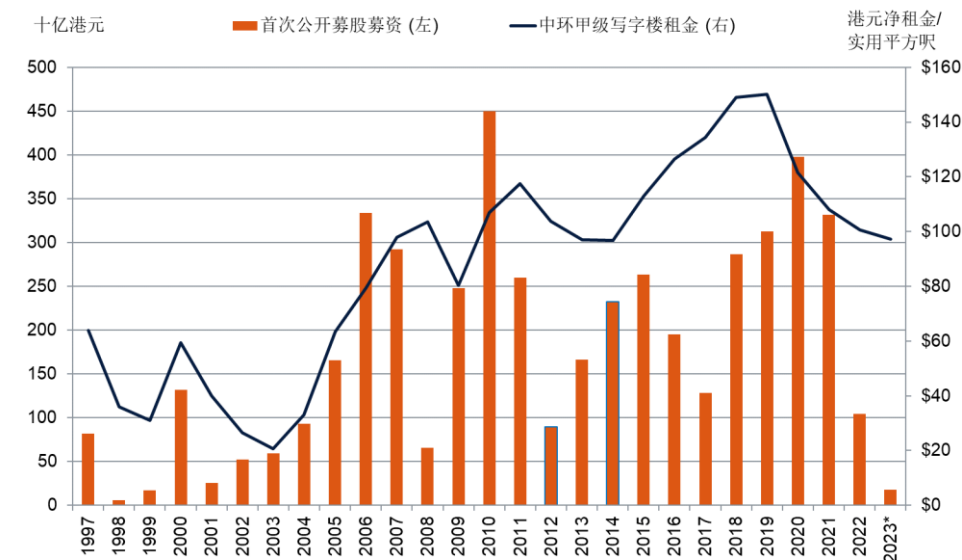


## 股市低迷导致租赁势头减弱

“首次公开募股市场迟缓，进一步影响了金融机构的业务前景，使得所有地区的写字楼吸纳量速度也趋缓。”

汤卓轩, 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

图 2: 1997 年至 2023\* 年首次公开募股募集资金与中环甲级写字楼租金对比



2023上半年\*

来源: 港交所, 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

随着首次公开募股 (IPO) 市场的缓慢发展, 写字楼市场也出现了更多动荡, 2023 上半年仅募集到 178 亿港元, 创下 20 年来前六个月的新低。这对中环写字楼市场的影响显而易见, 因为首次公开募股的减少意味着投资银行和证券公司 (尤其是在中环设有办事处的内地公司) 的业务前景黯淡, 这一点从过去 15 年首次公开募股募集资金与中环写字楼租金的高度相关性 (0.62) 中可见一斑。好消息是, 第二季度的集资额比 2023 年第一季度增长了 55%, 这可能预示着下半年将有一些重量级企业在香港上市, 其中包括顺丰速运、拉拉科技控股 (Lalamove 和 货拉拉的运营商)、盒马鲜生等。

金融业的一个亮点是保险业, 内地人对在香港购买各种保险的兴趣持续高涨, 促进了保险业的业务前景, 保险巨头在 2023 年第一季度均录得令人满意的业绩。因此, 我们注意到今年上半年有多家保险公司于尖沙咀及九龙东搬迁和扩建, 以抓住保险和资产管理业务反弹的机遇。对冲基金是另一个对办公楼需求不断扩大的行业, 因为许多对冲基金在波动的股市中赚得厚利, 因而在中环扩展。

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

副董事总经理及商业楼宇  
租务部主管

+852 2842 4491

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 It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent.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



