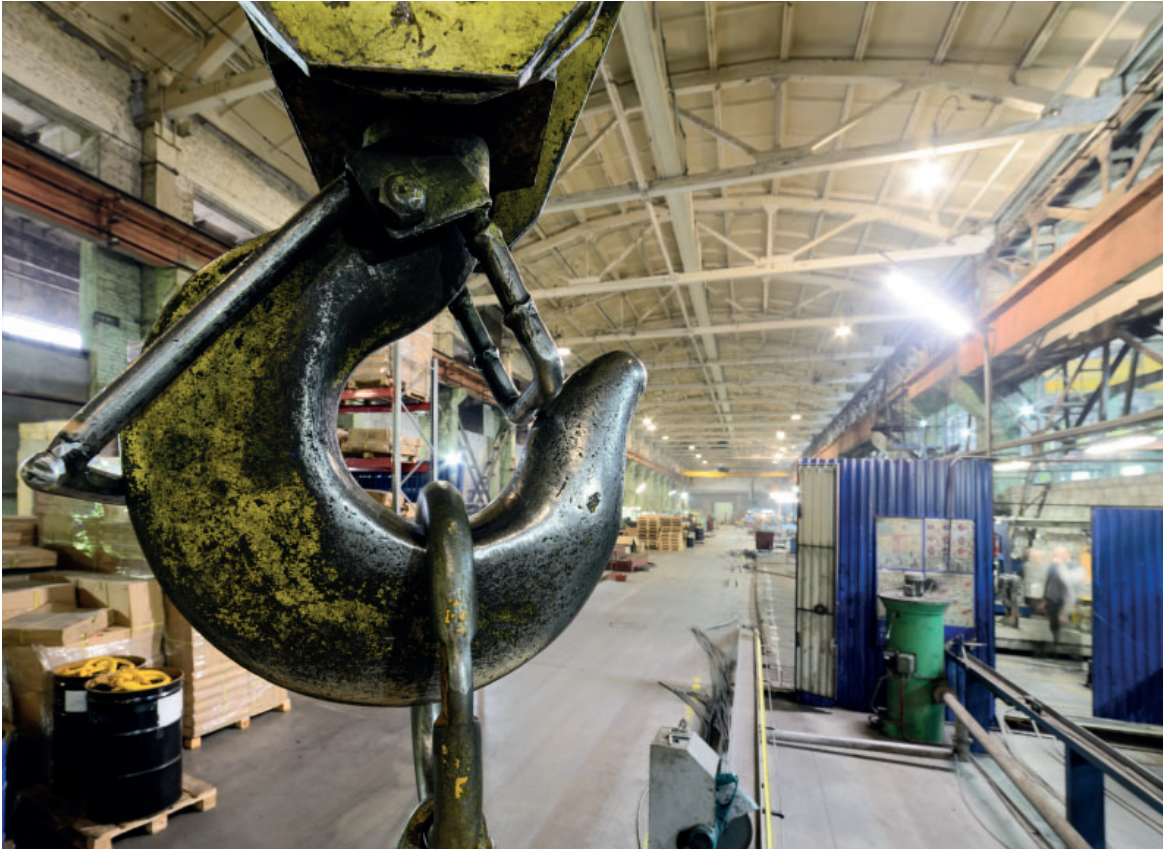


工业楼宇销售及租赁



第三季度必需品物流需求上升

鉴于业主在商议租金时提供更大弹性，续租及租约整合的个案增加，仓库空置率因此靠稳。

- 鉴于病毒感染个案回升，加上中美紧张局势升温，第三季度宏观经济表现持续乏力。然而，受必需品及网上零售需求上升带动，本地物流需求增加，仓库空置率因此回稳。
- 由于业主在商议租金时提供更大弹性，现代仓库续租及租约整合的个案增加。另外，部分租户为节省租金而迁往天水围/元朗的一般仓库。这些地区能提供面积更大、楼面更为实用且租金较为相宜的一般仓库。
- 买卖市场在过去多个月一直由重建项目主导，而在第三季度，由于工业物业回报率较高且相对稳定，因此备受长线投资者欢迎，创收资产的易手数量显著增加。
- 展望未来，虽然预计疫情反复，但来自必需品市场的稳健物流需求应有助稳定仓库市场，而海上及陆上货运逐步恢复，为市场带来短期上升空间。

