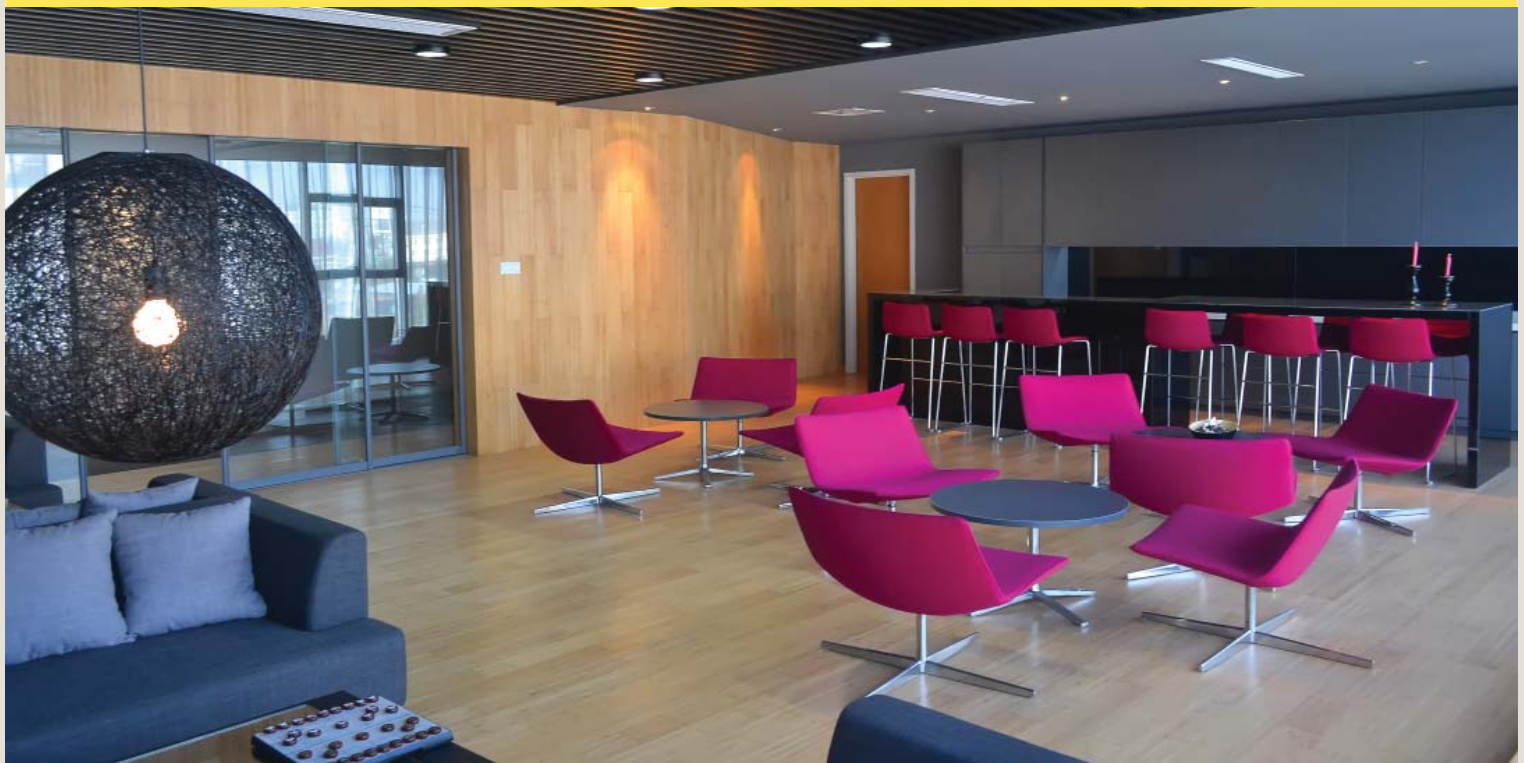


简报 写字楼及商铺投资市场

2018年3月



市场概述

于去年底至今年初，长期投资者及本地买家主导商业物业投资市场。

■ 于2017年第四季度，商业物业投资市场以大规模交易为主，其中最为瞩目的是领展房产基金打包出售17项商场物业。

■ 多个整幢商业楼宇亦已出售予长期投资者及终端用户。

■ 投资基金再现写字楼市场，尤其是在非核心区域，意味着市场对新供应的担忧过后已重拾信心。

■ 在零售销售稳步复苏的带动下，零售物业板块终于实现大宗交易。

■ 政府招标即将进行，加上将有新增的商业地块供应，或会在中期内缓和核心地区写字楼及零售物业板块供应短缺的情况。

■ 甲级写字楼价格今年有望进一步上升，同期零售价格可能见底并录得缓和增长。

“去年底至2018年初，商业物业投资市场交投活动增加，一项大型零售物业组合及多个整幢商业楼宇的出售消息备受瞩目。”

