當缺乏。受制於土地短缺，洋房新供應有遞減趨勢，據差估署資料，以每五年洋房落成量計算，由 02 至 06 年的五年間，全港共有 1,965 幢洋房落成，其後逐步減少，近五年(17 至 21 年)洋房落成量只有 1,035 幢。

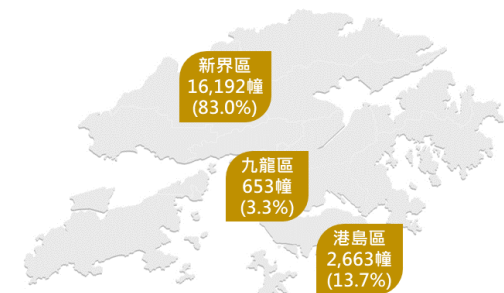
而近五年港島區和九龍區分別只有共 112 和 41 幢新洋房落成，換句話說，市區樓齡 5 年或以下的簇新洋房僅約 153 幢。

### 洋房總存量佔全港私人住宅比率



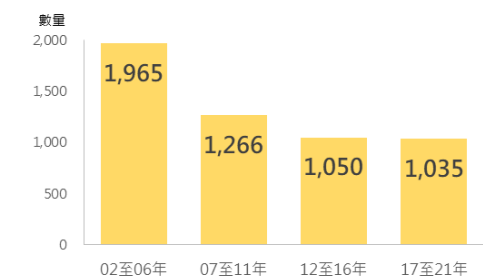
上述不包括村屋  
資料來源：差餉物業估價署《香港物業報告 2022》

### 洋房總存量 (差估署分區)



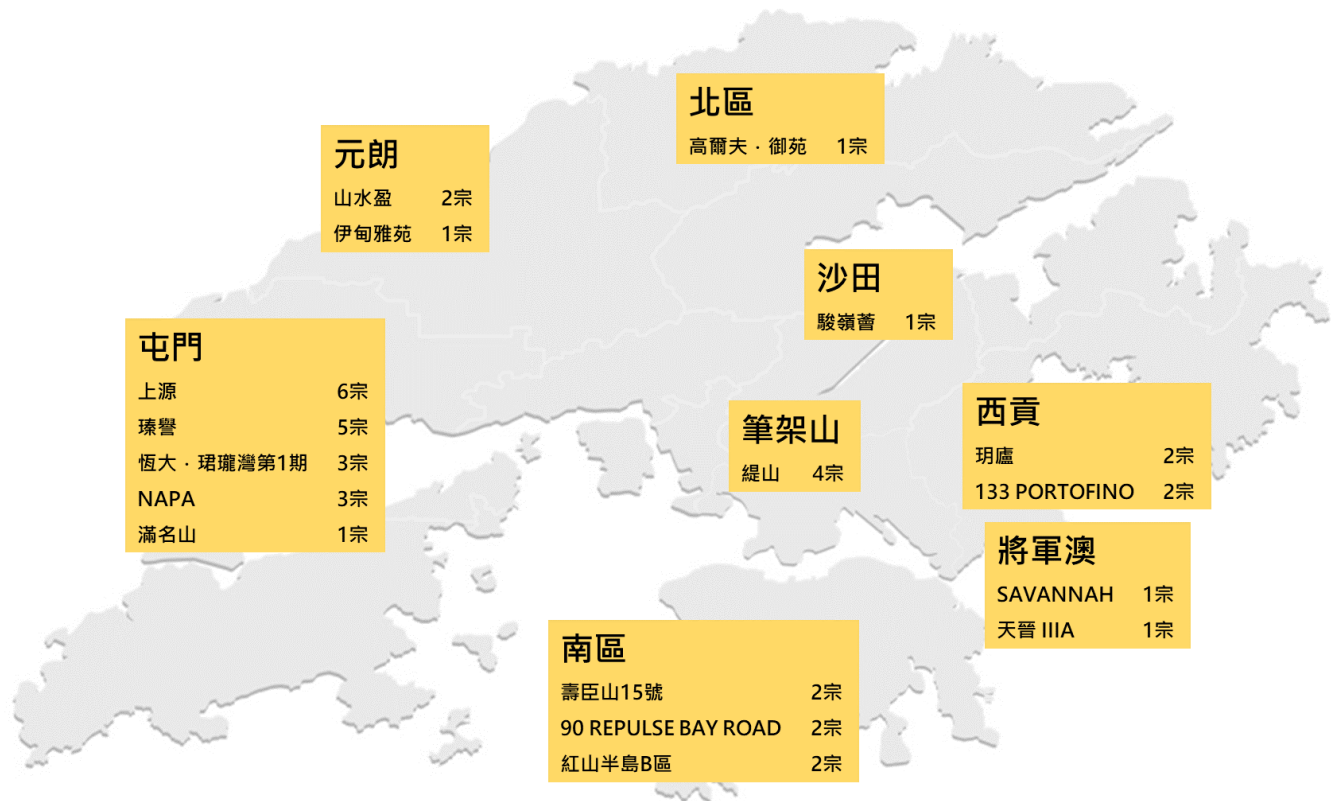
上述不包括村屋  
資料來源：差餉物業估價署《香港物業報告 2022》

### 每五年洋房落成量



上述不包括村屋  
資料來源：差餉物業估價署《香港物業報告》

## 今年首10個月各區一手洋房成交分布



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提訂，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個月一手洋房成交個案資料

物業地址	成交日期	實用面積*	成交價	實用呎價
港島區				
南區 壽臣山 15 號 7 號屋	6 月	約 8,032 平方呎	約 8.702 億元	約 108,347 元
南區 壽臣山 15 號 11 號屋	7 月	約 4,726 平方呎	約 4.35 億元	約 92,044 元
南區 90 REPULSE BAY ROAD 5 號屋	6 月	約 5,678 平方呎	約 4.429 億元	約 78,000 元
