

# 工业楼宇销售及租赁

savills



## 投资兴趣减弱

市场期待的边境重新开放将为本地物流营运商带来亟需的喘息空间。

- 2022年首十一个月，本地空运及集装箱吞吐量持续下降，本地第三方物流公司首当其冲。
- 由于大部分营运商陷入困境，2022年第四季度的整体及现代化仓库租金分别下跌1.0%及1.5%，同期整体及现代化仓库空置率大致靠稳，分别为1.9%及1.3%。
- 投资兴趣随着加利率持续上升而减弱，但经验丰富的投资者及终端用户仍在选择性购买物业。
- 展望未来，边境重新开放的时机及供应链复苏的速度将是物流需求复苏的关键。
- 随着加息有可能放缓，高资本成本（商业贷款利率超过5%）及政府政策不断变化的新常态可能会在2023年改变工业资产的买家概况。

“投资兴趣随着利率上升而减弱，但经验丰富的投资者及终端用户仍在选择性购买物业。展望未来，边境重新开放的时机及性质以及供应链复苏的速度将是物流需求复苏的关键，而供应过剩则可能阻碍2023年的市场复苏。”

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  
Senior Director 资深董事  
+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 It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent.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 - 2022年11月货运吞吐量同比增长

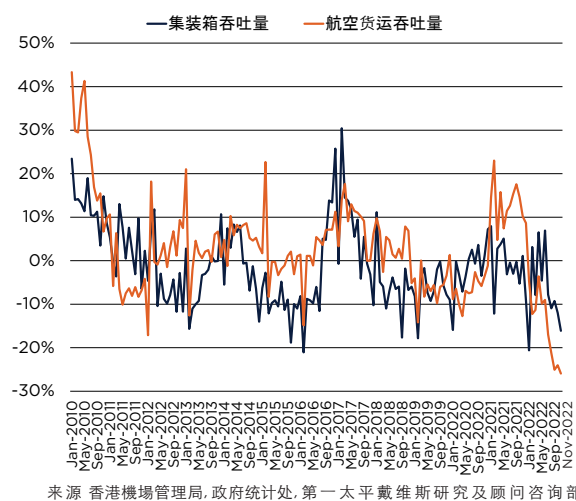


图2: 仓库空置率, 2017年第一季度 - 2022年第四季度

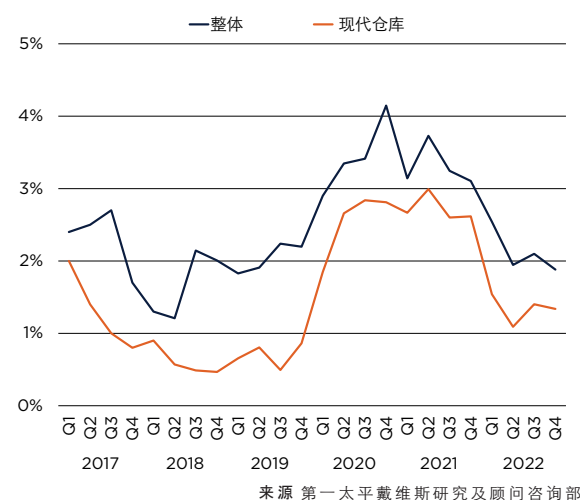


表1: 2022年第四季度工业楼宇租金变动, 按界别

|              | 2022年 (%) |      |      |      | 2021年 (%) |      |      |      |
|--------------|-----------|------|------|------|-----------|------|------|------|
|              | 第四季度      | 第三季度 | 第二季度 | 第一季度 | 第四季度      | 第三季度 | 第二季度 | 第一季度 |
| 多层厂房         | -1.3      | -0.7 | +0.7 | +0.8 | +0.7      | +2.0 | +2.6 | -0.5 |
| 工业办公<br>两用楼宇 | -1.3      | -1.3 | -0.6 | -1.0 | -0.6      | 0.0  | -0.3 | -0.2 |
| 仓库           | -1.0      | +0.8 | +1.9 | +0.3 | +1.4      | +2.1 | +2.4 | +0.5 |
| 现代化<br>仓库    | -1.5      | -0.1 | +2.7 | +0.5 | +2.7      | +2.5 | +2.9 | +2.4 |

