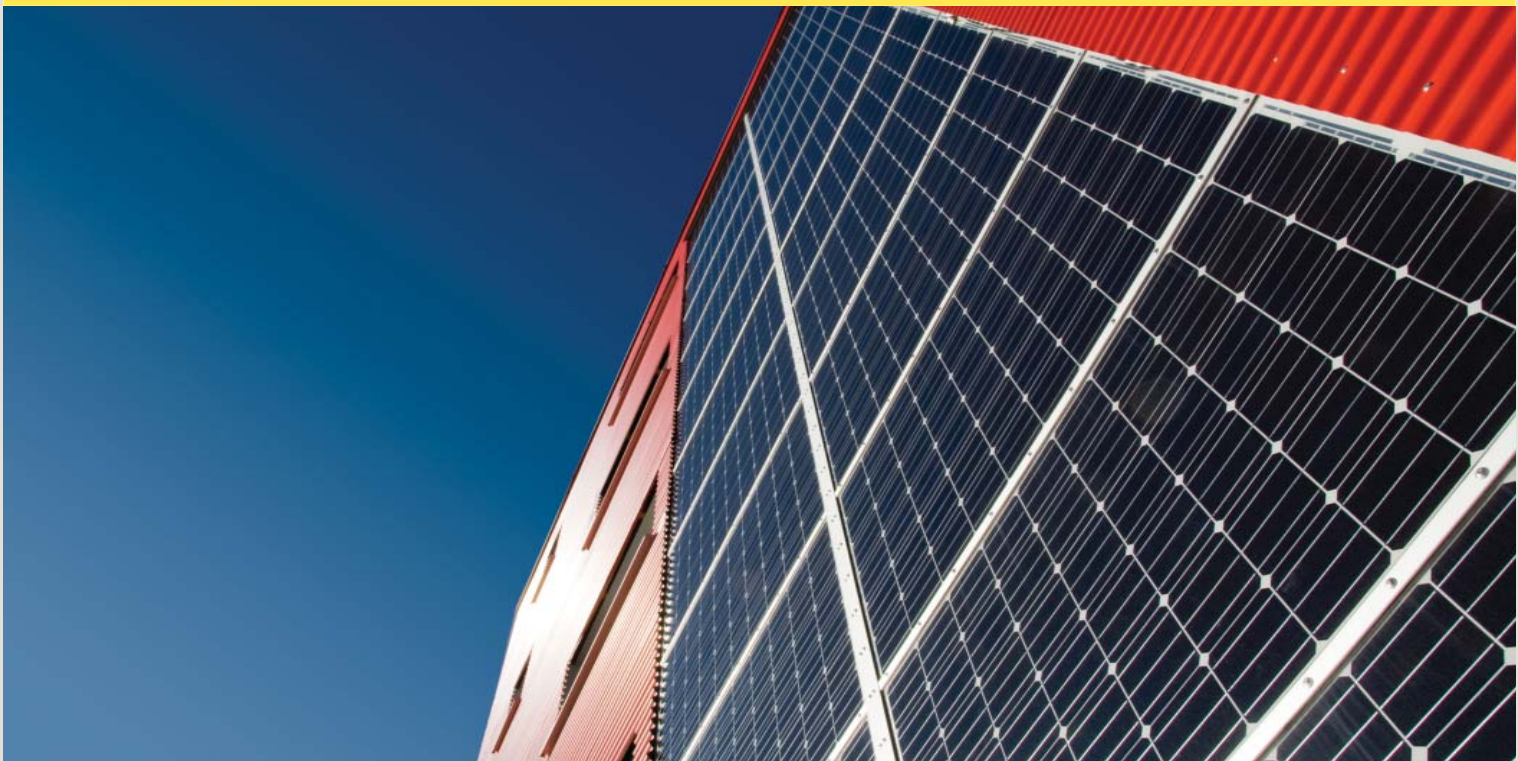


简报 工业楼宇销售及租赁市场

2018年2月



市场概述

新兴及传统行业所带来的新需求拉低现代化仓库市场空置率。

■ 投资市场气氛活跃，有几宗整幢工厦转手交易，其中最大笔交易为永南货仓大厦，涉资21.63亿港元。

■ 2017年第四季度租赁成交出现起色，有多个租户签约，传统及现代化仓库均有覆盖。

■ 在传统仓库方面，若干大型资产完成出售用于重建，意味着

单一季度中约有80至100万平方英尺的搬迁需求注入市场。

■ 据市场消息，招商局物流中心仅余一个楼层作租赁用途。

■ 展望2018年，搬迁需求应继续惠及传统仓库市场，另外新兴行业将继续支撑现代化仓库市场。

■ 工业物业投资气氛向好，但近期股市动荡及美国的进一步加息意向可能会带来挑战。

“大型工厦完成出售用于重建，导致大量寻求传统仓库租赁空间的搬迁需求出现。” Simon Smith, 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

→ 销售市场

活跃的投资市场成为2017年第四季度的一大特点，有几宗整幢工厦转手交易。其中最大笔交易为永南货仓大厦，涉资21.63亿港元，新买家有意重建物业。这导致租赁市场出现一股搬迁浪潮。季内另有三宗整幢工厦转手交易（各涉资逾10亿港元），大部分作重建之用。

