

工业楼宇销售及租赁

savills



现代化仓库开始感到压力

因投资者对于重建项目颇感兴趣，整幢工厦成交增加。

- 因投资者对于重建项目颇感兴趣，多个工业用地于2019年底前易手，导致2019年第四季度工业楼宇成交额及成交面积分别同比增长86%及150%。
- 物流营运商的营商环境每况愈下，已开始影响现代化仓库市场。
- 业主洽谈续约时给出更具弹性的条款以挽留租户，因此现代化仓库的空置率于2019年第四季度仅微升至0.9%，租金则承受压力，下降5.4%。
- 投资者对重建的兴趣仍是工业楼宇投资市场的焦点，而用户亦重返市场寻找廉价物业，成交量或在未来一两个季度维持现时水平。

- 鉴于业主洽谈续约时可能保持灵活立场，仓库租金有望于2020年进一步下滑5%。

“未来仓库供应及疲弱的需求将抑制仓库市场情绪，租金可能于2020年小幅下降。然而，工业楼宇销售可能继续受惠于活化政策2.0，具重建潜力的用地将炙手可热。”

SIMON SMITH, 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

第一太平戴维斯

请联系我们获取更多
信息

工业拓展及投资

James Siu 萧兆新
Deputy Managing
Director
Head of Kowloon
副董事总经理/九龙销售部主管
+852 2378 8628
jsiu@savills.com.hk

Oscar Chow 周浩文
Associate Director 助理董事
+852 2378 8622
ochow@savills.com.hk

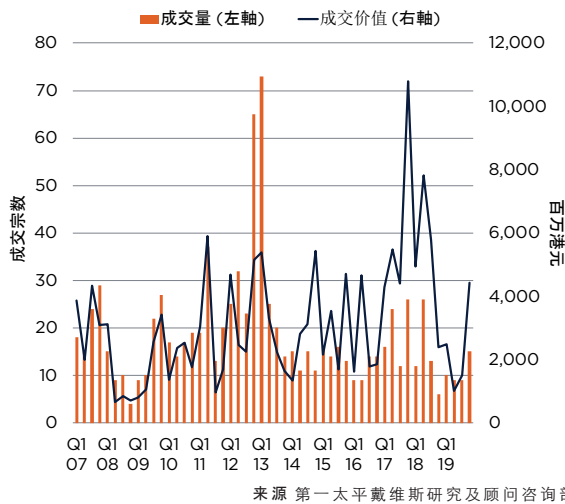
研究及顾问咨询

Simon Smith 盛世民
Senior Director 资深董事
Asia Pacific 亚太区
+852 2842 4573
ssmith@savills.com.hk

Jack Tong 汤卓轩
Director 董事
+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 It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent.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.

图1: 较大工业楼宇成交 (价值逾3千万港元) 情况, 2007年第一季度至2019年第四季度



销售市场

尽管整体投资气氛仍然相对疲弱，但工业楼宇市场受到投资者对重建的兴趣所支撑，长沙湾及屯门的两幅用地合共以近20亿港元售出，楼面地价平均约为每平方英尺4,500港元至5,800港元。其他重大成交包括：世达中心的几个楼层以3.128亿港元出售予HSBC Life Property作业主自用，安全街15号的仓库则以1.5亿港元出售。

受重建及投资兴趣支撑，2019年第四季度工业楼宇成交额及成交面积同比大幅增长86%及150%。第四季度，工业楼宇价格略微下跌0.4%，仓库价格下跌3.1%，因卖家为促成交易而做出更大让步。

租赁市场

中美贸易谈判至少在目前有所进展，11月出口同比下降1.4%，进口同

比下降5.8%，跌幅较10月收窄，但社会动荡及各种地缘政治紧张局势意味着本地零售销售受到负面影响，11月销售额再跌24%（同比），2019年1-11月零售销售额下降10%。

物流营运商的营商环境恶化，已开始影响现代化仓库市场。华润国际物流中心的一个楼层（约100,000平方英尺）以低于每平方英尺14港元的有效租金出租予实惠家居，而达力货柜中心的约20,000平方英尺以每平方英尺13港元以下的有效租金出租。因此在2019年第四季度，现代化仓库的空置率仅升至0.9%，租金则下降5.4%。

市场展望

投资者对重建的兴趣仍是工业楼宇投资市场的焦点，而用户亦重返市场寻找廉价物业，成交量或在未来一两个季度维持现时水平。截至2019年

表1: 2019年第四季度工业楼宇价格增长，按界别

	2019 (%)				2018 (%)	2017 (%)
	第四季度	第三季度	第二季度	第一季度		
多层厂房	-0.4	-0.7	+1.7	+1.1	+7.0	+10.8
工业办公两用楼宇	-1.3	-1.4	+1.3	+1.1	+7.4	+10.5
仓库	-3.1	-1.2	+0.6	+1.5	+9.2	+16.9

来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

表2: 2019年第四季度较大工业楼宇成交 (价值逾1亿港元)