表 1：2023 年第二季度保险和基金行业的部分租赁交易

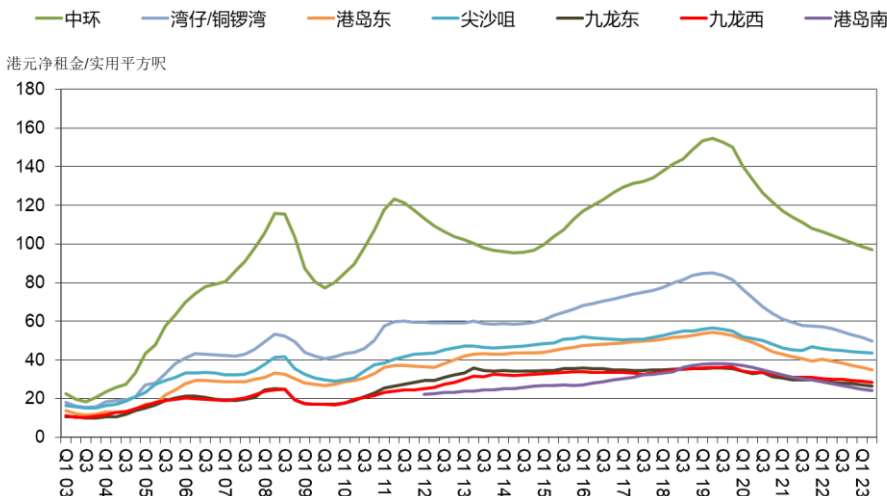
租客	单位/项目	地区	平方呎	租赁型态
保诚	中港城三座 9 楼部分	尖沙咀	-8,500	新租赁
蓝十字	合和中心 20-21 楼	湾仔	~30,400	新租赁
宏利	港威大厦五座 19 楼部分	尖沙咀	~12,600	新租赁
Man GLG	国际金融中心二期 10 楼部分	中环	~4,600	新租赁
宝捷思资本管理	友邦金融中心 13 楼、30 楼部分	中环	~19,300	由国际金融中心二期迁至

来源 港交所，第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

市场上其他行业大多数公司并没有进入扩张模式，业务前景仍不确定。即使非核心区域的可用面积仍然很高，租金也在可承受范围内，但节省成本的搬迁却很难实现，因为装修和修复的资本支出很容易达到每平方米 1,000 至 1,500 港元，摊销后每平方米可节省 15 至 20 港元的租金，以 6 年租期计算，仍然不合理，更何况这些资本支出必须预先支付。这可能是无装修的全新写字楼即使租金诱人也难以租出的众多原因之一。而配套齐全、有装修的写字楼暂时吸引了较多的兴趣。

目前市场上有超过 900 万平方英尺的净空置写字楼面积，但这些空置面积的分布并不均匀，因为规格更高、景观更好、位置更佳、更注重绿色环保（因此获得绿色建筑认证）的写字楼更受追捧，因为越来越多企业，尤其是跨国企业，对更高素质、能达致协同效应以及有 ESG 认证的新办公室有强烈要求，而节省租金只是其中一个搬迁的考虑。展望未来，还有 750 万平方英尺的净新供应量正在酝酿之中，其中大部分都是按照最高标准建造的，具有丰富的绿色效能和认证，我们预计租户会对质量趋之若鹜，这些新建筑最终会超越老建筑。因此，功能有限的旧楼需要以更有吸引力的租金配套/支出补贴来争取企业租户，或逐步转变定位，以满足更多服务行业（如美容、医疗和教育）的需求，从而在即将到来的新供应浪潮中生存下来。

图 2：2003 年第一季度至 2023 年第二季度各区甲级写字楼租金情况



来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

表 2：各地区的空置率

地区	2023年 第二季	2023年 第一季
中环	9.6%	9.6%
湾仔/ 铜锣湾	10.0%	10.5%
港岛东	12.8%	12.2%
尖沙咀	8.2%	8.6%
旺角	8.4%	8.4%
九龙东	22.2%	21.8%
西九龙	7.9%	8.0%
港岛南	19.1%	19.0%
整体	13.5%	13.4%

2023 下半年  
第一太平戴维斯预测  
写字楼租金 -3% to -5%