

工业楼宇销售及租赁

savills



投资需求减弱

租赁市场在第四季度保持活跃，供应量下跌，业主准备进一步调高租金。

- 贸易及零售市场继续复苏，推动本地物流市场持续增长，意味着物流营运商有意续租或扩张。
- 整体及现代化仓库租金持续反弹，2021年第四季度升幅分别为1.4%及2.7%，同期整体及现代化仓库空置率分别下跌至3.1%及2.6%。
- 由于内地改变政策，加上股市动荡使大部分投资者转趋谨慎，投资气氛在第四季度减弱。尽管如此，物流资产的租赁前景以及工业物业的重建潜力持续吸引外国资金及本地投资者流向工业物业市场。
- 最新的Omicron病毒疫情爆发，加上若干主要经济体可能实施封锁措施，或会对全球供应链造成新一轮影响，海运行业将受到最大打击。然而，屯门Goodman Westlink逐渐获承租，消除市场在2022年的主要过剩供应。
- 虽然工业市场的投资气氛在2021年最后一季停滞不前，但此细分市场依然获基金及投资者青睐，因其回报率大幅高于本港其他分类市场。随着美国联储局表示有可能加息以应对通胀，资金成本上升或会在2022年影响投资兴趣。

“即将推出的屯门物流空间逐渐获承租，消除市场在短期内的主要过剩供应。踏入2022年，物流需求势将进一步增长，仓库租金亦受到充分支持。”

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
Director 董事
+852 2378 8622
ochow@savills.com.hk

研究及顾问咨询

Simon Smith 盛世民
Regional Head of
Research & Consultancy,
Asia Pacific
亚太区研究及顾问咨询部
区域主管
+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 It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent.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: 2010年1月至2021年11月货运吞吐量同比增长

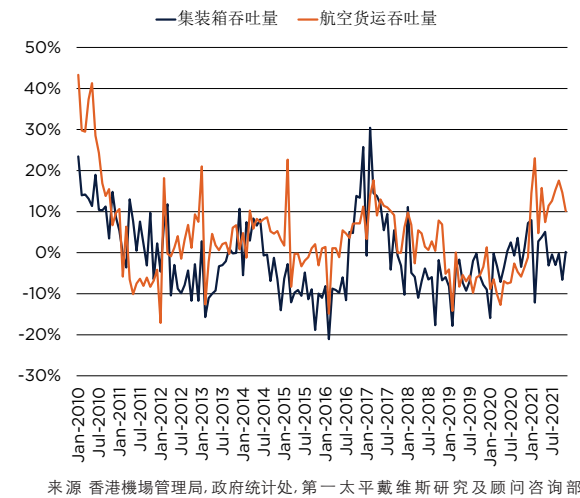
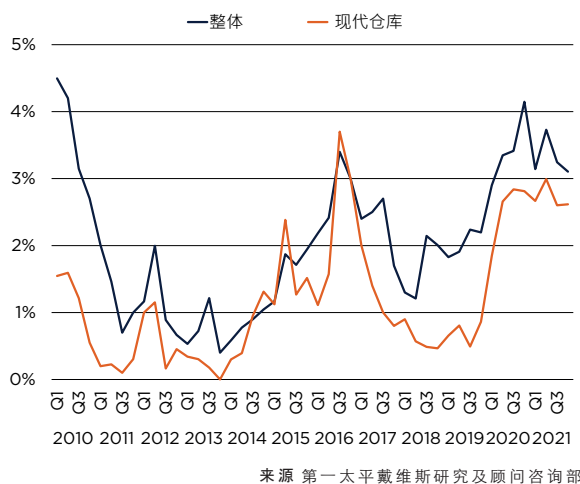


图2: 仓库空置率, 2010年第一季度至2021年第四季度



贸易及零售市场复苏为本地物流业带来充分支持

本地贸易及零售市场的总商品贸易及零售销售额在2021年首十个月分别回升26.0%及8.5%，带动本地物流市场表现，尤其是航空物流。由于边境限制措施对航空货运活动的影响最少，本地航空货运吞吐量在2021年1月至11月的同比数据显著反弹13.0%，同期集装箱吞吐量亦靠稳。

由于营商展望改善，多个物流营运商，尤其是涉及航空物流业的公司以及本地零售商均有意续租位于葵青区、设有坡道出入口的仓库，同区的现代化仓库，例如亚洲货柜物流中心、和记物流中心及丰树青衣物流中心在季内均录得具相当规模的续租个案。

鉴于业务增长及市况向好，其他物流营运商亦决定扩充及搬迁。在获得来自大型本地企业的全新物流项目后，嘉里物流承租新兴鸿基屯门货仓158,000平方英尺空间作整合及扩充之用，该货仓毗邻香港内河码头以及屯门-赤鱗角隧道。

