MARKET IN MINUTES
Savills Research

香港 – 2024年2月

写字楼租赁

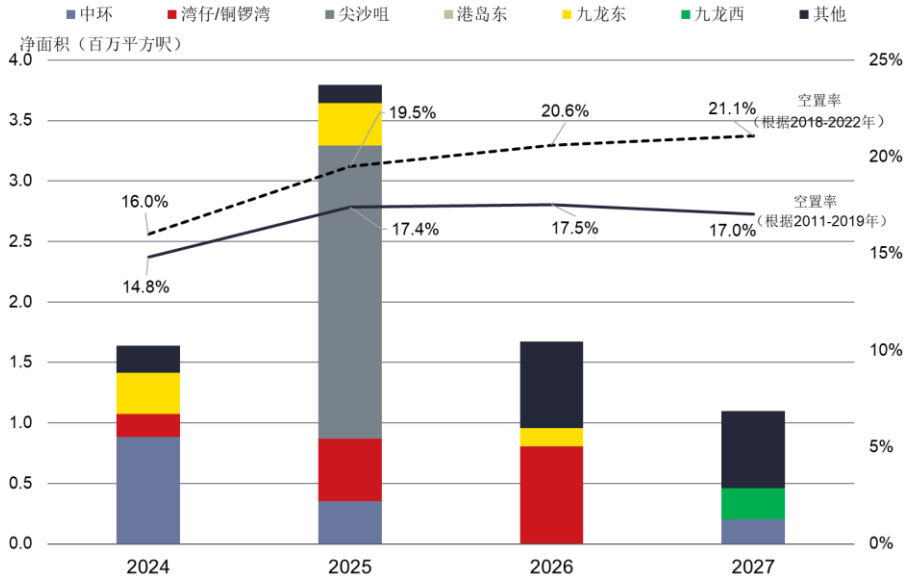
savills 第一太平戴維斯

供应过剩继续困扰市场

“2023 年第四季度市场需求疲软的原因是金融行业表现不佳，而新竣工的写字楼因搬迁成本上升而难以实现满租。”

汤卓轩, 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

图1: 未来各区甲级写字楼供应与空置率预测, 2024 – 2027



资源：香港交易所、第一太平台维斯研究及顾问咨询部

2023年第四季度，本地金融市场持续疲软，恒生指数下跌4%，全年累计跌幅达 14%。此外，港股市值缩水13%，跌至31万亿港元。首次公开募股（IPO）市场大幅下滑，募集资金同比显著减少55%，创下自2001年以来的最差表现。因此，除了对冲基金和量化交易商即使在熊市中也能获取利润外，金融公司不愿扩张。

相比之下，受惠于通关带来的内地业务增长，保险公司在2023年上半年积极扩张。然而，来自内地旅客的新业务保费继上半年强劲的319亿港元后，在下半年下跌至271亿港元。尽管如此，全年590亿港元的数字仍比2019年高出36%。

2023年第四季度，新租赁需求更加疲软，大部分分区的甲级写字楼空置率均有所上升。值得注意的是，由于两个位于长沙湾的写字楼项目（总楼面面积合计约137万平方英尺）的竣工，九龙西的空置率从8.0%大幅上升至33.5%。因此，2023年第四季度的整体空置率达到14.7%，净空置面积共计1,030万平方英尺。此外，甲级写字楼租金在2023年第四季度进一步下降了1.7%，2023年全年的总调整幅度为-7.5%。

第一太平戴维斯
请联系我们获取更多信息

商业楼宇租务

刘伟基
租务部主管暨董事总经理
+852 2842 4491
rklau@savills.com.hk

姚伟明
副资深董事
+852 2378 8664
wyiu@savills.com.hk

研究及顾问咨询

汤卓轩
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 It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent.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：甲级写字楼主要新租约，2023年10月– 2024年2月

租户	搬迁目的地	地区	面积 (平方呎)	日期
富兰克林邓普顿基金集团	国际金融中心23期62层	中环	23,605	2024年1月
新加坡商富达亚洲控股有限公司	太古广场三座18-19层	金钟	30,924	2023年12月
简街资本	遮打大厦17层	中环	18,397	2023年12月