Simon Smith, 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

→ 零售物业及写字楼板块出现瞩目的大宗交易

2017年最后两个月及2018年首两个月间有多宗大规模交易达成（超过或接近10亿港元），但最受瞩目的是去年11月领展房地产投资信托以230亿港元出售旗下17个购物中心，买家为基汇资本及其财团伙伴（包括高盛集团）。此笔交易已于今年2月完成。以基汇资本为首的财团计划将商场翻新成为“面向当地居民的现代化社区中心”，这反映出投资者对香港零售市场前景长期充满信心，尤其是对于受本地消费支持的板块。

社区零售物业的盛行，在去年年底的一宗交易中亦有所反映——置富产业信托以20亿港元向一本地买家出售北角和富中心的购物中心——和富荟。该交易的主要原因固然在于收益稳定，但当地运输基建（中环及湾仔绕道）的改善及多个优质住宅及商业发展项目（长实旗下的维港颂、新鸿基旗下的海璇及海汇酒店）的开发，亦意味着该区拥有巨大潜力。

地区转型的类似情况亦出现在恒地旗下京华道18号的全新甲级写字楼，该物业以99.5亿港元（每平方英尺30,000港元）出售予

中科创资本/中国太平，创港岛东写字楼交易总价及均价新高。该交易进一步证明近几个月内地买家入市意欲尚未完全减退。

写字楼市场概览

写字楼市场方面，我们注意到2018年开年以来投资基金陆续回归，尤其是在非核心板块。本地家族基金安祖高顿公司以20.4亿港元（每平方英尺13,000港元）收购观塘丝宝国际大厦9个楼层，太盟投资集团亦以8亿港元购入长沙湾Peak Castle的50%业权。投资基金再现表示市场重拾信心，特别是对于因供应过剩忧虑导致出租前景黯淡的非核心写字楼市场。

尽管如此，虽然2018年及2019年间非核心板块将有10个全新甲级写字楼项目陆续投入市场（九龙东5个、港岛东2个、西部通道1个、黄竹坑1个及石门1个），总净面积为430万平方英尺，但仅3个项目预作散售（约89万平方英尺），意味着有意于分层购买的投资者选择有限。非散售的340万平方英尺之中，我们估计约44万平方英尺已完成预租。

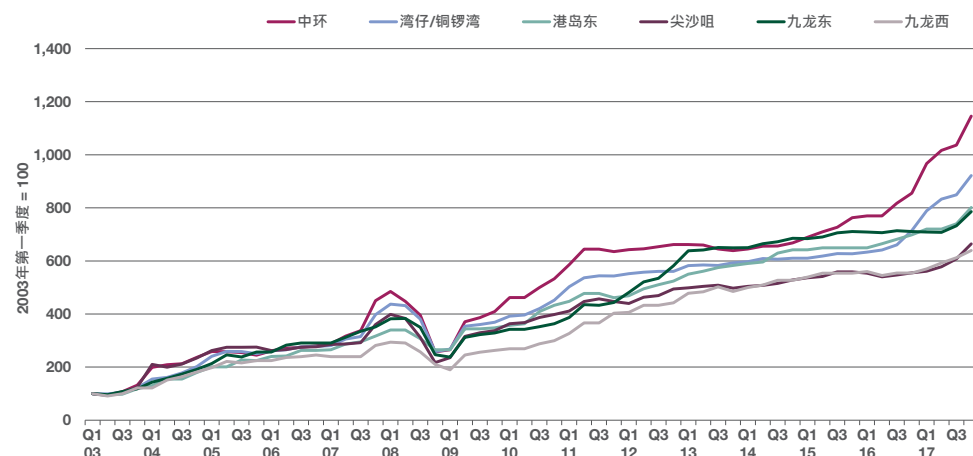
至于港岛，写字楼交易受终端用户的需求推动，卖家叫价接近去年美利道地块创出的每平方英尺50,000港元纪录。中环虽然确有少数交易接近此水平（远东金融中心33楼为其中之一例）——但考量地段、景观及整体环境等因素，很多单元的成交价大都介乎每平方英尺30,000港元至40,000港元。成交价飙升导致中环甲级写字楼价格在2017年第四季度上升10.5%，2017年全年大幅上涨34%，领跑所有主要商业区。

表 1 甲级写字楼价格增长 (2017年第四季度环比及2017年同比)

	2017年第四季度 (环比%)	2017年 (同比%)
中环	+10.5	+34.0
湾仔/铜锣湾	+8.5	+29.0
港岛东	+8.3	+14.7
尖沙咀	+9.3	+19.7
九龙东	+7.2	+10.5
九龙西	+4.4	+15.3

来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

图 1 甲级写字楼价格指数，按地区 (2003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

表 2
2017年第四季度写字楼市场散售主要交易（超过1亿港元）

日期	物业	地区	总建筑面积 (平方英尺)	对价 (亿港元)	平均价格 (港元/平方英尺)	买方
11月	中环中心9楼	中环	19,741	\$5.94	\$30,100	Delta Consultancy Group Co Ltd.
11月	远东金融中心33楼	金钟	10,800	\$5.40	\$50,000	待确认
11月	信德中心西翼1501-02室及10-12室	上环	10,011	\$3.20	\$32,000	Force China Ltd & Best Success Inv
11月	力宝中心2座1201-03A室	金钟	5,727	\$1.80	\$31,430	云锡(香港)资源有限公司
12月	新银集团中心13楼	湾仔	5,060	\$1.57	\$31,100	Rise Team Ltd
12月	环球大厦2102室	中环	4,020	\$1.43	\$35,500	待确认
12月	美国银行中心501-02室	金钟	2,908	\$1.16	\$39,890	待确认
11月	会展中心中层01室	湾仔	2,794	\$1.06	\$37,938	待确认