有报道指，在第三季刚由华润物流购入的粉岭勉励龙中心整幢（150,000平方英尺）全数租予海迅物流，该迅速增长的物流营运商正在

整合及扩充其香港业务。

因此，整体及现代化仓库租金持续反弹，2021年第四季度升幅分别为1.4%及2.7%，同期整体及现代化仓库空置率分别下跌至3.1%及2.6%。

受外部不确定性影响，投资气氛保持审慎

由于内地改变政策，加上股市动荡使大部分投资者趋趋谨慎，投资气氛在第四季度减弱。尽管如此，物流资产的租赁前景以及工业物业的重建潜力持续吸引外国资金及本地投资者流向工业物业市场。季内最瞩目成交为红磡及柴湾的两座4S（销售、服务、零件及调查）物业获领展房地产投资信托基金收购并出租予仁孚行，合共作价58.2亿港元，提供稳定的3.3%回报。

投资气氛转弱的影响反映在成交量之上，10月及11月录得486宗成交，较7月及8月录得的627宗减少22.5%。因此，分层工厂价格在2021年第四季度靠稳，仓库价格同期则轻微上升1.8%。

表1: 2021年第四季度工业楼宇租金变动，按界别

	2021年(%)				2020年(%)
	第四季度	第三季度	第二季度	第一季度	第四季度
多层厂房	+0.7	+2.0	+2.6	-0.5	-1.5
工业办公两用楼宇	-0.6	0.0	-0.3	-0.2	-2.7
仓库	+1.4	+2.1	+2.4	+0.5	-0.4
现代化仓库	+2.7	+2.5	+2.9	+2.4	-0.3

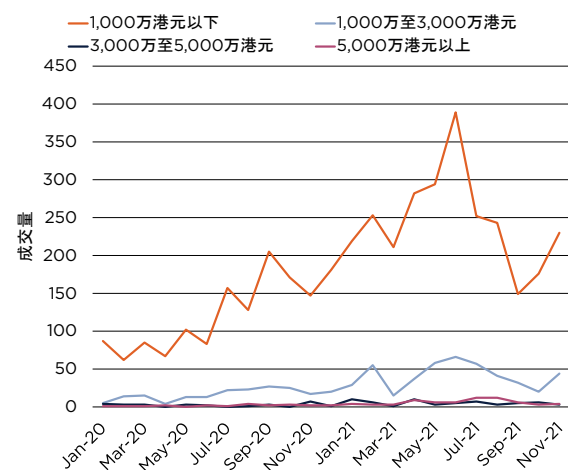
来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

表2：2021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)	卖方	买方	类型	备注
红磡	宝来街50号	全幢	421,401	31.2	7,404	待定	领展房地产投资信托基金	仓库	投资
柴湾	嘉业街60号 柴湾货仓	全幢	438,351	27.0	6,159	待定	领展房地产投资信托基金	仓库	投资
葵涌	国瑞路45至51号 Topsy Tower	全幢	162,500	5.85	3,600	英皇国际	Future Chance Development Limited / 安乐工程	工业	重建
筲箕湾	阿公岩村道8A号 精雅印刷集团大厦	全幢	69,680	5.0	7,176	邓氏家族	黑石集团	工业	投资
观塘	骏业街44号 航空科技大厦	全幢	56,152	3.9	6,945	人人汽车有限公司	Excellent Plus Int'l Ltd	工业	投资
新蒲岗	六合街3号 大有大厦	全幢	30,225	3.45	11,414	多名买家	泓彰发展有限公司	工业	投资
长沙湾	青山道501至503号 国际工业大厦	3楼B室、7楼及天台	TBC	1.565	待定	泽城国际有限公司	展耀投资有限公司	工业	投资
北角	屈臣道4至6号 海景大厦	C座7楼及B座1楼9室	12,815	1.32	10,300	维成实业有限公司	旺明有限公司	工业	投资
新蒲岗	景福街99号 香港启德工厂大厦第二期	5楼至6楼C及D室、11楼至12楼	38,354	1.27719	3,330	待定	待定	工业	投资
香港仔	田湾海傍道7号 兴伟中心	21楼	27,280	1.2	4,399	晋腾有限公司	Both Success Ltd	工业	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3：按价格范围划分的工业物业成交量，2020年1月至2021年11月



来源：差饷物业估价署，第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

市场展望

最新的Omicron病毒疫情爆发，加上若干主要经济体可能实施封锁措施，将会对全球供应链造成新一轮影响，海运行业将受到最大打击。然而，屯门Goodman Westlink逐渐获承租，DHL及裕利医药等嘉民物业组合的「内部」租客在此全新现代化仓库预先承租150万平方英尺空间，消除市场在2022年的主要过剩供应。因此，我们预计仓库业主将继续在议价时占优，并能够在2022年加租5%至6%。

虽然工业市场的投资气氛在2021年最后一季停滞不前，但此细分市场

依然获基金及投资者青睐，因其回报率仍高于本港其他分类市场。随着美国联储局表示有可能在2022年初加息以应对通胀，资金成本上升或会在2022年影响投资兴趣。因此，我们对于工业及仓库的价格增长的看法更加审慎，两者在明年的增长将放缓至3%至5%。