资源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

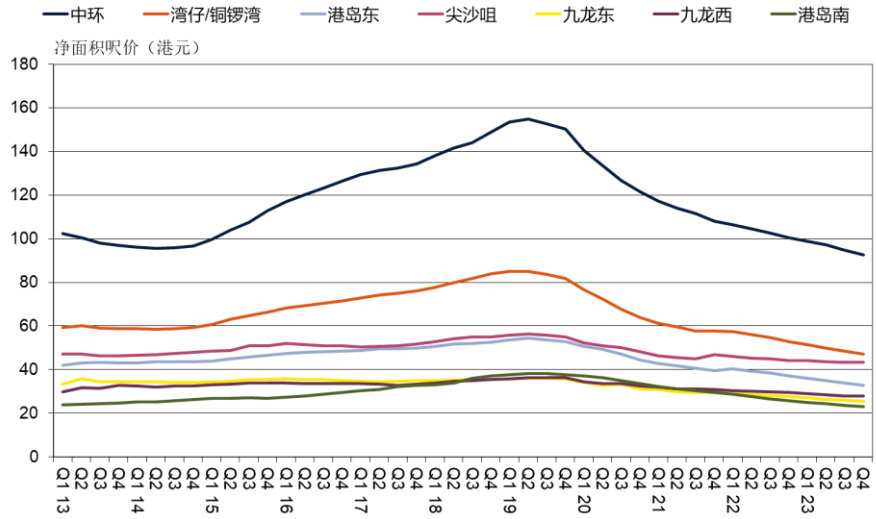
虽然2023年的新写字楼都是在年底竣工，因此几乎没有时间被租用，但2022年 "新 "竣工写字楼的租用率低于预期，在320万平方英尺的净可出租面积中，迄今只有约43%被租用，这是导致空置率持续上升的主要原因之一，从而抑制了写字楼租金在过去两年的增长。

核心区与非核心区之间的租金差距不断缩小，这给以节约成本为由进行搬迁带来了越来越大的挑战。与搬迁相关的资本支出不断攀升，加剧了这种情况。单是装修和恢复原状的费用就高达每平方英尺1,500港元至2,000港元不等。因此，企业在试图合理安排节省成本的搬迁时，会面临巨大的财务负担。即使这些成本可以在6至9年的租期内分摊，但在如此长的租期内对固定楼面面积的要求也会带来一系列困难。这意味着需要有稳定或不断改善的业务前景，以及未来几年平稳的劳动力规模。

目前对办公空间的需求有限，导致净空置面积达到1030万平方英尺。此外，预计在2024年至2027年期间将增加800万平方英尺的供应量。这些因素导致了空置面积的累积，从而对租金产生了下行压力。

虽然未来几年需求复苏的速度仍不明朗，但在乐观的情况下，内地企业、金融机构以及家族办公室、金融科技、IT、Web 3.0等新兴行业将逐步占据写字楼空间，因此有可能出现与2011年至2019年期间类似的占用模式，即平均每年净占用130万平方英尺。然而，即使在这种情况下，预计到2027年底，写字楼空置率也将达到17%。相反，如果需求波动较大，类似于2018年至2022年的年均净吸纳量50万平方英尺，预计到2027年写字楼空置率将超过20%的门槛。

图2：各地区甲级写字楼租金，2013年第一季度 – 2023年第四季度



资源：第一太平台维斯研究及顾问咨询部

表2：各地区写字楼空置率

地区	2023 年第四季度	2023 年第三季度
中环	10.3%	9.6%
湾仔/铜锣湾	10.6%	9.7%
港岛东	13.4%	13.1%
尖沙咀	9.5%	8.9%
旺角	4.3%	8.5%
九龙东	21.5%	20.0%
九龙西	33.5%	8.0%
港岛南	20.0%	25.2%
总共	14.7%	12.9%

第一太平戴维斯2024年预测	
写字楼租金	-5% 至 -10%