南區 90 REPULSE BAY ROAD 2 號屋	8 月	約 5,347 平方呎	約 4.01 億元	約 75,000 元
南區 紅山半島 B 區 松柏徑 140 號屋	3 月	約 3,142 平方呎	約 1.175 億元	約 37,397 元
南區 紅山半島 B 區 松柏徑 101 號屋	2 月	約 2,788 平方呎	約 9,300 萬元	約 33,357 元

### 重要事項：免責聲明

藉着閱覽該等素材(如本文件所定義)，閣下已無條件同意載於本文件最後一頁之免責聲明的條款及條件。

## 九龍區 (包括西貢及將軍澳)

筆架山 緹山 別墅 1	10月	約 7,171 平方呎	約 5.08 億元	約 70,841 元
筆架山 緹山 7 號屋	2月	約 2,846 平方呎	約 1.818 億元	約 63,873 元
筆架山 緹山 16 號屋	1月	約 2,846 平方呎	約 1.737 億元	約 61,026 元
筆架山 緹山 6 號屋	2月	約 2,876 平方呎	約 1.66 億元	約 57,719 元
將軍澳 SAVANNAH 6 號屋	10月	約 1,993 平方呎	約 5,413 萬元	約 27,160 元
將軍澳 天晉 IIIA H6 號屋	5月	約 1,594 平方呎	約 5,125 萬元	約 32,150 元
西貢 玥廬 11 號屋	4月	約 3,987 平方呎	約 1.255 億元	約 31,477 元
西貢 玥廬 10 號屋	4月	約 3,986 平方呎	約 1.043 億元	約 26,167 元
西貢 133 PORTOFINO 7 號屋	4月	約 3,491 平方呎	約 1 億元	約 28,645 元
西貢 133 PORTOFINO 1 號屋	2月	約 2,373 平方呎	約 6,000 萬元	約 25,284 元