“随着更多长线投资者入市，第三季度成交量上升。展望未来，虽然疫情可能反复，但来自必需品市场的稳健物流需求应有助稳定仓库市场，而海上及陆上货运逐步恢复，为市场带来短期上升空间。”

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 It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent.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年第三季度

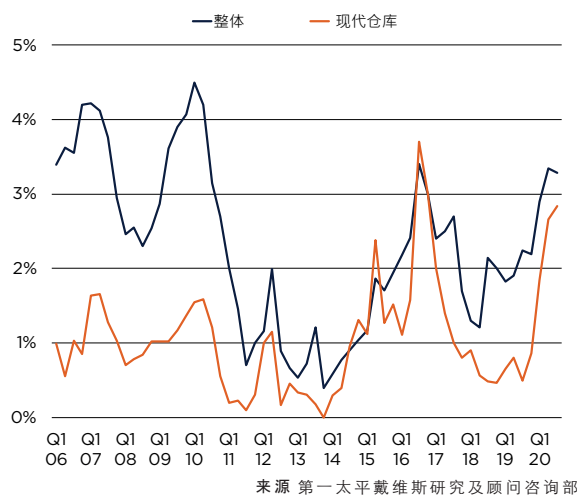


表1: 2020年第三季度工业楼宇租金变动, 按界别

	2020年第三季度 (%)	2020年第二季度 (%)	2020年第一季度 (%)	2019 (%)
多层厂房	-2.8	-1.9	-2.9	-2.5
工业办公两用楼宇	-1.5	-1.9	-2.4	+2.2
仓库	-2.0	-4.1	-1.2	-0.5
现代化仓库	-1.5	-4.7	-1.8	-1.5

来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

必需品需求为疲弱的物流市场带来支持

鉴于病毒感染个案回升, 加上中美紧张局势升温, 第三季度的贸易及零售表现持续乏力, 进口及出口总额在7月及8月分别同比下跌4.5%及2.7%, 而7月零售业销售额则同比下跌23.1%, 跌幅较上个月温和。

尽管如此, 受必需品及网上零售需求上升推动, 本地物流需求增加。月内, 泛亚零售管理(香港)有限公司承租嘉民葵涌物流中心两个单位(26,000平方英尺), 虽然不是最大宗成交, 但当属同期最瞩目成交。该租客是日本著名超级市场及零售连锁惊安之殿堂(DON DON DONKI)的物流子公司, 单位拟预留给香港六间特卖场作物流用途(其中三间经已投运, 另外三间将陆续开幕)。随着该成交出现, 2020年第三季度整体仓库及现代化仓库的空置率分别于3.3%及2.8%靠稳。

尽管工业租赁数目由第二季度的94宗大幅下跌至第三季度的57宗, 但由于业主在商议租金时提供更大弹性, 现代仓库续租及租约整合的个案增加。ALPS物流续租于亚洲货柜物流中心的租约三年(面积约100,000平方英尺), 每平方英尺租金约14港元, 而富士施乐亦延长其位于达力货柜中心(同样面积100,000平方英尺)的租约一年(另有两个年度续约选项), 初期每平方英尺租金为11.5港元, 而倘组约于第三年续期, 租金

则调高至每平方英尺12.7元。另外, 荃湾国际中心的长期主要租户Omni Logistics(前称JSI)亦以每平方英尺12.05港元(高层面积80,000平方英尺)及每平方英尺15港元(地下空间面积17,604平方英尺)续租三年。

另外, OK便利店由三湘九龙湾货运中心(面积30,000平方英尺)迁往丰树青衣物流中心全层(面积144,000平方英尺), 而由于租赁面积大幅增加, 预计该便利店营运商可能将把其位于亚洲货柜物流中心的部分空间重置。另一间承租屯门YKK大厦及上水珍宝广场的物流营运商决定整合租赁, 迁出YKK大厦并额外承租上水珍宝广场一层全层(面积120,000平方英尺)。上述活动使2020年第三季度的整体及现代化仓库租金跌幅放缓, 分别下跌2.0%及1.5%。

部分租户为节省租金而迁往天水围/元朗的一般仓库。这些地区能提供面积更大、楼面更为实用且租金较为相宜的一般仓库。一家大型本地第三方物流公司现时于荃湾承租全幢工业大厦, 租约面积约250,000平方英尺, 大厦业主提出以每月250万港元续租。然而, 该公司选择以月租约100万港元迁往位于天水围的一般仓库。该仓库面积100,000平方英尺、楼底25英尺, 并配备足够上落客货车位以令公司整体营运更具效率。

