

# 简报 写字楼及商铺投资市场

2017年11月



## 市场概述

内地买家的持续入市已令许多人确信，尽管存在资本管制，内地买家仍将在市场上占有一席之地。

■ 中环及湾仔／铜锣湾的写字楼市场年内表现优异，年初至今价格已分别升21%及19%。

■ 九龙东以外的写字楼供应依然紧张，而负实际利率及内地买家入市则带来乐观气氛。

■ 商业用地的出售及招标大致上均能吸引投标者进行竞争，且中标价一直处于预期的高位甚至超出预期。

■ 零售物业销售市场的活跃气氛最近有所减弱，因投资者正等待更清晰的迹象证明该板块已走出低谷。

■ 即日往返的内地旅客推动新界北消费，令最近的零售物业交投动向新界北靠拢。

■ 街舖价格于季内出现轻微下跌，但下跌速度远低于年初。

“写字楼销售市场依然活跃，且仍有许多利好因素在发挥作用，而表现欠佳的零售物业市场则仍有待好转。” Simon Smith, 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

→ 写字楼市场概览

写字楼市场今年一直有上佳表现，年初至今整体价格已升15%。值得注意的是，市场升势很少会逐渐退却，而是通常在一波高潮中戛然而止。尽管如此，仍有许多利好因素在发挥作用，包括实际利率处于负值区间，九龙东以外的供应紧张，且从最近两宗大手交易可见，内地买家并不打算放弃本地市场。第三季度价格增长的确有所放缓，租金增长亦是如此，而平均收益率则跌至历史低位。

今年部分交投活动受投机者的本地收购所带动，例如收购超过50年楼龄但有重建潜力且业权相对集中的楼宇。同时内地买家的收购则针对发展地盘，并物色引人注目的写字楼作为自用，如有标志及命名权则更佳。最近一宗此类大手交易为内地发展商绿景中国向九龙仓收购位于观塘的23层在建商厦8 Bay East，收购价为90亿港元（每平方英尺均价15,095港元），成为九龙区有史以来最大额的整栋商厦成交。

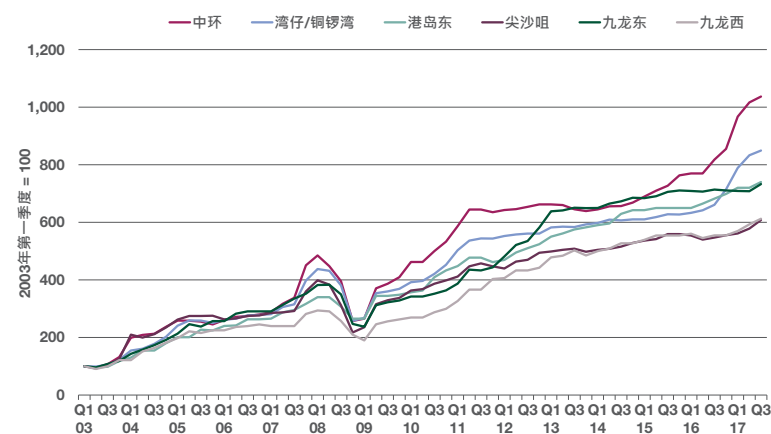
在一宗大手交易中，李嘉诚的长江实业集团有限公司以402亿港元

表1 甲级写字楼价格增长 (2007年第三季度及至2017年初至今)

	2017年第三季度 (%)	2017年初至今 (%)
中环	+2.0	+21.2
湾仔/铜锣湾	+2.0	+18.9
港岛东	+2.8	+6.0
尖沙咀	+5.2	+9.6
九龙东	+3.5	+3.1
九龙西	+3.3	+10.4

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年第三季度)



来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

表2 2017年第三季度写字楼市场散售主要交易 (超过4亿港元)

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
9月	信德中心招商局大厦22楼	上环	24,200	\$7.50	\$30,992	Blue Sapphire Global Ltd.
9月	中环中心79楼	中环	13,213	\$7.38	\$55,854	启润国际有限公司
7月	威灵顿街64至66号	中环	24,765	\$6.68	\$26,974 (楼面地价)	南丰
9月	丰顺商业大厦	旺角	32,845	\$6.58	\$20,033	阳光房地产基金
9月	中国船舶大厦19至22楼	长沙湾	35,900	\$4.92	\$13,705	中国船舶重工

来源：土地注册处，第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

→ 元将中环中心的75%业权出售予一个中资牵头的财团，据悉为一家能源企业，但具体不详。交易涉及写字楼的19至78楼及402个车位，每平方英尺价格为33,000港元。