## 新界區

屯門 上源 1 號屋	9月	約 2,741 平方呎	約 4,900 萬元	約 17,877 元
屯門 上源 15 號屋	7月	約 2,762 平方呎	約 4,812 萬元	約 17,421 元
屯門 上源 16 號屋	7月	約 2,762 平方呎	約 4,762 萬元	約 17,241 元
屯門 上源 11 號屋	4月	約 2,762 平方呎	約 4,750 萬元	約 17,198 元
屯門 上源 2 號屋	7月	約 2,741 平方呎	約 4,722 萬元	約 17,227 元
屯門 上源 5 號屋	9月	約 2,743 平方呎	約 4,655 萬元	約 16,970 元
屯門 臻譽 3 號屋	6月	約 5,210 平方呎	約 1.906 億元	約 36,574 元
屯門 臻譽 9 號屋 (連 09 號居室)	5月	約 5,201 平方呎	約 1.847 億元 <sup>^</sup>	約 31,567 元 <sup>^</sup>
屯門 臻譽 10 號屋 (連 10 號居室)	1月	約 5,199 平方呎	約 1.843 億元 <sup>^</sup>	約 31,705 元 <sup>^</sup>
屯門 臻譽 12 號屋 (連 12 號居室)	5月	約 5,200 平方呎	約 1.828 億元 <sup>^</sup>	約 31,430 元 <sup>^</sup>
屯門 臻譽 11 號屋	4月	約 5,209 平方呎	約 1.755 億元	約 33,695 元
屯門 恆大·瑤瓏灣第 1 期 A1 號屋	7月	約 2,420 平方呎	約 4,300 萬元	約 17,769 元
屯門 恆大·瑤瓏灣第 1 期 B6 號屋	6月	約 2,260 平方呎	約 3,928 萬元	約 17,380 元
屯門 恆大·瑤瓏灣第 1 期 B3 號屋	6月	約 2,260 平方呎	約 3,854 萬元	約 17,052 元
屯門 NAPA C18 號屋	4月	約 2,061 平方呎	約 3,330 萬元	約 16,157 元
屯門 NAPA C1 號屋	7月	約 2,039 平方呎	約 3,300 萬元	約 16,184 元
屯門 NAPA C23 號屋	2月	約 2,034 平方呎	約 3,080 萬元	約 15,143 元
屯門 滿名山 名庭 H5 號屋	9月	約 2,861 平方呎	約 8,154 萬元	約 28,501 元
元朗 山水盈 8 號屋	7月	約 3,197 平方呎	約 5,570 萬元	約 17,423 元
元朗 山水盈 31 號屋	2月	約 2,110 平方呎	約 3,354 萬元	約 15,894 元
元朗 伊甸雅苑 307 號屋	3月	約 2,286 平方呎	約 2,600 萬元	約 11,374 元
沙田 駿嶺薈 19 號屋	1月	約 3,747 平方呎	約 8,243 萬元	約 22,000 元
北區 高爾夫·御苑 B2 號屋	1月	約 2,654 平方呎	約 5,653 萬元	約 21,300 元

\* 售樓說明書上列明的住宅物業面積

<sup>^</sup> 成交價及實用呎價為洋房連居室計算

上述部份成交個案包括車位

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樓訂、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

**重要事項：免責聲明**

藉着閱覽該等素材(如本文件所定義)，閣下已無條件同意載於本文件最後一頁之免責聲明的條款及條件。

## 最新豪宅表現

雖然10月份新盤銷售量及二手住宅註冊量均見回落，但逾5,000萬元豪宅宗數逆市上升。

一手豪宅市場方面，綜合《一手住宅物業銷售資訊網》資料顯示，10月份逾5,000萬元新盤銷售個案共錄得10宗，較9月的3宗增加約2.33倍。

10月一手豪宅最高成交額個案正是一宗洋房成交，筆架山緹山售出一伙別墅，成交價高達約5.08億元，實用呎價約7.08萬元。

此外，同樣位於筆架山的緹外錄得一宗大額成交，項目售出一個成交價約2.406億元的單位，實用呎價高達5.5萬元，於10月一手豪宅成交價排名第二。

半山波老道21號亦錄得一宗約1.33億元的一手成交，實用呎價約6.17萬元。

至於二手豪宅市場方面，據美聯物業房地產數據及研究中心綜合土地註冊處資料顯示，10月逾5,000萬元二手註冊量錄31宗；而其中18宗半山帝景園估計屬內部轉讓個案，若扣除此18宗後，10月錄13宗逾5,000萬元二手註冊，較9月的10宗增加30%。

10月的13宗逾5,000萬元二手住宅註冊量之中，有10宗位於港島區(包括愉景灣)，2宗位於新界區，九龍區(包括將軍澳及西貢)只佔1宗。

## 新盤銷售量 (10月)

宗數 **361宗** ↓ 10月按月 **39.9%**

金額 **40.4億元** ↓ 10月按月 **15.1%**

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位訂，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