投资气氛乐观，受此刺激，2017年第四季度录得大单工业楼宇成交合共26宗（单笔价值逾3千万港元），较前一季度上升117%。总成交价值达108亿港元，创2007年第一季度以来单季新高，较上一季度升144%。

租赁市场

2017年第四季度租赁市场成交出现起色，有多个用户签约，传统及现代化仓库均有覆盖。新需求乃来自电商、网游等新兴行业，同时传统行业例如银行业亦带来若干非主流需求。世界领先的游戏设备制造商雷蛇在亚洲货柜物流中心租用120,000平方英尺的空间作为亚洲地区配送中心，而业已承租 亚洲货柜物流中心100,000平方英尺空间的苏宁，据称有意扩租以拓展网上业务。与此同时，据报导，渣打银行租用嘉里货运中心一个楼层用作金库，租约为期10年。此乃非常之举，因香港大部分银行金库均为独立建筑物。负责处理太平洋行电器仓储及装运的威信物流已从新界仓库搬出，并在和黄物流中心租下150,000平方英尺空间。现代化仓库空置率因而于本季度由0.9%下降至0.8%。

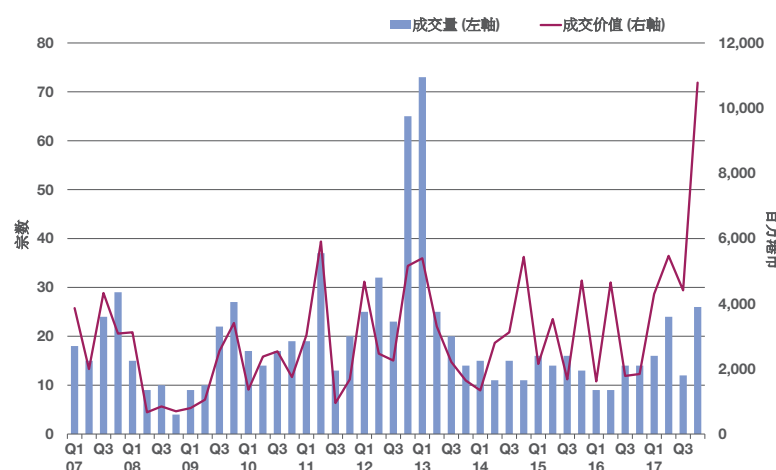
在传统仓库方面，若干用作重建的大型资产出售（例如位于荃湾、总建筑面积500,000平方英

