MARKET IN MINUTES
Savills Research

香港 – 2023年12月

# 工业楼宇销售及租赁

savills 第一太平戴維斯

## 本地买家主导投资市场

> “租赁市场的需求依然疲软，租客搬迁需求甚少。新竣工货仓出租的快慢将决定未来 12 个月物流市场复苏的速度。”

汤卓轩，第一太平戴维斯研究与顾问咨询部

近几个月来，物流行业面临着下滑的困境，第三季度进口和出口分别同比下降 2.8%和 6.0%。这直接影响了货柜箱吞吐量，同期同比下降了 13.4%。不过，航空货运吞吐量出现了正面的发展，今年第三季度出现反弹，同比增长 7.6%。

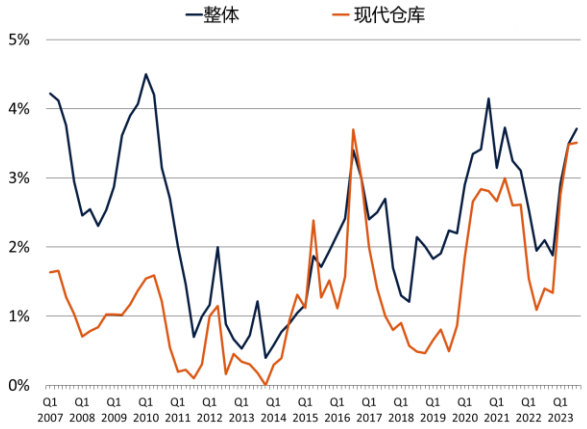
不仅只有货运代理和跨境第三方物流公司，为本地零售和餐饮业提供服务的本地第三方物流公司也遇到了业务停滞的问题。与第一季度相比，2023 年第二季度的零售销售额和餐饮收入保持稳定，这表明本地和游客在零售和餐饮方面的消费并不像最初预期的那样强劲。

由于物流需求持续减少，货仓租户并未积极寻求扩张机会。此外，高利率和相关的资金成本使租约即将到期的租户越来越难以搬迁来达到节约成本的目的，因为任何潜在的租金节省都可能被资本支出所抵消。因此，第三季度的租赁活动主要集中在续租上。因此，第三季度的整体租金和现代货仓租金分别小幅向下调整 0.5% 和 0.2%。整体空置率略有上升，达到 3.7%，而现代仓库的空置率在整个季度保持在 3.5%。

位于机场的 “菜鸟智慧港 ”完工后，可出租面积达 410 万平方呎，为物流市场带来了巨大的供应过剩。值得注意的是，传言该项目与一家免税店运营商达成的租赁协议告吹，导致其租赁计划得重新出发。

利率持续上升，第三季度 3 个月的香港银行同业拆息为 5.2%。这意味着商业抵押贷款利率高至 6.7% 至 7.7%，因而降低房地产投资的吸引力。在融资成本如此高的情况下，市场上仅剩终端用户仍有购买物业的意愿。例如，救世军以 1.22 亿港元购入葵涌同珍工业大厦多个单位自用。

图 1：货仓空置率：2007年第1季度 – 2023年第3季度




**资料来源：**第一太平戴维斯研究与顾问咨询部


**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**

**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 700 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 It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent.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 eff ort 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.

