

简报 工业楼宇销售及租赁市场

2018年5月



市场概述

重建需求于第一季度造成新一轮整售交易浪潮。

- 2018年第一季度投资气氛继续高涨，录得多宗整售交易，全部考虑重建。

- 多家高端、发展迅速的物流营运商再度进行扩张，仓库租赁市场依然活跃。

- 租户陆续搬离预留作重建的楼宇，一般仓库市场继续受惠于搬迁需求。

- 机场过路湾物流用地截止投标，反应理想，另一个位于屯门

第49区的物流用地亦有望受到市场垂青。

- 展望未来，租赁活动增加应将刺激业主提高租金要价，标志仓库及物流市场将结束这一段时间的低迷走势呈现复苏态势。

- 销售市场有望继续畅旺，发展商及投资者重拾“工改商”、“工改住”计划，在拥有商业/住宅发展潜力的地区寻求工厦重建机会。

“仓库租赁市场依然活跃，许多大型物流营运商进行扩张；物流市场刚有起色，但美中贸易战成为短期内的最大威胁。” Simon Smith, 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

→ 销售市场

2018年第一季度投资气氛继续高涨，录得多宗整售交易，全部考虑重建。其中有两宗交易最为瞩目：观塘敬业街41号以16亿港元出售予一名本地投资者，观塘英亚工厂大厦以13亿港元出售予亿京发展，买家均考虑重建。盈信统一万顺工业大厦业权，意味着该幢工厦亦将进行重建。此外，葵涌/荃湾、元朗、大角咀及西贡共计有五宗整幢工厦完成转手。据此我们预期 短期内将再次出现租户迫迁潮，进一步拉低工厦及仓库的空置率。

受投资气氛高涨带动，工业楼宇价格继2017年上升10.8%后于2018年第一季度再升3.2%。仓库价格2018年第一季度升幅与工业楼宇相同，2017年则在数个广受关注的仓库（如永南货仓大厦）售出情况下大涨16.9%。

租赁市场

仓库租赁市场依然活跃。多家高端、发展迅速的物流营运商在去年市况低迷下成功突围，现时得益于空运及海运货量的持续增长而再度进行扩张。一家化妆品/保健产品营运商搬迁至亚洲

表 1 2018年第一季度工业楼宇按界别价格增长

	2018年 第一季 (%)	2017年 (%)	2016年 (%)	2015年 (%)
多层厂房	+3.2	+10.8	+4.1	+8.3
工业办公两用楼宇	+3.2	+10.5	+3.4	+5.1
仓库	+3.2	+16.9	-1.2	+8.5

来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

物流中心—顺丰大厦，租下约46,000平方英尺仓储空间及约14,000平方英尺办公空间，月租968,000港元。位于葵涌货柜码头的两个现代化仓库—亚洲货柜物流中心及和黄物流中心—亦有空置空间租出：在亚洲货柜物流中心，原有租户扩租约50,000平方英尺；过去12个月的总吸纳量近700,000平方英尺，目前该厦几乎全部租出，租金要价坚挺。和黄物流中心的空置率较高，则采取降低租金要价的策略，因此2018年第一季度成功租出270,000平方英尺空置空间中的60,000平方英尺。

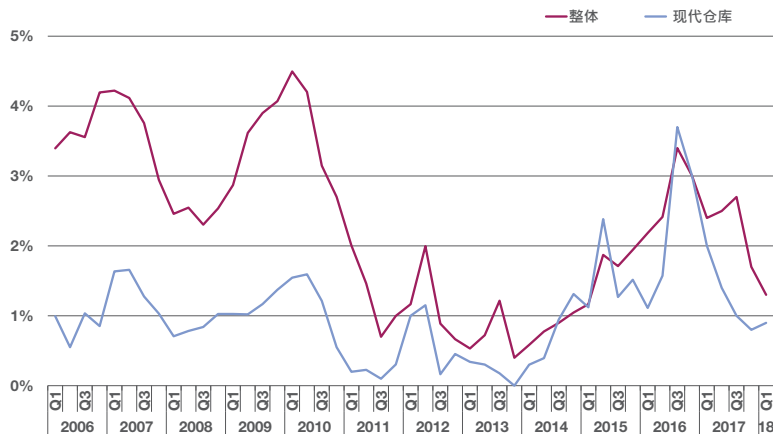
租户陆续搬离预留作重建的楼宇，一般仓库市场继续受惠于搬迁需求。田氏中心有25,000平方英尺的空间完成出租，有关租户是从近期售出的永南货仓大厦搬出；达力货柜中心在过去六个月内租出六个楼层。因此，整体仓库空置率于2018年第一季度进一步下降至1.3%，现代化仓库空置率仍维持在0.9%，低于1%的自然空置水平。受此推动，整体及现代化仓库租金分别于季内回升2.0%及2.6%。

