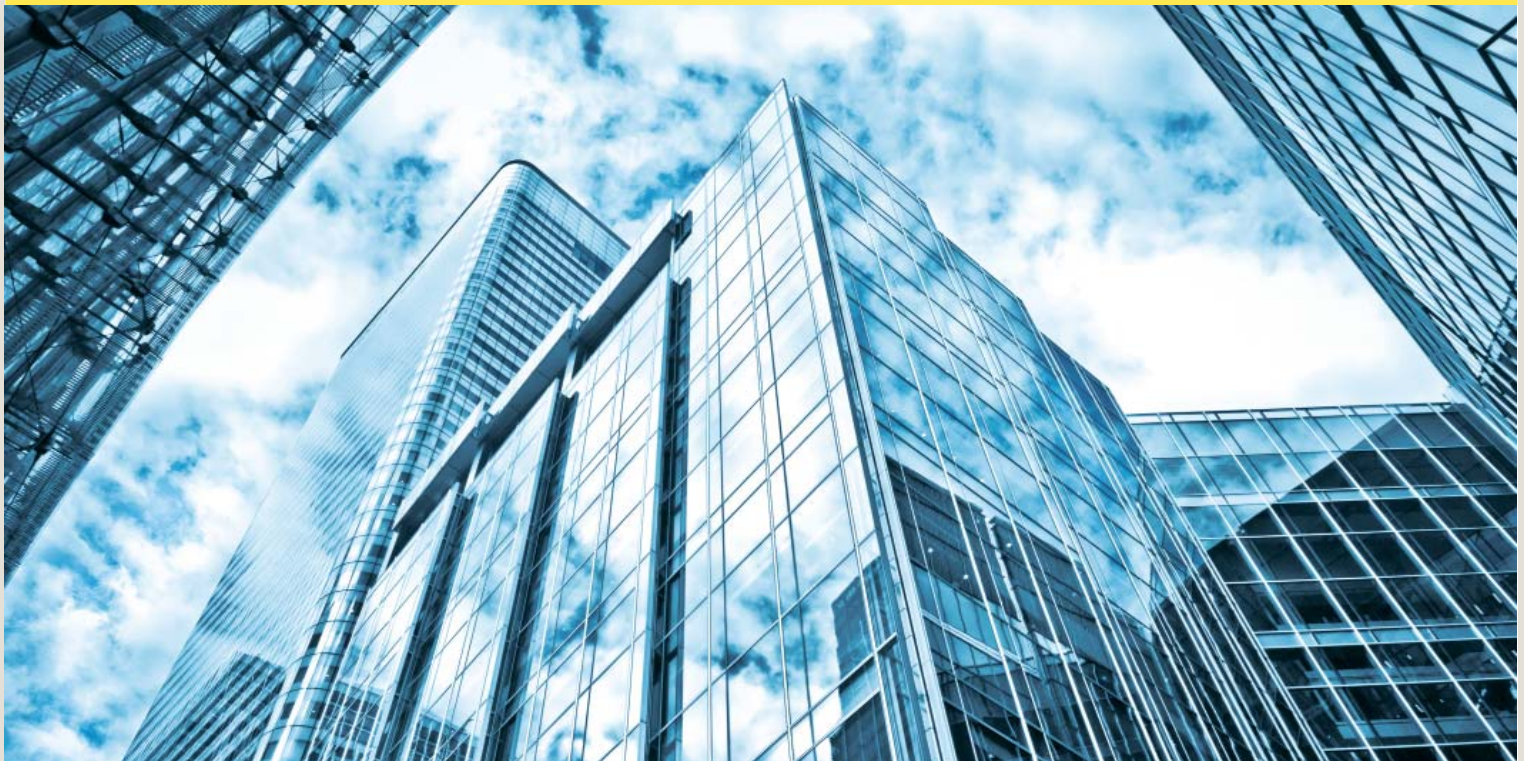


简报 写字楼租赁市场

2017年02月



市场概述

供应有限及租金高企使租户被迫迁出中环，商圈扩散似乎已成主流趋势。

■ AllianceBernstein及Freshfields均已进驻港岛东中心，这是首次有“魔术圈”律所迁出中环。

■ 中环湾仔绕道及东区走廊连接路建成后将显著改善来往港岛东等地区的交通。

■ 由于今年并无大型银行的租约到期，新供应的业主将竞逐中环的中小型银行及基金管理公司。

■ 黄竹坑因新港铁开通、具竞争力的租金以及优质的写字楼而继续吸引租户。

■ 九龙东部分业主可能率先减租，而其他业主可能选择等待，直至黄竹坑的写字楼于下半年全部租出。

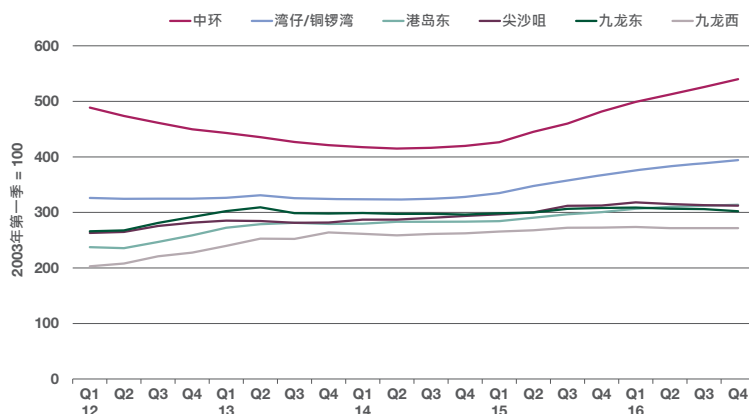
“港岛租金仍有少量升幅，而九龙的新供应及总体疲弱的需求使该区租金出现轻微下跌。” Simon Smith, 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