长线投资者重返工业市场

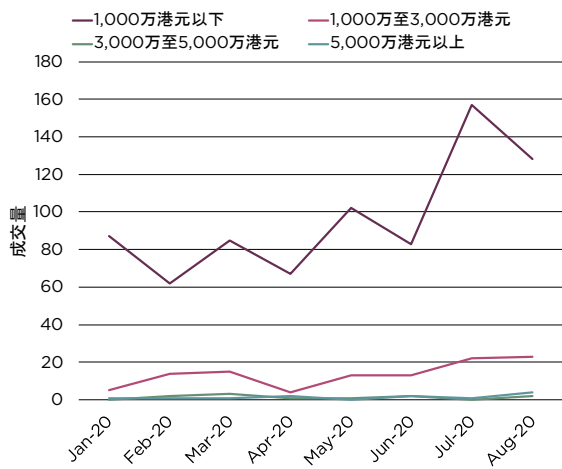
买卖市场在过去多个月一直由重建项目主导, 而在第三季度, 由于工业物

表2: 2020年第三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	乐业路17至19号 开达工业中心	全幢	202,000	\$8.20	\$4,059	8月	待定	待定	仓库	投资
荃湾	马角街14至18号 栢狮电子大厦	49%业权	-	\$3.60	-	8月	待定	华人置业	仓库	投资
葵涌	葵丰街47至51号 安得利香港餐饮有限公司	全幢	65,062	\$3.25	\$4,995	8月	安得利香港	HSBC Life (Property)	仓库	投资
西区	士美菲路12P号 祥兴工业大厦	地下	7,752	\$1.80	\$23,220	7月	凯威实业有限公司	First Yield Investment Ltd	工业	潜在集体出售
鲗鱼涌	船坞里10至12号 长华工业大厦	3楼2B室、 12楼8A室、 MR部分	-	\$1.7363	-	7月	Xin Lei Int'l Ltd	Parksea Investments Ltd	工业	潜在集体出售
鲗鱼涌	船坞里10至12号 长华工业大厦	地下B室	6,312	\$1.2504	\$19,810	7月	Mega Joy Enterprises Ltd	Parksea Investments Ltd	工业	潜在集体出售

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8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3: 2020年第三季度工业楼宇价格变动, 按界别

	2020年第三季度 (%)	2020年第二季度 (%)	2020年第一季度 (%)	2019 (%)
多层厂房	-0.2	-0.8	-2.7	+1.6
工业办公两用楼宇	-0.1	-1.1	-4.0	-0.3
仓库	-3.1	-3.8	-3.8	-2.3

来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

业回报率较高且相对稳定, 因此备受长线投资者欢迎, 创收资产的易手数量显著增加。季内最瞩目成交为粉岭开达工业中心的成交 (202,000平方英尺), 该物业以8.2亿港元 (每平方英尺4,059港元) 售于内地公司, 买家或持有物业作长线投资。另一成交涉及安得利香港位于葵涌的冷冻库 (65,000平方英尺), 物业以先出售后租回的形式售予HSBC Life (Property), 作价3.25亿港元 (每平方英尺4,995港元), 买家同样有可能作长线投资。这类资产的回报率为3.5%至4% (相较其他商业物业市场不足3%的回报率), 足以吸引投资者重返市场。

工业物业成交量持续回升, 7月及8月的注册成交达336宗, 已超过第二季度全季注册成交15%。同样, 2020年首八个月的成交当中, 近85% (908宗的771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。而由于投资气氛回暖, 所有工业物业价格于2020年第三季度分别录得0.2%、0.1%及3.1%的温和跌幅。

市场展望

展望未来, 虽然疫情或会维持反复, 但来自必需品市场的稳健物流需求应有助稳定仓库市场, 而海上及陆上货运逐步恢复, 为市场带来短期上升空间。航空货运或需较预期更长时间复苏, 这并不是由于需求疲弱, 而是由于乘载量受限所致: 根据国际航空运输协会数字, 2020年7月载客航班的全球载货量较2019年7月下跌71%, 导致整体航空载货量同期下跌31%。除非载客航班显著复苏, 从而令航空载货量回升, 否则我们在短期将不会看到航空货运复苏。

由于投资兴趣转移至创收资产, 我们预期市场将更专注于回报率及资金成本 (预期后者直至2023年将维持低企)。我们相信, 工业物业业主提高租金的能力将左右着未来数月工业物业市场会否继续受长线投资者青睐。