来源：土地注册处，第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

表 3
2017年第四季度零售物业主要交易（超过5,000万港元）

日期	物业	地区	总建筑面积 (平方英尺)	对价 (万港元)	平均价格 (港元/平方英尺)	买方
10月	厚福街11号A地铺连1楼	尖沙咀	1,850	\$6,500	\$35,135	待确认
12月	裕安大楼地下B铺	湾仔	450	\$6,300	\$140,000	卓宏香港有限公司
11月	荷李活道68-70A号地下E铺	中环	1,000	\$6,000	\$60,000	待确认
12月	花园街107-123号地铺	旺角	1,800	\$5,600	\$31,167	一家连锁超市
11月	快添大厦地下1号铺	湾仔	1,500	\$5,500	\$36,667	Lucky Mark Ltd

来源：土地注册处，第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

零售物业市场概览

虽然2017年最后一季整售交易集中于郊区零售板块，但我们也注意到，核心零售区售价5,000万至1亿港元的黄金街铺成交亦有所增加。随着内地游客再度涌至，最受其青睐的零售品类回暖，例如，珠宝钟表及药妆的销售额于2017年分别回升5.3%及5.5%。爱马仕旧铺位（中环皇后大道中9号嘉轩广场地下6至9号铺位及地库）以6.7亿港元（每平方英尺63,610港元）售出，波斯富街66号的街铺则以2.5亿港元（每平方英尺25万港元）售出，另一个位于弥敦道603号新兴大厦G4及G7号铺以1.86亿

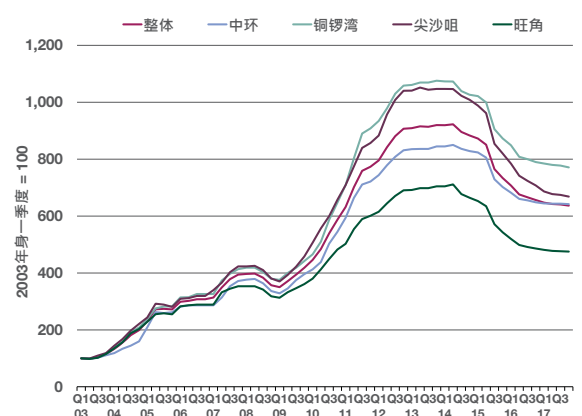
港元（每平方英尺14.4186万港元）售出。尽管零售物业交投活动增加且零售销售连续10个月上涨，但黄金街铺价格于2017年第四季度略微下降。

商业用地供应的最新情况

根据2018/2019年卖地计划，将提供四幅商业用地，包括备受瞩目的西九龙总站上盖的业发展项目。该项目估计总楼面面积约为316万平方英尺。其他三幅用地均为启德新发展区内的商业/酒店用地。

根据2018年财政预算案，除该四幅用地外，未来数年其他可供

图 2
黄金街区店铺价格指数，按地区（2003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

表 4 黄金街区店铺价格增长 (2017年第四季度环比及2017年同比)

	2017年第四季度 (环比%)	2017年 (同比%)
中环	-0.3	-1.0
铜锣湾	-0.8	-2.4
尖沙咀	-0.9	-5.6
旺角	-0.2	-2.2

来源: 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

表 5 2018/2019年卖地计划中的商业用地供应

地段号数	地址	用途	地盘面积 (平方英尺)	估计总楼面面积 (平方英尺)
KIL 11262	连翔道与柯士甸道西交界	商业	632,917	3.16 million
NKIL 6588	启德第1M区1号及2号地盘	商业/酒店	336,910	1.52 million
NKIL 6546	启德第4C区4号地盘	商业/酒店	115,109	863,000
NKIL 6547	启德第4C区5号地盘	商业/酒店	102,063	612,000

来源: 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

出售的用地包括中环新海滨、加路连山道、金钟廊及洗衣街, 全面落成后可提供600万平方英尺商业楼面面积。观塘及九龙湾在政府部门完成搬迁、现有政府设施拆除后, 也将释放出600万平方英尺的商业/写字楼楼面面积。■

展望

投资基金再现, 预示着投资者对市场中期前景拾得信心, 似乎给甲级写字楼市场带来有力支撑。因此, 甲级写字楼价格有望于今年进一步上升, 升幅约5%至8%。

零售销售持续回升, 尤其是奢侈品, 表示零售市场现已稳当渡过困境。投资者重拾对核心地段及郊区零售物业的兴趣, 零售物业价格有望触底并于2018年录得温和增长。

Please contact us for further information

Savills Investment



Raymond Lee
CEO
Greater China
+852 2842 4518
rlee@savills.com.hk



Peter Yuen
Managing Director
Head of Investment & Sales
+852 2842 4436
pyuen@savills.com.hk



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.