来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

## 本地物流营运商在物流市场 衰退中首当其冲

由于香港在2022年大部分时间对世界其他地区关闭边境, 并实施严格的隔离管控措施, 加上亚洲区供应链中断的时间延长, 首十一个月本地空运及集装箱吞吐量分别下降15.4%及6.9%。

业务随着全球供应链逐渐复苏的国际第三方物流公司能够将其吞吐量重新安排至其他地区的机场/港口, 因此受香港情况的影响最小。更依赖本地供应链及物流营运的本地第三方物流公司在本地的衰退中首当其冲, 多间公司回吐2021年录得的利润, 被迫进入紧缩状态。

虽然第三方物流公司面对艰难时期, 但专注于日用品的终端用户仍然有业务增长及扩张的需求: 日本城搬迁并在亚洲货柜物流中心承租83,000平方英尺空间, 租期六年。

由于大部分营运商陷入困境, 2022年第四季度的整体及现代化仓库租金分别下跌1.0%及1.5%, 同期整体及现代化仓库空置率大致靠稳, 分别为1.9%及1.3%。

## 投资兴趣减弱

投资兴趣随着加利率持续上升而减弱, 但经验丰富的投资者及终端用户仍在选择性购买物业。季内最大宗成交为黑石集团与储存易成立的联营公司以8.5亿港元购入长沙湾永新工业大厦整幢物业, 储存易将会把该空间用作营运。另一间自助仓储营运商StorHub亦继在去年1月购入约70,000平方英尺的空间后, 再以1.64265亿港元购入柏裕工业中心三个楼层, 扩大公司在该大厦的业权。与此同时, 嘉民以1.11亿港元购入三湘九龙湾货运中心地库, 继续发展分层业权市场。

受资金成本上升及租金回报下跌影响, 分层工业物业的投资成交量持续下降, 第四季度整季录得285宗工业物业成交, 同比下跌66%。因此, 分层工厂及仓库价格在季内分别下跌0.9%及2.4%。

表2: 2022年第四季度主要仓库租赁成交

| 日期  | 地区 | 物业               | 单位                           | 总楼面面积 (总平方英尺) | 租金 (港元/月)        | 平均租金 (港元/平方英尺/月) | 租户      | 备注          |
|-----|----|------------------|------------------------------|---------------|------------------|------------------|---------|-------------|
| 11月 | 葵涌 | 亚洲货柜物流中心第五期      | 10001W-10006W, 10001E-10006E | 83,194        | \$1,597,325      | \$19.2           | 日本城     | 新租约, 租期5+1年 |
| 11月 | 葵涌 | 亚洲货柜物流中心         | 1W至15W区, 1E至4E区, 4楼          | 115,842       | \$1,911,393      | \$16.5           | 嘉士伯啤酒厂  | 续租3年        |
| 10月 | 葵涌 | 亚洲货柜物流中心第三、四及六期  | 多名买家                         | 425,099 (估计)  | \$6,316,485      | \$15.0 (估计)      | 嘉里物流    | 续租2至3年      |
| 10月 | 青衣 | 招商局物流中心          | 9楼-10楼                       | 320,000       | \$5,871,035      | \$18.3           | 敦豪国际速递  | 续租5+5年      |
| 10月 | 屯门 | Goodman Westlink | G20B室                        | 83,000        | \$1,292,018 (估计) | \$15.5 (估计)      | 宏盛达仓库物流 | 新租约, 租期5年   |

