

工业楼宇销售及租赁



投资气氛减弱

物流需求未受本地及外部不确定因素影响，续租及扩张个案主导着物流市场。

- 最近的疫情以及外部不确定因素至今并未影响本地物流业的环境，航空货运及政府物流的需求利好物流市场。
- 政府有意将更多新界棕地转为住宅及商业用途，意味着基本仓库将会减少，导致相关租客重返一般仓库市场。
- 整体及现代化仓库租金持续上升，2022年第一季度升幅分别为0.3%及0.5%，同期整体及现代化仓库空置率分别下跌至2.5%及1.5%。
- 本地疫情恶化、近期股市动荡以及利率上升打击投资气氛，季内仅录得两宗整幢工厦成交。由于中小企及小型投资者的营商展望疲弱，全新分层工业大厦销售亦有所放缓。
- 俄乌战争以及内地再度爆发新冠病毒疫情将继续导致全球及亚洲区供应链受阻，可能在第二季度起对本地物流市场造成不利影响。

- 由于利率可能将在年内余下时间上升，资本成本不断增加将成为短线及长线投资者投资于工业物业的障碍。尽管如此，预计重建需求仍然未有减弱，具有重建潜力的旧式工业大厦/用地将依然获发展商青睐。

“航空货运及政府物流在2022年第一季度成为推动物流市场需求的两个重要因素，而投资活动则陷入停顿。展望未来，物流营运商可能将开始感受到全球及亚洲区供应链受阻带来的压力。”

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 It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent.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: 仓库空置率, 2010年第一季度至2022年第一季度

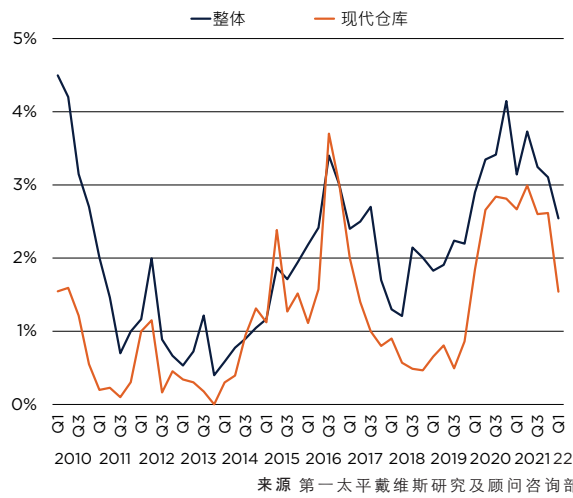


表1: 2022年第一季度工业楼宇租金变动, 按界别

	2022年 (%)	2021年 (%)			
	第一季度	第四季度	第三季度	第二季度	第一季度
多层厂房	+0.8	+0.7	+2.0	+2.6	-0.5
工业办公两用楼宇	-1.0	-0.6	0.0	-0.3	-0.2
仓库	+0.3	+1.4	+2.1	+2.4	+0.5
现代化仓库	+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

表2: 2022年第一季度主要仓库租賃成交

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
3月	葵涌	亚洲货柜物流中心第五期	13001W至13013W	待定	\$619,962	待定	北欧国际物流(香港)有限公司	续租及扩张, 租期3年
1月	青衣	嘉民领达中心	UG02	48,712	\$779,392	\$16.0	柏勤物流(香港)有限公司	由UG01扩张, 租期三年
1月	青衣	嘉民领达中心	8楼、17楼至20楼, 1101至02室	619,000	\$9,285,242	\$15.0	富豪供应链(香港)有限公司	续租3年 (1102室租期2年)
2月	屯门	东亚纱厂工业大厦	地下至6楼	214,790	待定	待定	亚洲游科技股份有限公司	续租10年
1月	屯门	优特埃国际物流中心	全幢	168,264	\$2,145,000	\$12.8	Aravto Services Hong Kong Ltd	续租2年
1月	屯门	Goodman Westlink	301室	待定	待定	待定	敦豪国际速递(香港)有限公司	新租约, 租期10年

来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

近期本地及外部不确定因素并未波及本地物流业

新冠病毒疫情在年初爆发, 打击营商及零售气氛, 2月初的每日确诊宗数急升至超过60,000宗, 但随后逐渐回落至3月底的每日10,000宗以下。本地零售销售因此受到影响, 但与零售相关的物业需求维持强劲, 因为电子商贸需求的升幅足以抵销店内零售需求的跌幅有余。

俄罗斯入侵乌克兰以及中国的新冠病毒感染个案再度增加等外部不确定因素令全球及亚洲区供应链受阻。尽管如此, 到目前为止, 前者对于本地物流市场的即时影响相当轻微。然而, 内地爆发疫情对于日用品的影响更加深远, 受影响的领域主要是前往超级市场及街市的陆上运输。

面对目前市况, 航空货运市场受到的影响似乎最小, 因为空运依然是亚洲区内运送货物的可行途径, 葵青区及荃湾区在2022年第一季度录得多宗航空货运代理商续租及扩张个案。与政府相关的物流需求在季内出乎意料地活跃, 柴湾及屯门数个大型仓库的楼面据报出租予各个政府部门。本地疫情升温刺激医疗设备、防疫物资以及检测/保护物品的物流需求, 相关物品来自不同国家, 并将及时在本地分发。