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)	日期	卖方	买方	类型	备注
长沙湾	青山道550-556号 恒发工业大厦	全幢	190,044 (最大楼面面积)	\$11	\$5,788 (楼面地价)	12月	待定	待定	工业	重建
屯门	大圆街2-10号 美罗工业大厦	全幢	195,679	\$8.8	\$4,497	10月	待定	待定	工业	重建
观塘	巧明街95号 世达中心	3、11楼	46,952	\$3.128	\$6,662	10月	多名卖方	HSBC Life Property Ltd	工业	业主自用
粉岭	安全街15号	全幢	48,553	\$1.5	\$3,089	11月	Rohm	Polar Light Ltd	仓库	投资

来源 经济地产库, 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

图2: 仓库空置率, 2006年第一季度至2019年第四季度

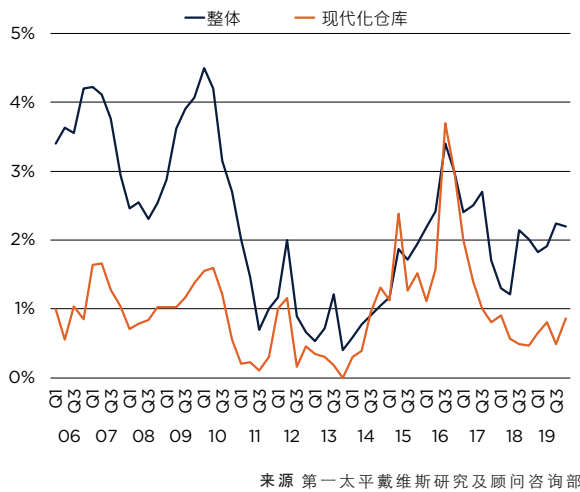


表3: 2019年第四季度工业楼宇租金增长, 按界别

	2019 (%)				2018 (%)	2017 (%)
	第四季度	第三季度	第二季度	第一季度		
多层厂房	-1.9	-1.8	+0.2	+1.0	+7.9	+7.0
工业办公两用楼宇	-0.8	+0.1	+0.8	+2.1	+3.9	+2.9
仓库	-2.3	-1.2	+1.5	+1.6	+8.3	+0.1
现代化仓库	-5.4	-1.3	+2.8	+2.6	+10.2	-4.2

来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

表4: 2020-2023年仓库供应列表

项目	地区	发展商	总楼面面积 (平方英尺)	预计竣工时间
49区	屯门	嘉民	912,074	2020
永基路及永建路交界葵涌市地段第478号	葵涌	亿京	214,355*	2020
40区	屯门	珠江仓库物业有限公司	91,234	2020
过路湾用地	机场岛	菜鸟网路	4,090,282	2023

来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部, 屋宇署
*只显示仓库部分

表5: 2018年10月至2019年12月的工业楼宇重建地积比率放宽的获批申请表 (不包括撤回个案)

地址	楼宇类型	占地面积 (平方英尺)	新地积比率	总楼面面积 (平方英尺)	状态
东头工业区喜业街16号	附设公众停车场的商厦	33,433	5.75	192,238	于2019年12月13日获批
观塘励业街7号	商厦	11,044	14.40	159,037	于2019年12月13日获批
新蒲岗六合街21号	工厦	8,354	14.40	120,296	于2019年12月13日获批
荃湾沙咀道8-14号	工厦	50,000	11.40	570,003	于2019年12月13日获批
葵涌葵荣路20-24号	工厦	17,000	11.40	193,798	于2019年11月11日获批
荃湾马角街14-18号	工厦	20,000	11.40	228,063	于2019年11月1日获批
观塘鸿图道32号	商厦	9,808	14.40	141,236	于2019年8月16日获批
观塘敬业街41号	商厦	21,980	14.97	329,119	于2019年8月16日获批
葵涌打砖坪街57至61号	工业办公两用楼宇	24,337	11.65	283,480	于2019年7月5日获批
红磡鹤园街13号	商厦	39,813	12.78	508,889	于2019年5月17日获批
新蒲岗七宝街1号	工厦	14,920	14.40	214,846	于2019年4月12日获有条件批准
观塘观塘道350号	商厦	19,181	14.40	276,180	于2019年3月22日获有条件批准

来源 城市规划委员会, 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

12月, 工业楼宇重建的容积率放宽数量飙升至25宗, 其中12宗已获得城市规划委员会批准。

然而, 由于外围环境及本地市场的前景仍然黯淡, 我们对短期内工业楼宇价格上涨的前景保持审慎。考虑到有关不明朗因素, 我们预期工业楼宇价格或于2020年下调3%至5%。

一如预期, 贸易及零售销售表现下滑已开始对现代化仓库行业造成不利影响, 导致空置率上升及租金下降。许多营运商预料未来一年将更加不明朗, 其中不少可能倾向于续约, 而非搬迁至租金较低的区位, 因为搬迁产生的资本支出通常会超过租赁成本削减的幅度。

2020年至2023年即将推出的仓库供应合共将达到531万平方英尺, 相当于现有仓库存量的13.1%, 包括来自葵青/荃湾的一个项目、屯门的两个项目及机场岛的一个大型项目。

尽管中美贸易冲突取得一些进展, 但紧张局势仍未得到解决, 并且至少于2020年继续笼罩外围环境及本地贸易表现。同时, 本地社会动荡及地缘政治紧张局势可能继续为本地经济以及零售气氛带来压力。鉴于业主在洽谈续约时可能保持灵活立场, 仓库租金有望于2020年进一步下降5%; 若境内外不明朗因素消失, 自2021年起方会出现真正意义上的反弹。