

工业楼宇销售及租赁

savills



物流需求在第二季度下跌

受全球供应链断裂拖累，加上本地消费下跌，航空货运代理商及多家第三方物流公司的业务持续下滑，现代化仓库的空置率因此上升。

- 本港贸易及零售业表现在第二季度持续乏力，物流需求受负面影响，当中来自终端用户、第三方物流公司及航空货运代理商的负面影响尤其巨大。由于处于疫情爆发高峰期，市场活动在四月及五月上旬几乎陷入停顿，但在五月底及六月逐渐回复正常，而鉴于市况严峻，多家营运商寻找价格较相宜的物流空间选项。
- 尽管地区及全球供应链正逐步重建，本地零售活动亦正在改善，但任何大规模疫情爆发将扼杀物流业复苏的苗头。虽然重建仍是整幢工业物业销售市场的主要主题，情况亦相当可能在下半年度持续，但大部分工业家面临营商环境恶化，意味着分层物业市场的炽热投资气氛或较为短暂。
- 尽管若干营运商计划搬迁以削减成本，其他较大型的营运商决定缩减规模以降低开支，而面对财政困难的营运商则在租约期间弃租，留下投放了巨额资金翻新的物业。因此，仓库空置率在2020年第二季度持续上升至3.3%，而仓库租金则下跌4.1%，是自2009年全球金融危机以来的最大的环比跌幅。
- 虽然多家物流营运商缩减规模及结业，但电子商贸物流营运商、食物工厂及口罩生产商支撑了需求。这些公司承租了一些仓库及工业空间，但所承租的空间细小。

“发展商继续积极收购工业用地重建，交易量随着投资气氛反弹而回升。展望未来，仓库市场空置率相当可能上升，而业主在协商租约时将更具弹性。”

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

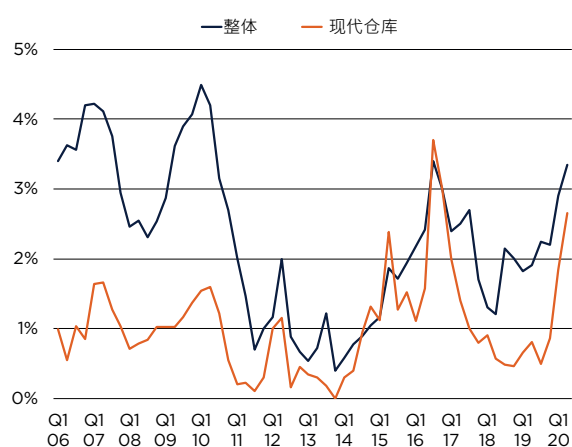
研究及顾问咨询

Simon Smith 盛世民
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 It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent.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: 仓库空置率, 2006年第一季度至2020年第二季度



来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

表1: 2020年第二季度工业楼宇租金增长, 按界别

	2020年第二季度 (%)	2020年第一季度 (%)	2019 (%)	2018 (%)
多层厂房	-1.9	-2.9	-2.5	+7.9
工业办公两用楼宇	-1.9	-2.4	+2.2	+3.9
仓库	-4.1	-1.2	-0.5	+8.3
现代化仓库	-4.7	-1.8	-1.5	+10.2

来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

贸易及零售业表现乏力, 物流业因此持续受困

本港贸易及零售业的表现现在第二季度持续乏力, 进口及出口总额在四月及五月分别同比下跌9.6%及5.6%, 而零售业销售额同期则按年急挫34.4%。一如所料, 物流需求受严重影响, 当中来自终端用户、第三方物流公司及航空货运代理商的影响尤其严重。

由于处于疫情爆发高峰期, 市场活动在四月及五月上旬几乎陷入停顿, 但在五月底及六月逐渐回复正常, 而鉴于市况严峻, 多家营运商寻找价格较相宜的物流空间选项。五个主要物流地区 (葵青/荃湾、九龙东、长沙湾、沙田、屯门/元朗) 在2020年第二季度的租赁成交 (包括新租约及续租) 合共达76宗, 较2020年第一季度的56宗大升35.7%。

尽管若干公司计划搬迁以削减成本, 其他较大型的营运商决定缩减规模以降低开支, 其中包括位处葵青区、由物流营运商及零仓商持有的若干业主自用现代化仓库空间, 占地近300,000平方英尺。市场传言指, 两家面对财政困难的冷冻库营运商在租约期间弃租, 留下投放了巨额资金翻新的物业, 相关物业亦是位于葵青区的现代化仓库。因此, 仓库空置率在2020年第二季度持续上升至3.3%, 其中, 现代化仓库的空置率由2020年第一季度的1.8%急升至2020年第二季度的2.7%, 为自2016年以来最高。