## 二手住宅註冊量 (10月)

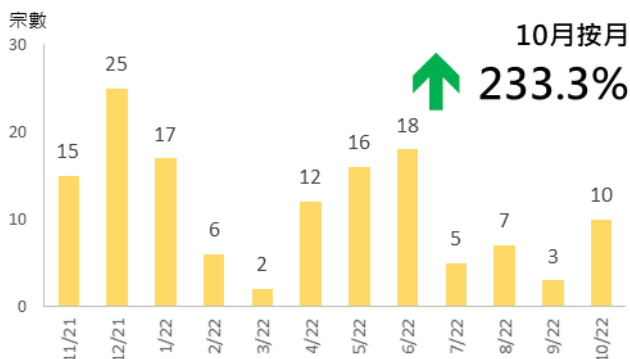
宗數 **2,624宗** ↓ 10月按月 **0.6%**

金額 **206.6億元** ↑ 10月按月 **5.7%**

鑑於簽署買賣合約至遞交到土地註冊處註冊登記需時，每月註冊個案一般主要反映前一個月市況

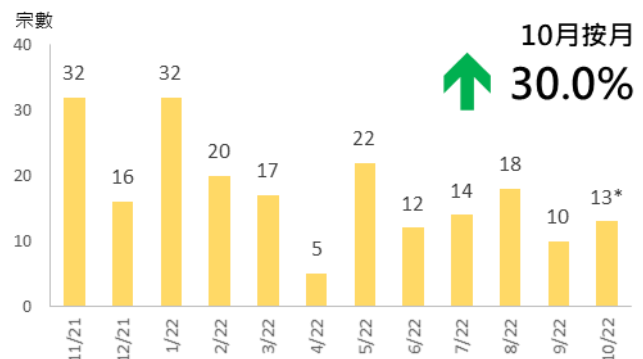
資料來源：土地註冊處及美聯物業房地產數據及研究中心

## 過去一年每月逾5,000萬元新盤銷售量



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位訂，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

## 過去一年每月逾5,000萬元二手住宅註冊量



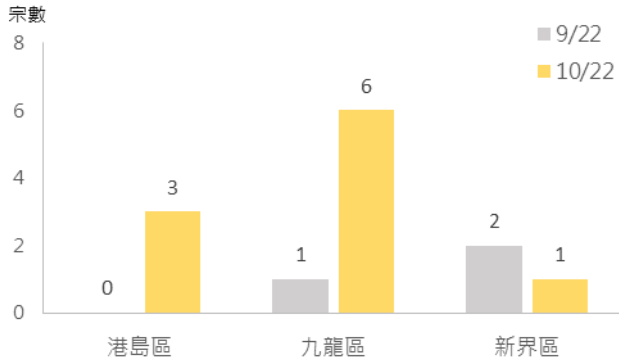
以上資料包括收購及內部轉讓個案，但未有包括以土地形式的註冊個案

\*10月份註冊量扣除18宗屬半山帝景園估計內部轉讓個案

鑑於簽署買賣合約至遞交到土地註冊處註冊登記需時，每月註冊個案一般主要反映前一個月市況

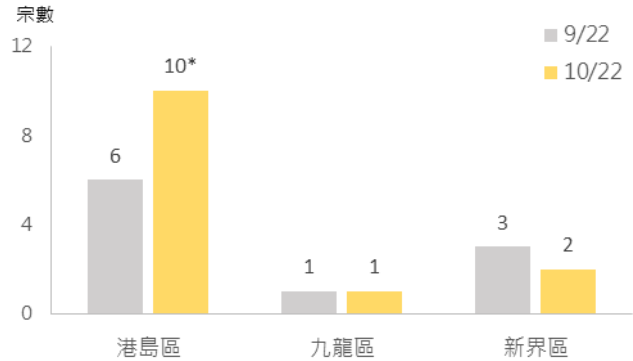
資料來源：土地註冊處及美聯物業房地產數據及研究中心

### 各區逾 5,000 萬元新盤銷售量 (10 月)



港島區包括愉景灣、九龍區包括西貢及將軍澳  
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攤訂，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

### 各區逾 5,000 萬元二手住宅註冊量 (10 月)



港島區包括愉景灣、九龍區包括西貢及將軍澳  
以上資料包括收購及內部轉讓個案，但未有包括以土地形式的註冊個案  
\* 10 月份註冊量扣除 18 宗屬半山帝景園估計內部轉讓個案  
鑑於簽署買賣合約至遞交到土地註冊處註冊登記需時，每月註冊個案一般主要反映前一個月市況  
資料來源：土地註冊處及美聯物業房地產數據及研究中心

### 10 月份大宗新盤成交個案

物業地址	實用面積*	成交價	實用呎價
筆架山 緹山 別墅 1 號	約 7,171 平方呎	約 5.08 億元	約 70,841 元
筆架山 緹外 1 座 5 樓 B 室	約 4,374 平方呎	約 2.406 億元	約 55,000 元
半山 波老道 21 號 第一期 No.1&2 10 樓 2 室	約 2,154 平方呎	約 1.33 億元	約 61,746 元

\* 售樓說明書上列明的住宅物業面積  
上述部份成交個案包括車位  
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攤訂，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

### 10 月份大宗二手住宅註冊個案

物業地址	實用面積	成交價	實用呎價
淺水灣 寶晶苑 4 號屋	約 2,533 平方呎	約 1.5 億元	約 59,218 元
山頂 LA HACIENDA 12 Lower Town House	約 2,756 平方呎	約 1.5 億元	約 54,427 元
跑馬地 禮頓山 5 座 32 樓 A 室	約 1,724 平方呎	約 1.02 億元	約 59,165 元