表1 2017年第四季度工业楼宇按界别价格增长

	2017年第四季 (%)	2017年第三季 (%)	2017年第二季 (%)	2017年第一季 (%)	2016 (%)	2015 (%)
多层厂房	+3.1	+0.4	+3.7	+3.2	+4.1	+8.3
工业办公两用楼宇	+3.1	+0.3	+3.5	+3.2	+3.4	+5.1
仓库	+7.1	+2.9	+3.9	+2.1	-1.2	+8.5

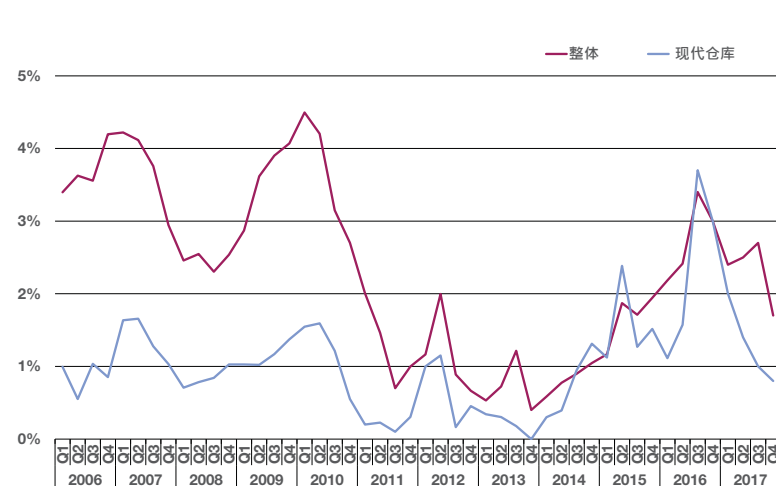
来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

图1 较大工业楼宇成交（价值逾3千万港元）情况（2007年第一季度至2017年第四季度）



来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

图2 仓库空置率（2006年第一季度至2017年第四季度）



来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

尺的永南货仓大厦)以及部分传统仓库业主租赁策略的变动,意味着单一季度中约有80至100万平方英尺的搬迁需求注入市场。租户大部分为中型终端用户及物流营运商,寻租配有载货升降机的仓库,需求面积约30,000至50,000平方英尺,这与市场可租供应基本匹配。较主动的业主已抓住机会租出物业。嘉民达力中心的1.5个楼层(约50,000平方英尺)已由搬迁的租户占用,另有50,000平方英尺空间正在积极磋商。乐声工业中心的两个楼层(建筑面积60,000平方英尺)亦已由此类搬迁租户占用。因此,整体仓库空置率由2017年第三季度的2.6%急剧下跌至2017年第四季度的1.7%。

招商局物流中心总建筑面积为170万平方英尺,已于2017年第三季度落成,其中四个楼层由两家全球最知名的物流营运商DHL及DB Schenker占用。根据最新市场消息,先前据称可用作短期租赁的四个冷库楼层已划作自用。至于其余两个楼层,业主表示将保留一个楼层作自用,因此实际上仅得一个楼层可于市场出租。 ■

展望

展望2018年,未来数月搬迁需求应继续惠及传统仓库市场,促使整体仓库空置率下跌。与此同时,新兴及传统行业所带来的新需求将于未来两至三个季度继续支撑现代化仓库市场,有望进一步降低现代化仓库空置率(已处于较低水平)。

工业物业投资气氛向好,但近期股市动荡及美国的进一步加息意向可能会带来挑战。然而,工业物业具备重建潜力,且政府可能采取进一步的活化工厦计划,因此工业物业较其他物业资产类别而言似乎属投资安全之选,至少短期内如此。

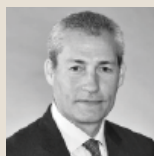
Please contact us for further information

Savills Industrial



James Siu
Deputy Managing Director
Head of Kowloon
+852 2378 8628
jsiu@savills.com.hk

Savills Research



Simon Smith
Senior Director, Asia Pacific
+852 2842 4573
ssmith@savills.com.hk



Jack Tong
Director
+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.