来源 经济地产库, 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

表3: 2022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<br>(总平方英尺) | 成交价值<br>(亿港元) | 平均价格<br>(港元/平方英尺) | 卖方                   | 买方                     | 类型 | 备注      |
|-----|------------------------|----------|------------------|---------------|-------------------|----------------------|------------------------|----|---------|
| 长沙湾 | 荔枝角道850至870号<br>永新工业大厦 | 全幢       | 153,770          | \$8.5         | \$5,528           | Swanco Ltd           | 黑石集团/储存易               | 工业 | 投资/业主自用 |
| 观塘  | 巧明街95号<br>世达中心         | 20楼-22楼  | 52,000           | \$3.3         | \$6,346           | 待定                   | 待定                     | 工业 | 待定      |
| 长沙湾 | 长裕街18号<br>柏裕工业中心       | 2楼, 7-8楼 | 待定               | \$1.64265     | 待定                | 联利制衣厂有限公司/Aquamarica | StorHub (Self-Storage) | 工业 | 业主自用    |
| 葵涌  | 青山道552至566号<br>美达中心    | 16楼      | 27,370           | \$1.206       | \$4,406           | 个人投资者                | Bridger Investment Ltd | 工业 | 投资      |
| 香港仔 | 田湾海傍道7号<br>兴伟中心        | 22楼      | 27,539           | \$1.19888     | \$4,353           | Happy Standard Ltd   | 待定                     | 工业 | 投资      |
| 九龙湾 | 大业街59号<br>三湘九龙湾货运中心    | 地库       | 22,333           | \$1.11        | \$4,970           | 待定                   | 嘉民                     | 仓库 | 投资      |

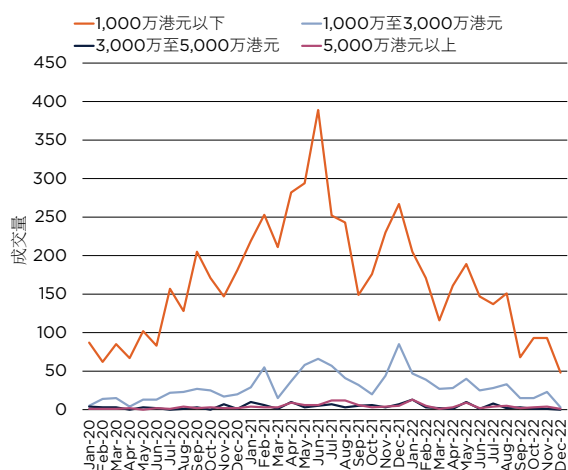
来源: 经济地产库, 市场新闻, 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

表4: 2022年第四季度工业楼宇价格增长, 按界别

|          | 2022年 (%) |      |      |      | 2021年 (%) |      |      |      |
|----------|-----------|------|------|------|-----------|------|------|------|
|          | 第四季度      | 第三季度 | 第二季度 | 第一季度 | 第四季度      | 第三季度 | 第二季度 | 第一季度 |
| 多层厂房     | -0.9      | 0.0  | +0.5 | -0.3 | 0.0       | -0.3 | +1.7 | -0.1 |
| 工业办公两用楼宇 | -0.8      | 0.0  | +0.1 | -0.1 | 0.0       | -0.4 | -0.1 | -0.2 |
| 仓库       | -2.4      | +0.3 | 0.0  | -0.1 | +1.8      | +3.2 | +3.8 | +1.8 |

来源: 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 - 2022年12月



## 展望

展望未来, 边境重新开放的计划及供应链复苏的速度将主导着物流需求复苏的步伐, 而供应过剩则可能拖累2023年的市场复苏。我们预计, 今年的仓库租金将下降约5%至10%, 市场有可能在2024年开始见底, 届时新落成的仓库将逐渐获得承租。

随着加息有可能放缓, 高资本成本 (商业贷款利率超过5%) 及不断变化的政府政策可能会在2023年改变工业资产的买家概况。终端用户

很可能会成为主要买家, 而财力雄厚的投资基金及海外资金 (资金成本可能较香港低) 亦有可能入市。发展商或选择观望市况, 因为工业用地的重建价值 (包括住宅及商业物业) 在今年有可能进一步下跌。