

工业楼宇销售及租赁

savills



私募基金继续青睐工业物业

持续的外部不确定因素及严格隔离措施的影响已开始波及物流市场。

- 由于全球经济不明朗，加上全球供应链持续受阻，本地航空货运及集装箱吞吐量在今年首八个月下降。
- 随着物流需求减少，2022年第三季度的整体及现代化仓库租金分别录得0.8%及-0.1%增长，同期整体及现代化仓库空置率分别微升至2.1%及1.4%。
- 虽然利率上升令本地投资者及发展商却步，但私募基金仍然热衷于收购整幢及整层仓库作投资用途。
- 展望未来，虽然新增供应逐渐获承租，但不明朗的业务前景可能会促使营运商在作出搬迁及扩张决策时变得更加保守。
- 资金成本上升以及租金增长放缓可能会考验投资者对物流资产的兴趣，正收益利差将在未来数月迅速收窄。

“尽管第三季度相对淡静，基金投资者依然青睐物流资产。展望未来，虽然新增供应逐渐获承租，但不明朗的业务前景可能会促使营运商在作出搬迁及扩张决策时变得更加保守。”

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 It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent.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月至2022年8月货运吞吐量同比增长

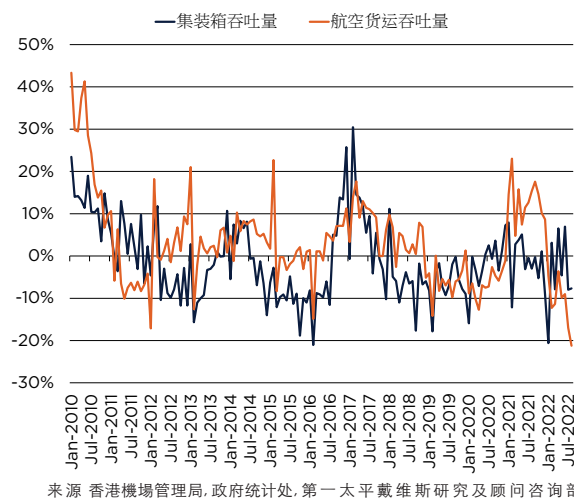


图2: 仓库空置率, 2017年第一季度至2022年第三季度

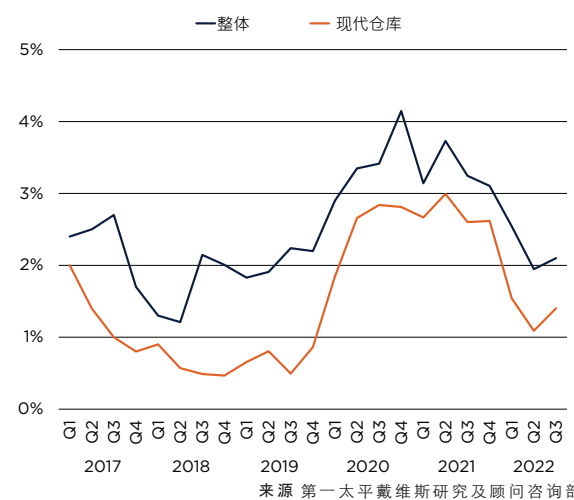


表1: 2022年第三季度工业楼宇租金变动, 按界别

	2022年 (%)			2021年 (%)			
	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	-0.7	+0.7	+0.8	+0.7	+2.0	+2.6	-0.5
工业办公两用楼宇	-1.3	-0.6	-1.0	-0.6	0.0	-0.3	-0.2
仓库	+0.8	+1.9	+0.3	+1.4	+2.1	+2.4	+0.5
现代化仓库	-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

外部不确定因素笼罩着本地物流市场

持续的外部不确定因素仍然导致全球供应链受阻, 从而对本地物流市场产生不利影响。虽然2022年首八个月的商品贸易额下降2.4%, 但同期航空货运及集装箱吞吐量继续分别下跌11.2%及4.4%。

面对如此疲弱的气氛, 仓库租赁市场开始感受到挑战, 多家营运商选择续租而非搬迁, 仅有电子商贸营运商等少数物流企业正在扩张。

部分成交在淡静的市场中脱颖而出。DON DON DONKI由嘉民葵涌物流中心搬迁至荃湾嘉民达力中心低层地下及高层地下, 承租约88,000平方英尺(扩充约30,000平方英尺)。与此同时, HKTV Mall扩充并承租丰树青衣物流中心的一楼层(约144,000平方英尺)。

整体而言, 第三季度的仓库空置率反弹至2.1%, 而现代化仓库的供应亦回升至总库存的1.4%。

随着物流需求减少, 2022年第三

季度的整体及现代化仓库租金分别录得0.8%及-0.1%增长, 同期整体及现代化仓库空置率分别微升至2.1%及1.4%。整体而言, 业主渴望维持入住率, 而不是获取高于平均市场水平的租金。