政府有意将更多新界棕地转为住宅及商业用途(政府宣布在今年内为洪水桥首个多层工业用地进行招标), 意味着这些地区的棕地将越来越难以用作临时物流用途, 令占约500万平方英尺的基本仓库(最佳估计数字)供应减少。由于大部分这些基本仓库均为楼底高及空地充足的单层货棚, 其坡道亦适合快速移动的物流运输, 因此相关仓库供应的潜在减少有可能促使多间第三方物流公司重返一般仓库市场, 尤其是楼面面积大、楼底高及设有坡道出入口的现代化仓库。

因此, 整体及现代化仓库租金持续反弹, 2022年第一季度升幅分别为0.3%及0.5%, 同期整体及现代化仓库空置率分别下跌至2.6%及1.5%。由于市场上的现代化仓库空间获迅速吸纳, 加上租客有意续租以维持业务营运, 业主在商议租金时似乎重拾优势。

投资气氛持续减弱

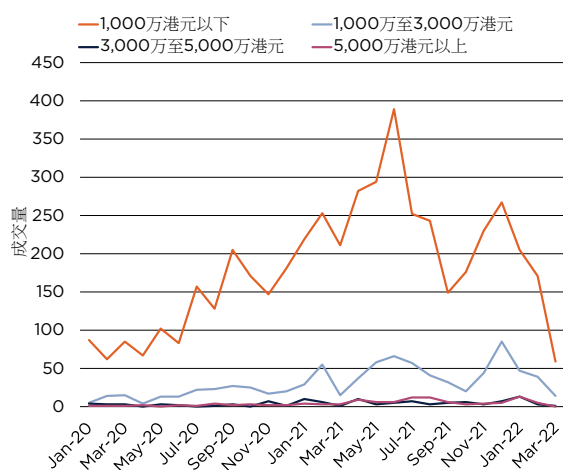
本地疫情恶化、近期股市波动以及利率上升打击投资气氛, 季内仅录得两宗整幢工厦成交。值得注意的是, 新加坡自助式仓库营运商Storhub以合计7亿港元购入长沙湾及红磡两幢工业大厦的多个楼层作营运用途,

表3: 2022年第一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
粉岭	业畅街6号新中国洗衣集团大厦	全幢	101,463	450	4,435	待定	待定	工业	投资
火炭	禾穗街22至28号沙田工业大厦	多层	80,000	370	4,625	待定	待定	工业	投资
九龙湾	大业街59号三湘九龙湾货运中心	6楼	69,700	368	5,280	3M香港有限公司	嘉民	仓库	投资
长沙湾	长裕街18号柏裕工业中心	低层地下、地下、1楼、3楼、 9楼至11楼及天台连6个车位	62,804	350	5,573	Winner Art Ltd	StorHub (Self-Storage) Five Ltd	工业	公司营运
红磡	马头围道21号义达工业大厦	地下1至2及4室、1A至B室、2B 至D室、4B室、5B室、6B室及 7个车位	71,481	350	4,896	百鸿国际有限公司	StorHub (Self-Storage) Seven Ltd	工业	公司营运
土瓜湾	旭日街17号泰捷工厂大厦	85.64%业权	待定	305	待定	待定	待定	工业	投资
旺角	广东道1163号中华漆厂大厦	1-9楼	待定	288	待定	星粤发展有限公司	城富置业有限公司	工业	投资
新蒲岗	七宝街1号东傲	27楼 1-3室及5-6室	12,518	148.286	11,846	SPK MW Ltd	华诚置业有限公司	工业	投资
葵涌	永建路7至11号合丰货仓	全幢	94,855 (最大楼面面积)	137	1,444 (楼面地价)	待定	待定	仓库	重建
新蒲岗	七宝街1号东傲	19楼	12,529	136.32	10,880	SPK MW Ltd	骏域发展有限公司	工业	投资
新蒲岗	七宝街1号东傲	26楼	11,965	130.841	10,935	SPK MW Ltd	Tak Choi Holdings Ltd	工业	投资
新蒲岗	七宝街1号东傲	25楼	14,286	130.841	9,159	SPK MW Ltd	Success Property Holdings Ltd	工业	投资
香港仔	黄竹坑道28号保济工业大厦	5楼及11楼	13,820	121.888	8,820	黎氏新丽有限公司	保心安药厂有限公司	工业	投资
新蒲岗	七宝街1号东傲	6楼1-6室	12,400	105.4	8,500	SPK MW Ltd	中天国际物流有限公司	工业	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

图2: 按价格范围划分的工业物业成交量, 2020年1月至2022年3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

表4: 2022年第一季度工业楼宇价格增长, 按界别

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

扩展其目前分布于荃湾及柴湾的物业组合。由于中小企及小型投资者的营商展望疲弱, 全新分层工业大厦销售亦有所放缓, 但仍有资金充裕的投资者购入新蒲岗东傲等全新项目的多批单位。

由于投资前景不明朗, 2022年第一季度的成交量急跌33%, 报570宗。因此, 分层工厂价格在2022年第一季度靠稳, 仓库价格同期则轻微上升1.8%。

市场展望

虽然本地物流需求在短期来依然未受影响, 但俄乌战争持续, 加上中国内地再度爆发新冠病毒疫情将继续导致全球及亚洲区供应链受阻, 可能在第二季度起对本地物流业的环境造成不利影响。

由于利率可能将在年内余下时间开始上升, 资本成本不断增加将成为短线及长线投资者投资于工业物业的障碍。尽管如此, 预计重建需求仍然

未有减弱, 具有重建潜力的旧式工业大厦/用地将依然获发展商青睐, 而资金成本低的外国资金则有可能在未来数月趁低吸纳。