

# 简报 写字楼租赁市场

2017年07月



## 市场概述

中资企业为写字楼需求的主要来源，特别是中环及上环地区，而九龙东的租务表现仍然低迷。

- 中环租金较其他地区的溢价连续第二个季度创新高，而港岛的租金表现亦再次远优于九龙。
- 中资金融公司无论属于买方还是卖方，租赁表现都最为活跃，部分原因为于2017年5月推出的债券通。
- 因中环核心地区写字楼供应短缺，上环亦受到中资证券及资产管理公司欢迎。

- 九龙东的预租活动低迷，磋商正在进行，但实际订立预租协议的情况较少，受此影响，预期九龙东的空置率将上升。

- 即使九龙东的业主愿意减租，但租金优惠幅度现时不足以弥补不断上升的搬迁成本，因此租户不愿进驻。

“中环、湾仔及铜锣湾的租金于季内录得强劲增长，而九龙的情况则相反。”

Simon Smith, 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

→ 市场评论

中环租金较其他地区的溢价连续第二个季度创新高，而港岛的租金表现亦再次远优于九龙。中环、湾仔/铜锣湾、港岛东及尖沙咀的甲级写字楼租金于季内分别上升1.5%、2.0%、1.2%及0.6%，而九龙东及九龙西的租金则分别下跌0.9%及0.5%。香港甲级写字楼整体租金上升0.8%，较2017年第一季度的0.7%有轻微上升。

黄竹坑于2016年12月底开通地铁后，与中央商务区的交通时间缩短，因而较九龙东更受租户欢迎。九龙东亦面临于香港并不常见的问题，即区内20,000平方英尺以上的超大平层写字楼于现今市场下难以租出，而空间分割并非易事。2010年至2020年的十年内，区内有五座单层楼面面积20,000平方英尺以上的甲级写字楼项目落成，总面积约270万平方英尺。

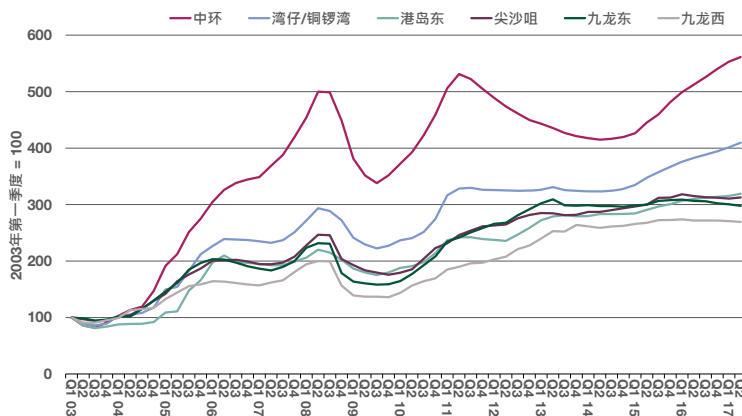
因债券通于2017年5月推出，中资金融公司无论属于买方还是卖方，租赁表现都最为活跃。另外，中环湾仔绕道及东区走廊连接路的竣工时间已从2017年底推迟至2018年底/2019年第一季度，可能对港岛东的预租率有间接影响。

表 1 甲级写字楼租金增长，按地区（2017年第一季度及2017年第二季度）

	2017年第一季 (%)	2017年第二季 (%)
中环	+2.4	+1.5
湾仔/铜锣湾	+1.8	+2.0
湾仔/铜锣湾	+0.5	+1.2
尖沙咀	-0.5	+0.6
九龙东	-0.6	-0.9
九龙西	-0.6	-0.5

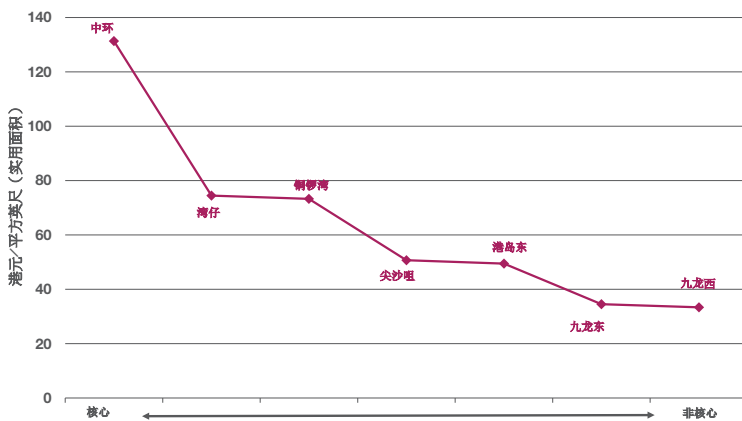
来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

