

工业楼宇销售及租赁

“2024 年第四季度，工业领域展现了韧性。由于区域配送需求的增长以及航空货运的复苏，租金趋于稳定。同时，2024 年年末连续降息也推动了销售量的增长。展望未来，仓库可用楼面增加以及新供应的出现可能导致租金波动。”

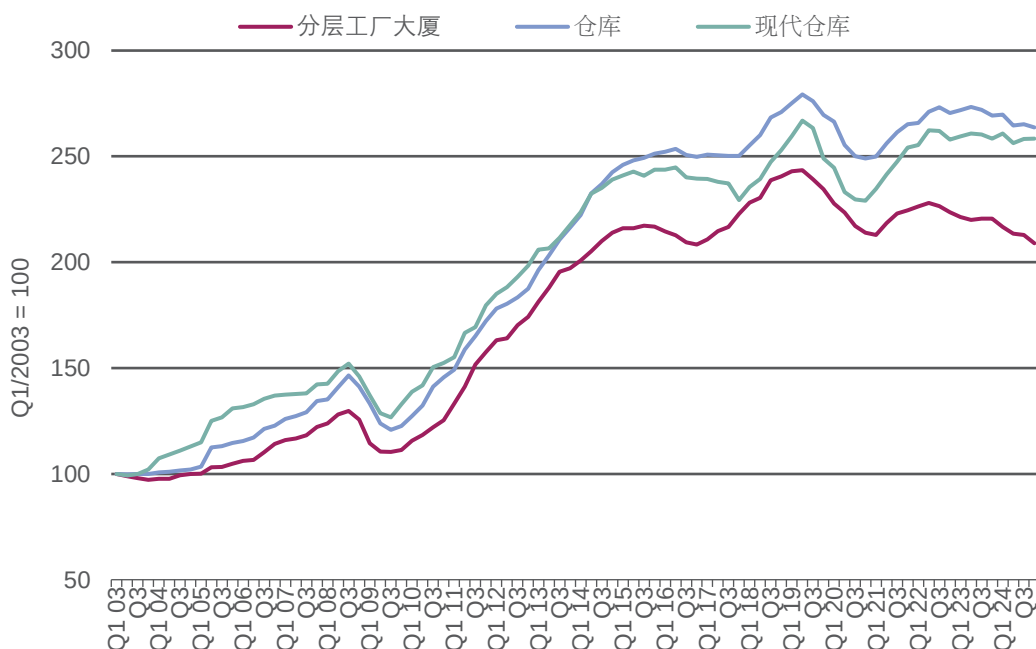
汤卓轩,第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

2024 年第四季度，宏观经济环境持续改善，进出口分别同比增长 2.9% 和 3.6%。然而，与第三季度 7.9% 和 6.2% 的增长数据相比，增长幅度有所放缓。航空货运强劲复苏，2024 年第四季度同比增长 9.6%，而同期集装箱吞吐量则下降了 2.7%。

2024 年最后一个季度，线上零售额同比下降了 4.1%，但一些电子商务运营商对其中长期业务前景仍持乐观态度。值得注意的是，淘宝最近在尖沙咀中港城租了 4 万平方尺的零售店铺，开设了首家线下门店，主营固定装置和家具，估计将推动市中心的电子商务物流需求。诸如电子元件等高价值商品的区域配送需求依然强劲，瞻航国际物流（Omni Logistics）租用了 ASM 在青衣桥汇（Gateway TS）退租的约 6 万平方尺仓储空间，实现业务扩张。

尽管 2024 年第四季度零售额同比下降了 6.7%，但区域配送领域不断增长的扩张需求，以及航空货运的持续复苏，使得 2024 年第四季度仓库整体租金和现代化仓库租金均保持稳定，而空置率则于 7% 左右徘徊。