### 商业用地销情反映发展商信心

市区重建局宣布由永泰牵头的财团投得位于卑利街/嘉咸街的罕有商业地块（地块C），将分阶段开发作办公楼、酒店及零售用途，其中办公面积约为300,000平方英尺，为主要用途。项目总楼面面积约为433,000平方英尺，按传闻的中标价116亿港元计算，楼面地价折合约每平方英尺26,800港元，反映出发展商对中环甲级写字楼市场的前景仍大致乐观。

新世界于2017年第三季度以30亿港元投得位于长沙湾的另一幅商业用地，为新世界今年在同区连续收购的第三幅地皮。三幅商业用地的总楼面面积为190万平方英尺，可发展为一个大型的商业物业组合，进一步丰富长沙湾的商业布局。受三幅商地出售所推动，年初至今九龙西的写字楼价格升幅已超过港岛东及九龙东两个非核心写字楼板块。

### 其他备受关注的招标

最轰动的招标相关消息要数文华东方放弃出售位于铜锣湾的怡东酒店。文华东方在声明中表示，由于目前建议书并未能提供出售该项物业的基础，公司将继续审视所有其他方案，当中或包括将酒店改造为一栋商业楼宇。该栋拥有848间客房的酒店已获批重建为一栋684,000平方英尺的写字楼。

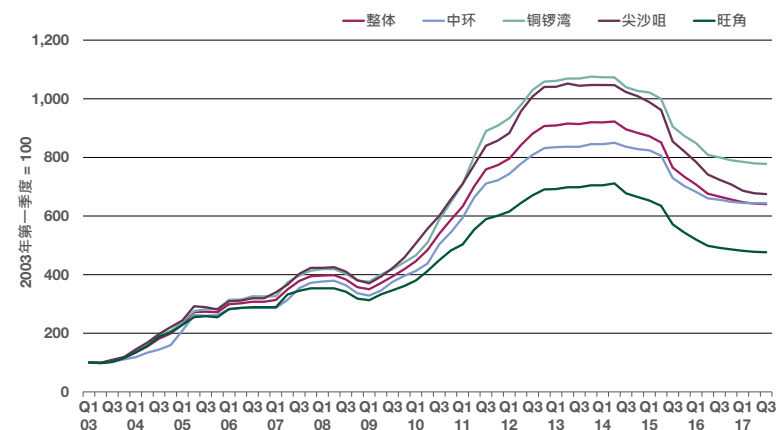
领展标售的两项资产组合亦同样备受关注，可为投资者带来4%的收益率及长期价值。每项资产组合均包括一项优质稳定的资产（黄大仙的现崇山商场及屯门的

H.A.N.D.S）以及其他具升值潜力的物业，有同事称其为“买肉搭骨头”。众所周知，领展更偏好长线投资者（5至10年），通常为在资产升值方面战绩彪炳的国际基金。

### 零售物业市场概览

尽管销量有轻微升幅，零售物业价格的温和下跌趋势于第三季度仍然持续。1千万至2千万港元的中小型单元最受欢迎，而5千万港元以上的交易仍然极少。有关交易通常为本地投资者为追求更好回报而将资金从一项物业转至另一项物业所致。

图2 黄金街区店铺价格指数，按地区（2003年第一季度至2017年第三季度）



来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

表3 2017年第三季度零售物业主要交易（超过3亿港元）

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
7月	骆克道487至489号骆克駅	铜锣湾	32,726	\$9.65	\$29,487	林先生
9月	太乐楼地下	筲箕湾	待核实	\$3.60	待核实	Central Profit Inv Ltd.
7月	筲箕湾中心地舖连1楼	筲箕湾	24,600	\$3.18	\$12,927	邓成波
7月	村南道45至47号地下B及C舖	大围	9,991	\$3.00	\$30,027	本地投资者

来源：土地注册处，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 (2007年第三季度及2017年初至今)

	2017年第三季度 (%)	2017年初至今 (%)
中环	0.0	-0.7
铜锣湾	-0.3	-1.6
尖沙咀	-0.4	-4.7
旺角	-0.3	-2.0

来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

➔ 新界零售物业市场依然火热，上水、元朗及粉岭等地区均受投资者青睐。邻近中港边境的市场交投活跃，原因是即日往返旅客增加以及水货交易盛行。

零售销售表现复苏，加上街铺租金趋稳，令黄金地段零售物业价格结束自2014年开始的跌势。2017年第三季度收益率仍维持于约2.6%。 ■

## 展望

受多宗破纪录的商业用地拍卖所支持，今年前九个月写字楼市场表现畅旺，而内地买家的持续入市已令许多人确信，尽管存在资本管制，内地买家仍将在市场上占有一席之地。

短期市场前景将受潜在商业用地拍卖的结果所带动，包括领展标售的17项物业、怡东酒店的未来动向，以及一直有传出售的朗豪坊办公大楼（93%业权）等物业。该等潜在整售交易如能落实，可能会以破纪录高价成交，从而成为刺激市场气氛的又一因素。