➔ 市场评论

年初出现数宗大型搬迁交易，使租赁市场今年有一个活跃的开始，令人惊喜；AllianceBernstein及Freshfields均已进驻港岛东中心，这是首次有“魔术圈”律所迁出中环。这些大胆的举动可谓进一步印证了核心商圈吸引力已不及以往，亦说明商圈扩散趋势正在持续。中环湾仔绕道及东区走廊连接路将于今年底或明年初建成（可能会延迟），届时将令来往港岛东等地区的交通得到显著改善，为有意另觅地点的中环租户提供更多选择。

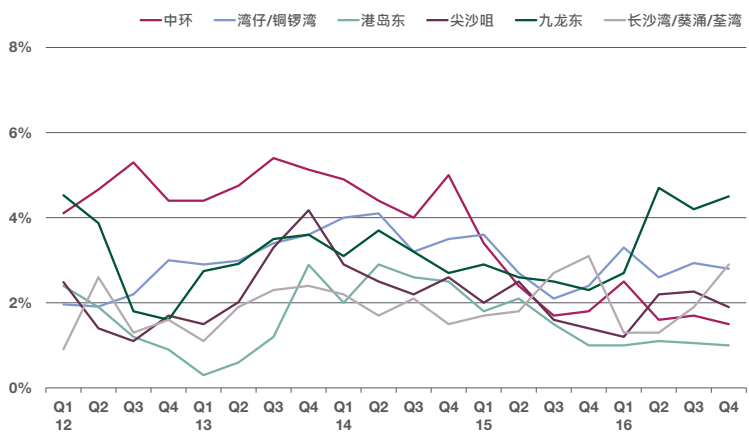
法国巴黎银行于今年稍后时间亦将迁至鲗鱼涌，使作为区内主要供应来源的交易广场三期空出八层楼面。那么中环是否陷入困境呢？未必如此。交易广场二期中Freshfields所空出的楼层将被联交所接手，而国际金融中心一期中AllianceBernstein空出的地方将由一名中国内地租户承租。法国巴黎银行将空出的写字楼亦很可能被一间中国金融服务公司租用。中环现时的空置率处于1.5%的极低水平，而租金相对市场中其他地区的溢价处于历史性高位。由于今年并无大型银行的租约到期，新供应的业主将追逐区内中小型银行及基金管理公司。内地企业需求持续，但由于近期的资本管制，按金升至六至九个月的租金可能成为问题。

图1 甲级写字楼租金指数，按地区（2012年第一季度 - 2016年第四季度）



来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

图2 甲级写字楼空置率，按地区（2012年第一季度 - 2016年第四季度）



来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

表1 甲级写字楼租金增长，按地区（2016年第三季及2016年第四季、2016年全年）

地区	2016年第三季 (%)	2016年第四季 (%)	2016年 (%)
中环	+2.6	+2.7	+12.1
湾仔/铜锣湾	+1.5	+1.5	+8.8
港岛东	+0.8	+0.5	+4.3
尖沙咀	-0.7	-0.3	+0.0
九龙东	-0.2	-1.2	-1.9
九龙西	+0.0	+0.0	-0.3

来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

表 2
主要租赁交易 (2016年第四季)

租户	商厦	规模 (平方英尺)
海航集团	国际金融中心二期	15,800
雅居乐集团	太古广场三期	15,465
HOK	香叶道41号	11,700
华林证券控股	环球贸易广场	12,200
英之杰	宏利金融中心	30,700
务腾	建生广场	21,100

来源: 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

在其他“边缘”市场方面，黄竹坑因新港铁开通、具竞争力的租金以及优质的写字楼而继续吸引租户。对高级管理层人员而言，另一利好因素为黄竹坑离南区住宅区的车程较短，甚至可以在午餐时间去一趟浅水湾。

区内现时新放租的写字楼包括香叶道41号(325,000平方英尺)、嘉尚汇(190,000平方英尺)及南湾中心(148,000平方英尺)。三栋写字楼合共仍有

373,000平方英尺可供出租。区内仅有一个大型项目将于2018年落成，即太古的黄竹道8-10号(382,500平方英尺)。下一个将落成的项目为信和与帝国集团共同开发的业勤街项目，将于2020年落成。

租金高企以及较新面孔的业主使租户转向其他地区，令九龙东现时表现未如理想。区内今年及明年的供应增加(合共160万平方英尺)预计将为租金带来额外压

力，该区现时平均净有效租金约为每平方英尺35港元。

黄竹坑将提供较高性价比的选择，写字楼楼面可望在六至九个月内全部租出，而港岛东的优质写字楼加上一线业主则提供另一具吸引力的选择。无人能肯定九龙东的业主在这些情况下将有何反应，部分业主可能率先减租，而另一部分业主可能选择等待，直至黄竹坑的写字楼全部租出后在第四季度开展推广活动。■

Please contact us for further information

Savills Office Leasing



Ricky Lau
Deputy Managing Director
Head of Office Leasing
+852 2842 4501
rklaui@savills.com.hk



Albert Yeung
Deputy Senior Director
Hong Kong Office Leasing
+852 2842 4568
ayeung@savills.com.hk



William Yiu
Deputy Senior Director
Kowloon Office Leasing
+852 2378 8664
wyiu@savills.com.hk



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



Ron Mak
Senior Manager
+852 2842 4287
rclmak@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.