图表1：工业及货仓租金指数，2003年第一季度至2024年第四季度



资料来源：第一太平戴维斯研究及咨询部

第一太平戴维斯
请联系我们获取更多信息

工业

萧兆新 James Siu
副董事总经理/九龙销售部主管
+852 2378 8628
jsiu@savills.com.hk

周浩文 Oscar Chow
资深董事
+852 2378 8622
ochow@savills.com.hk

研究及顾问咨询

汤卓轩 Jack Tong
董事
+852 2842 4213
jtong@savills.com.hk

第一太平戴维斯（“本集团”）拥有超过160年房地产服务经验，并以“汇通空间，携手共荣”为服务宗旨。

本集团于伦敦证券交易所上市，在全球70多个国家及地区拥有超过4万名员工，竭诚为客户提供高素质的商业和高端住宅地产服务。

透过将环球研究数据和趋势应用至本地和全球业务之中，我们能够向客户提供业内最前瞻性的见解，为他们量身定制解决方案，实现他们的目标。

无论是国际企业扩张业务、投资者提升其投资组合、还是家庭寻找新家，我们都能帮助客户作出更明智的房地产决策。

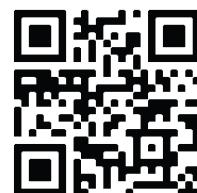


表1：主要工业交易（超过1亿港元），2024年第三季度

地区	地址	单位	总建筑面积（平方英尺）	交易金额（港元）	平均价格（每平方英尺港元）	卖家	买家	类型	备注
新蒲岗	六合街9号 Artisan Hub	整栋	64,434	\$367,000,000	\$5,696	新世界	Jollibee	I	投资

资料来源：经济地产库、第一太平戴维斯研究及咨询部

在投资方面，Jollibee以3.67亿港元收购了新蒲岗的Artisan Hub整栋工业大厦（64,434平方英尺）。该物业目前全部租出，现状租金回报约为4%。随着Jollibee在香港快餐业务的扩展，中期内也可能将该设施用于物流和制造用途。

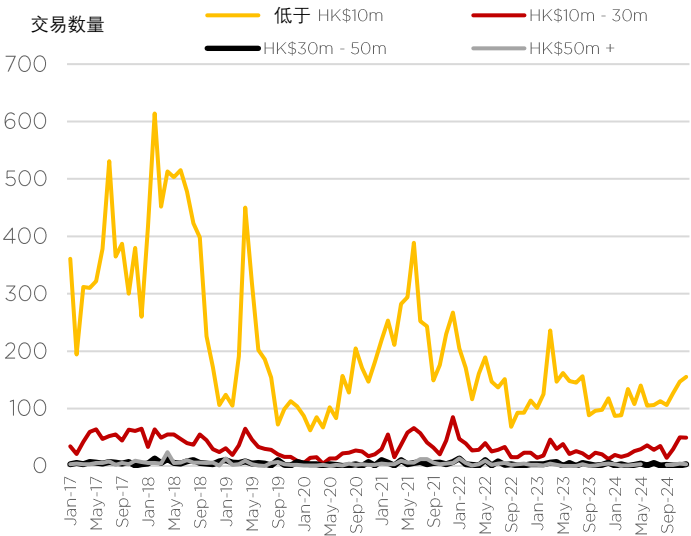
2024年第四季度，工业分层销售出现反弹，原因是降息提高了中小投资者的投资信心。分层交易量环比增长38%，达到571宗，其中75%的交易金额低于1,000万港元。

展望未来，尽管贸易、空运（尤其是高价值货物）和电子商务需求的复苏将继续支撑物流行业，但北上消费的持续趋势可能会对零售和餐饮业造成冲击。这可能会威胁到零售和冷冻食品冷藏相关的物流需求，而这一需求已经在下降。随着2025年可能逐步释放更多仓储空间，加上菜鸟智慧港一半的面积（总计210万平方英尺）仍有待租赁，仓库租金在未来12个月内可能会出现波动。

在青衣，位于青鸿路与青衣路交界处的一处物流用地（TYTL 202），总建筑面积为2,454,404平方尺，以36.786亿港元的价格以招标形式售予丰树产业，楼面地价为为1,500港元。尽管该地块纯粹用于物流用途且没有部分交还条款，但附带条件是需建设一个提供750个停车位的公共车辆停车场，包括货车、汽车和摩托车车位。

连续降息提振了第四季度的投资情绪，降低了工业投资的资金成本。然而，随着2025年降息步伐放缓，这一积极势头可能会减弱。此外，由于商业前景持续下滑使重建不可行，终端用户可能成为市场的主要买家，限制了更广泛的投资活动。

图表 2：工业交易按价格区间分布，2020年1月 - 2024年12月



资料来源：经济地产库、第一太平戴维斯研究及咨询部

表 2：按子行业划分的工业价格及租金增长情况，2023 年第三季度 - 2024 年第四季度

价格变动	2023 (%)		2024 (%)			
	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
分层工厂	-2.2	0.0	-2.0	-2.1	-3.7	-3.5
仓库	-1.0	-0.5	-0.6	-2.5	-2.9	-2.5

租金变化	2023 (%)		2024 (%)			
	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
分层工厂	+0.2	0.0	-1.7	-1.5	-0.3	-1.8
仓库	-0.5	-1.0	+0.2	-1.9	+0.2	-0.6
现代仓库	-0.1	-0.7	+0.9	-1.7	+0.8	0.0

资料来源：第一太平戴维斯研究及咨询部