图 1 甲级写字楼租金指数，按地区（2003年第一季度 - 2017年第二季度）



来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

图 2 甲级写字楼租金水平，按地区（2017年第二季度）



来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

于2017年第二季度，中环的平均租金首次升至每月130港元/平方英尺（实用面积）以上。我们亦留意到，因中环核心地区写字楼供应有限，上环亦受到中资证券及资产管理公司欢迎。原中环租户因成本因素迁出，亦令湾仔受惠，使该区租金上升。区内其中一座写字楼为中国恒大中心，在此有利形势支撑下，其租金叫价从每月约45港元/平方英尺（建筑面积）大幅上升至每月约55港元/平方英尺（建筑面积）。利园三期的租务情况保持稳定，已预租超过50%，待利园三期大部分租出后，预计京华道18号的预租情况将获得动力。

九龙东写字楼吸纳量适度增加，使该区空置率跌至7.5%，即空置面积约为800,000平方英尺。然而，预租活动低迷，磋商正在进行，但实际签订预租协议的情况较少，受此影响预期该区的空置率将急剧上升。九龙东2017年即将推出的新供应包括Mapletree Bay Point（660,000平方英尺）、港丰中心（332,000平方英尺）及Two Harbour Square（479,000平方英尺）。

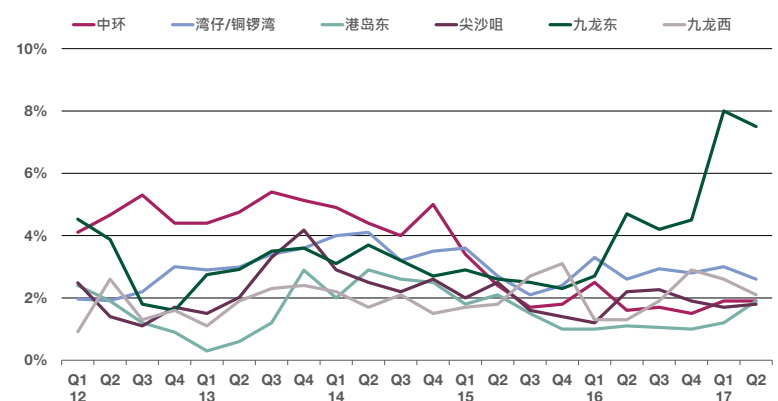
九龙东未来五年将有大量的新供应，约410万平方英尺，其平均租金连续第五个季度下跌。即使九龙东的业主愿意减租，但租金优惠幅度现时不足以弥补不

表 2  
主要租赁交易 (2017年第二季度)

租户	商厦	规模 (平方英尺)
海航集团	交易广场三期	90,900
中国华融	太古广场二期	41,600
中信建投国际	交易广场二期	13,100
法国巴黎银行	林肯大厦	49,000
Valentino Hong Kong	香叶道41号	18,200
Willis Towers Watson	利园三期	46,300

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 - 2017年第二季度)



来源: 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

断上升的搬迁成本, 令租户不愿进驻。搬迁成本包括装修费(后勤部门办公空间的装修费为每平方英尺600港元至650港元)及恢复费(每平方英尺100港元以上), 相当于三年租约下每月每平方英尺20港元。因目前经济及盈利水平仍保持稳定, 通过搬迁降低成本的做法对公司而言不太具说服力。尽管尖沙咀的租金连续第四个季度下跌, 该区租赁活动仍然受限, 原因为限制内地居民使用银联卡支付保单的规定生效, 使保险公司的扩张计划暂停。九龙东充足的新供应亦对九龙西的租金造成压力, 于2017年第二季度下跌0.5%。 ■

## Please contact us for further information

### Savills Office Leasing



**Ricky Lau**  
Deputy Managing Director  
Head of Office Leasing  
+852 2842 4501  
rklau@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

#### 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.