## 香港于亚太区物业投资市场概览

### 香港及中国大陆对外房地产投资的情况

于2017年首三季，香港对外房地产资金（大部分属港资）共促成126.36亿美元的海外商业物业（写字楼/零售

售物业）交易，较去年同期上涨72%，升幅惊人。欧洲市场所占的成交额最大，达65.9亿美元，较去年同期大幅增长226%。英国由于数宗市场瞩目的大手成交的缘故（见下表），令到它占港

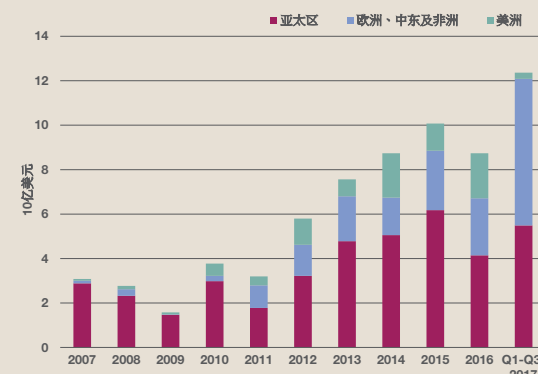
资财团在欧洲商业物业成交的98.5%。在香港投资者趁着英镑弱势，抢占先机购入伦敦顶级资产的时候；中资财团则因为对资产保障的需求而更为着重美国一线城市的房地产。

表 5 对外投资大宗交易（写字楼/零售物业），以金额排序 (2017年第一至第三季度)

日期	城市	物业	市场	金额 (亿美元)	买家
8月	中伦敦	Walkie Talkie	写字楼	16.95	李锦记
5月	中伦敦	Leadenhall Building	写字楼	14.85	中渝置地控股
3月	新加坡中央商业区	TripleOne Somerset	写字楼	8.92	信德
5月	新加坡中央商业区	One George Street	写字楼	8.47	富卫集团
5月	广州	西城都荟	零售	5.88	领展

来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部, Real Capital Analytics

图 3 港资财团对外投资（写字楼/零售物业），按地区 (2007年至2017年第三季度)



来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部, Real Capital Analytics

## 香港于亚太区物业投资市场概览

中国自2014年起资金外流速度加快，规避经济放缓与人民币疲软带来的风险。然而，今年政府采取措施限制资金外流，同时把海外投资分为禁止类、限制类和鼓励类三大类，

以鼓励更“理性”投资。房地产被划入“限制类”，不少财团正消化新规定的内容，并审慎调整投资策略。于2017年首三季，中国大陆商业房地产资金对外投资大幅下跌40%。尽管短期内境

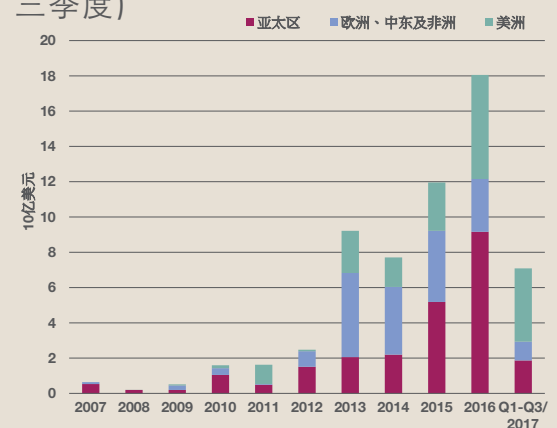
外投资将有所降温，但我们仍然看好中资财团对外投资，香港也将继续扮演中资进军国际市场的跳板。

表 6 中资财团对外投资大宗交易（写字楼／零售物业），以金额排序（2017年第一至第三季度）

日期	地区	物业	市场	金额 (亿美元)	买家
10月	中环	中环中心	写字楼	51.53	中资牵头的财团
10月	观塘	8 Bay East	写字楼	11.52	绿景(中国)
5月	观塘	伟业街133号	写字楼	2.57	丝路基金
5月	观塘	观点中心	写字楼	2.56	海航集团
9月	鲗鱼涌	东汇中心	零售	1.94	中国银行
9月	观塘	The Wave	零售	1.72	中国银行
8月	中环	L Plaza	零售	1.28	中信里昂

来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部, Real Capital Analytics

图 4 中资财团对外投资（写字楼／零售物业），按地区（2007年至2017年第三季度）



来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部, Real Capital Analytics

## 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.