上述部份成交個案包括車位  
鑑於簽署買賣合約至遞交到土地註冊處註冊登記需時，每月註冊個案一般主要反映前一個月市況，資料來源：土地註冊處及美聯物業房地產數據及研究中心

## 已獲批預售樓花同意書但尚未發售之豪宅項目資料

地區	項目地址	發展商	單位總數(約)
半山	波老道 21 號(第 2 期)	長實	66
鴨脷洲	利南道 66 號	龍光地產/合景泰富	295
北角	渣華道 133 號(第 2B-2 及 2B-3 期)	新鴻基地產	351
筆架山	延坪道 9 號(第 1 期)	世茂房地產	332
何文田	太子道西 233 號	新鴻基地產/會德豐地產	75
何文田	忠孝街 1 號(第 1A 及 1B 期)	華懋	630
啟德	承富里 2 號	華潤置地/保利置業	582
啟德	承豐道 19 號(第 1 至 3 期)	會德豐地產/新世界/恒基地產/中國海外	1,590
觀塘	高嶺道 3 號(第 3A 期)	會德豐地產	392
大嶼山	長沙 38 號	東宜國際/耀昇投資	2
大嶼山	長沙海沙徑 7 號	遠洋地產	6
合計			4,321

上述資料截至 2022 年 10 月底  
資料來源：地政總署及美聯物業

### 顧客服務熱線

info@midland.com.hk  
+852 2311 1200

### Buggle Lau 劉嘉輝

首席分析師  
房地產數據及研究中心  
bugglel@midland.com.hk  
+852 2844 8299

### 美聯物業

香港中環德輔道中 19 號環球大廈 25 樓 2505-8 室  
電話 +852 2525 8383  
<https://www.midland.com.hk>

#### 免責聲明

在本文件內所載的資料及素材(“該等素材”)屬一般性質及只供參考。在籌備該等素材時，雖已作出合理謹慎措施，但美聯物業不會就該等素材之完整性、準確性、及時性及可靠性，或該等素材適合某特定用途，作出任何形式的陳述或保證(不論是明示或隱含的)。“美聯物業”指(i)美聯物業代理有限公司(牌照號碼：C-000982)(“該公司”)；(ii)該公司之任何控股公司、附屬公司及/或有聯繫公司；(iii)其他與該公司屬同一集團的公司；及(iv)上述(i)、(ii)及/或(iii)內提及的任何公司的董事、人員及僱員。  
該等素材基於該等素材首次發佈之日可知之資訊來源及以當時的“現狀”為依據，未必能夠反映其之後的發展。上述的資訊來源未經美聯物業核實。該等素材可能會在沒有事先通知的情況下被更改，而美聯物業並未有任何責任更新或修改該等素材。該等素材可能含有由第三方所提供的資料或素材，涵蓋上述的資料或素材不應被理解為美聯物業對其核准或認可，或美聯物業與上述第三方有任何關聯。  
美聯物業在法律容許的最大程度上，聲明免除任何由(i)該等素材；(ii)使用或不當使用或倚賴該等素材或其任何部分；(iii)該等素材內部的任何錯誤、遺漏或錯誤陳述；及/或(iv)任何人因使用或錯誤使用或倚賴該等素材或其任何部分而作出的行為或不作為所引致，或與其有關連的任何損失或損害的任何及所有責任(包括及不限於在侵權法、合同法或其他法規下的責任)。除法律不容許卸除的法律責任外，美聯物業並不接受或承擔任何上述事項所引致的損失或損害而招致的責任。  
該等素材並非亦不應被視作為美聯物業的意見或見解。該等素材並非擬作提供或取代任何專業或投資意見，亦不應被視作任何專業或投資意見。在作出任何交易決定前，請尋求適當專業意見，及核實該等素材之準確性。任何使用或倚賴該等素材須自負風險。美聯物業並非提供任何金融或投資意見，及該等素材亦不可被視為推介、邀約或游說出售或購買任何產品、證券、投資、物業及/或服務。  
如有未獲得美聯物業的書面事先同意，該等素材或其任何部分不可以任何形式或方式被複製、派發或轉交予任何人。  
藉着閱覽該等素材，閣下已無條件同意本免責聲明的條款及條件。

#### 重要事項：免責聲明

藉着閱覽該等素材(如本文件所定義)，閣下已無條件同意載於本文件最後一頁之免責聲明的條款及條件。