表 2 2018年第一季度预留作重建用途的主要整售交易

地区	物业	单位	总楼面面积 (总平方英尺)	成交价值 (亿港元)	平均价格 (港元/平方英尺)	买方
观塘	敬业街41号	地块	260,000 (最高总楼面面积)	\$16.3	\$6,269 (均值)*	本地投资者
观塘	观塘道368号英亚工厂大厦	地下、1至4楼 及顶楼	242,100 (最高总楼面面积)	\$13.225	\$5,452 (均值)*	Profit Realty Development Ltd (亿京发展)
葵涌	打砖坪街57-61号中央工业大厦	整幢	231,000 (最高总楼面面积)	\$7.2	\$3,114 (均值)*	兴胜创建及招商局资本
荃湾	大涌道18-20号	整幢	172,729 (最高总楼面面积)	\$6.0	\$3,474 (均值)*	第一集团控股
观塘	励业街7号万顺工业大厦	80.7%	待确认	\$4.386	待确认	晴风有限公司 (盈信)
元朗	桥旺街13号	整幢	待确认	\$3.6	待确认	亿京发展
大角咀	通州街107-111号 德利大厦	整幢	43,213	\$2.7	\$6,248	贵能有限公司 (星星地产)
西贡	康定路2号四洲食品网汇中心	整幢	60,534	\$2.5	\$4,130	邓成波

来源：媒体报告、第一太平戴维斯研究及顾问咨询部
* 补地价前均值

图 2 仓库空置率 (2006年第一季度至2018年第一季度)



来源: 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

→ 土地招标消息

考虑到预期的物流服务需求, 机管局推出位于机场南货运区过路湾一幅约5.3公顷的土地, 以发展现代化空运物流中心, 预计楼面面积约为400万平方英尺, 将会是全港第三大现代化仓库。该项目预计于2023年投入运作, 届时将为香港增加15%至20%的优质仓库空间。机管局表示, 招标反应符合预期, 结果将于2018年中公布。

期盼已久的屯门西第49区物流用地终于推出招标, 已于4月底截止。该幅340,000平方英尺的地块可建成850,000平方英尺的现代化物流中心, 最迟于2023年底前完工, 实际完工日期或会提早一至两年。该地块邻近即将开通的屯门至赤𧰨角连接路, 意味着日后建成的物流中心将可畅达机场及港珠澳大桥, 因此, 我们预料该地将备受垂青。 ■

展望

展望未来, 搬迁潮将进一步推动仓库市场, 租赁活动增加亦将刺激业主提高租金要价, 标志仓库及物流市场将结束这一段时间的低迷走势呈现复苏态势。然而, 由于香港的贸易总值过半数与美国及中国有关, 美国与中国之间的贸易战可能会对本地贸易表现造成重大影响, 故此谨慎心态继续蔓延。海运板块料将受到最严重冲击, 货柜吞吐量刚有起色又可能遭到反扑。

销售市场有望继续畅旺, 发展商及投资者重拾“工改商”、“工改住”计划, 在拥有商业/住宅发展潜力的地区寻求工厦重建机会。在当前重建需求的强劲支撑下, 工业物业价格继续加速上涨。尽管香港于2018年下半年可能跟随美国加息, 但我们预期, 资金成本的温和增加短期内不会打乱工业楼宇价格的涨势。

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 600 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.