私募基金青睐物流资产

虽然连续加息导致本地投资者及发展商却步, 但私募基金仍然热衷于收购整幢及整层仓库作投资用途。普洛斯首次在香港投资于物流市场, 以略高于10亿港元从太古地产购入位于青衣清甜街8至12号的仓库。与此同时, 嘉民继续进军分层业权物业市场, 以3.68亿港元购入三湘九龙湾货运中心的另一楼层, 并以3.80亿港元购入葵涌泉基工业大厦的72%业权。另一方面, 凯龙瑞以4.33亿港元购入葵涌永升工业大厦的90%业权, 该基金公司有可能着眼于其重建潜力。

受新冠病毒疫情、股市暴跌及加息影响, 分层工业物业的投资成交量持续下降, 第三季度整季录得456宗工

表2: 2022年第三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
9月	青衣	丰树青衣物流中心	3楼1至3单位	144,199	待定	待定	HKT Ecommerce Fulfillment Co Ltd	内部扩充, 租期4+2+2年
9月	荃湾	嘉民达力中心	低层地下及高层地下	87,822	1,141,686	\$13.0	DON DON DONKI	新租约, 租期5+5年
7月	九龙湾	三湘九龙湾货运中心	5楼B单位	21,121	\$386,514	\$18.3	德国宝(香港)有限公司	新租约, 租期3年
9月	葵涌	亚洲货柜物流中心	5012W至5017W	42,186	\$717,162	\$17.0	Parisi Grand Smooth Logistics Ltd	续租4年
7月	荃湾	Global Gateway (HK)	11楼3单位	21,025	\$367,937	\$17.5	Pact Retail Accessories (Asia) Ltd	续租3年

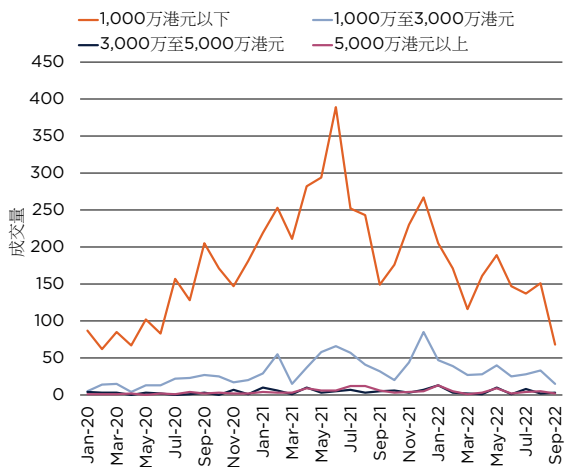
来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

表3: 2022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)	卖方	买方	类型	备注
青衣	清甜街8至12号	全幢	186,495	\$10.08	\$5,405	太古地产	普洛斯	仓库	投资
葵涌	永基路26至30号 永升工业大厦	90%业权	209,000 (最大楼面面积)	\$4.33	\$2,286 (楼面地价)	邓氏家族	凯龙瑞	工业	重建
葵涌	健康街15至23号 泉基工业大厦	2楼B、4楼至 6楼、8楼至 14楼及天台 (72.53%)	168,000	\$3.80	\$2,262	利悦发展有限公司	嘉民	工业	投资
九龙湾	大业街59号 三湘九龙湾货运中心	1楼	69,700	\$3.68	\$5,280	待定	嘉民	仓库	投资
葵涌	葵德街15至33号 葵德工业中心1座	地下及1楼	44,249	\$1.80	\$4,068	待定	待定	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3: 按价格范围划分的工业物业成交量, 2020年1月至2022年9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

业物业成交, 环比下跌26%。因此, 分层工厂及仓库价格在季内持平。

交或会放缓, 终端用家因此会成为今年余下时间内物色工业及物流资产的唯一积极参与者。

市场展望

展望未来, 虽然新增供应逐渐获承租, 但不明朗的业务前景导致营运商在作出搬迁及扩张决策时变得更加保守。由于提供530万平方英尺的菜鸟智慧港距离落成仅有一年, 许多现代化仓库业主的首要任务是在未来6至12个月挽留较大租客。

资金成本上升以及租金增长放缓可能会考验投资者对物流资产的兴趣, 正收益利差将在未来数月迅速收窄。随着为工业大厦重建项目争取20%额外楼面面积的申请个案亦有所减少, 与重建相关的工业物业成

表4: 2022年第三季度工业楼宇价格增长, 按界别

	2022年 (%)			2021年 (%)			
	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	0.0	+0.5	-0.3	0.0	-0.3	+1.7	-0.1
工业办公两用楼宇	0.0	+0.1	-0.1	0.0	-0.4	-0.1	-0.2
仓库	+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