表1：2023年第3季度主要工业成交（超过1亿港元）

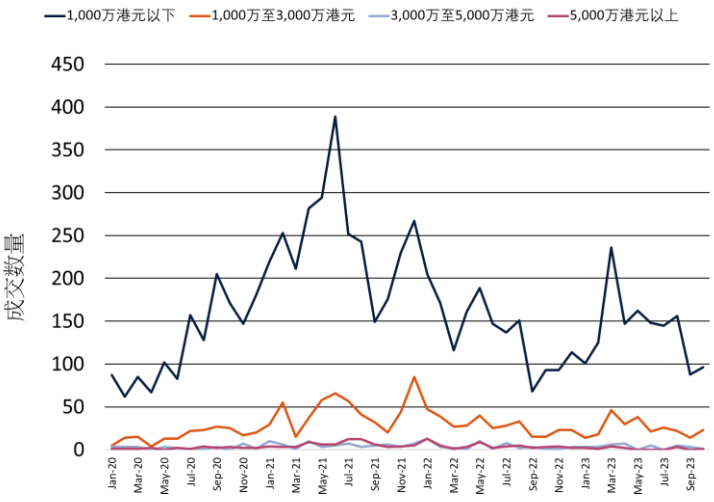
| 地区 | 地点 | 单位 | 总建筑面积（平方英尺） | 售价(港元) | 平均售价（每平方尺港元） | 卖方 | 买方 | 类型 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 葵涌 | 同珍工业大厦A座 | 地下至三楼多个单位 | 33,000 | $122,000,000 | $3,697 | 金朝阳集团有限公司 | 救世军 | 工业 | 业主自用 |

**资料来源：**EPRC、第一太平戴维斯研究与顾问咨询部

零售业反弹乏力和对外贸易表现令人失望，预计将进一步削弱物流需求。不过，电子商务的持续增长可能会在未来几个月为物流市场提供一些支撑。考虑到新的物流需求稀缺，未来两年面临租户到期的仓库业主可能会灵活处理租金条款，以维持出租率。预计从 2025 年起，随着新建成仓库的逐步进驻，以及中国经济的全面复苏，更多的物流供应链管理公司将回归中国，香港将从中受益匪浅，市场将恢复增长。

销售市场将继续受到资金成本高企的影响，导致交易量进一步受限。只有当利率开始下降时，投资市场才会出现积极交投，预计利率将于 2024 年底或 2025 年初下降。

图 2：2020年1月至2023年10月按售价划分的工业成交




**资料来源：**差饷物业估价署，第一太平戴维斯研究与顾问咨询部

表 2：2023年第3季度按工厦类型划分的工业售价和租金变化

| 价格变化 | 2023 (%) | | | 2022 (%) | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Q3 | Q2 | Q1 | Q4 | Q3 | Q2 | Q1 |
| 工厦 | -2.2 | 0.0 | 0.0 | -0.9 | 0.0 | +0.5 | -0.3 |
| 工贸大厦 | -1.7 | 0.0 | 0.0 | -0.8 | 0.0 | +0.1 | -0.1 |
| 货仓 | -1.0 | -1.6 | -1.6 | -2.4 | +0.3 | 0.0 | -0.1 |

| 价格变化 | 2023 (%) | | | 2022 (%) | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Q3 | Q2 | Q1 | Q4 | Q3 | Q2 | Q1 |
| 工厦 | +0.2 | -0.6 | -1.0 | -1.3 | -0.7 | +0.7 | +0.8 |
| 货仓 | -0.5 | +0.6 | +0.5 | -1.0 | +0.8 | +1.9 | +0.3 |
| 现代化货仓 | -0.2 | +0.5 | +0.6 | -1.5 | -0.1 | +2.7 | +0.5 |

**资料来源：**第一太平戴维斯研究与顾问咨询部

## 葵青物流用地供应

在运输及物流局最新公布的《现代物流发展行动纲领》提出的各项措施中，最引人注目的是在 2024 年至 2027 年期间，葵青区将定期提供四幅占地约 19 公顷的物流用地，以“为业界提供可负担得起的稳定物流用地供应，可供业界发展多层式物流设施，已稳定物流用地供应"。

虽然公众最初的反应集中在现代物流设施可能在短期内供过于求，但我们怀疑这些潜在的供应是否会按照现代仓货库的标准来建造，以接纳最尖端的物流需求。 由于这些地块为“可负担得起的物流用地”而准备的，因此在这些地块上的建设结构将取决于政府的意图以及可能在各自的投标书中加入的具体条款。

此外，鉴于近期政府招标反应平平（6 幅政府/半官方土地于 2023 年流标/撤回），政府能否在规定时限内成功招标全部 4 幅物流用地仍然存疑。