虽然多家物流营运商缩减规模及结业, 但来自电子商贸物流营运商、食物工厂及口罩生产商的需求显着。这些公司承租了一些仓库及工业空间,

但所承租的空间细小。本地全方位物流服务供应商诺亚国际承租了三湘九龙湾货运中心地下 (67,000平方英尺) 的部分空间。据报道, 另一家电子商贸物流营运商趁着现时有更多空间供应, 扩充其在葵青区的现代化仓库的租赁空间。由于业主的弹性越来越大, 仓库的租金在2020年第二季度下跌4.1%, 是自2009年全球金融危机以来的最大的环比跌幅。

更多利基发展商寻求工业用地重建

发展商继续积极收购工业用地重建。数据中心发展商及营运商佳明集团收购了粉岭两幅工业用地 (土地面积分别为19,000及17,900平方英尺), 分别作价1.88亿港元及1.68亿元。假设最高地积比率为五倍, 该两幅土地可重建成总楼面面积为95,000及89,500平方英尺的高端数据中心, 楼面地价约为每平方英尺1,900港元至2,000港元。

随着投资气氛反弹, 工业物业销售量自第一季度的低位轻微回升, 第二季度录得293宗注册成交, 较第一季度回升4.3%。值得注意的是, 2020年上半年的成交中, 近85% (574宗中的486宗) 成交价在1千万港元或以下, 这表示市场仍由分层物业主导。工业及工业/办公室物业价格在2020年第二季度分别下跌0.8%及1.1%, 跌幅较为温和, 而仓库价格则录得更大跌幅, 同期下跌3.8%, 反映租赁需求下降。

市场展望

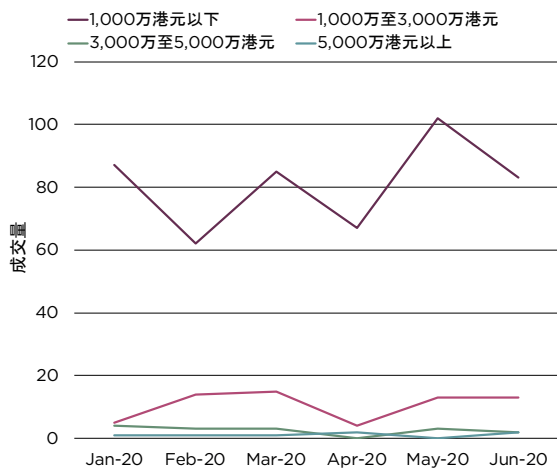
鉴于新型冠状病毒病的本地及全球确诊个案回升, 当中香港的主要贸易伙

表2: 2020年第二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
粉岭	安福街7号	地盘	95,000 (最大楼面面积)	\$1.88	\$1,979 (A.V.)	6月	待定	佳明集团	仓库	将重建为数据中心
粉岭	安居街3号	地盘	89,500 (最大楼面面积)	\$1.68	\$1,877 (A.V.)	6月	待定	佳明集团	仓库	将重建为数据中心

来源 经济地产库, 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6月



来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

表3: 2020年第二季度工业楼宇价格增长, 按界别

	2020年 第二季度 (%)	2020年 第一季度 (%)	2019 (%)	2018 (%)
多层厂房	-0.8	-2.7	+1.6	+7.0
工业办公两用楼宇	-1.1	-4.0	-0.3	+7.4
仓库	-3.8	-3.8	-2.3	+9.2

来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

伴美国的疫情特别严重, 短期物流市场前景充满不明朗因素。尽管地区及全球供应链正逐步重建, 本地零售活动亦正在改善, 但任何大规模疫情爆发将扼杀物流业复苏的苗头。因此, 预期仓库的空置率将持续上升, 直至贸易及零售业出现明显复苏。在此之前, 仓库业主协商租约时或需维持弹性。

虽然重建仍是整幢工业物业销售市场的主要主题, 情况亦相当可能在下半年度持续, 但大部分工业家面临营商环境恶化, 令人怀疑分层物业市场的炽热投资气氛短期内能否持续。假如经济恶化导致越来越多中小企结业, 分层工业物业市场的气氛将难免受到负面影响。