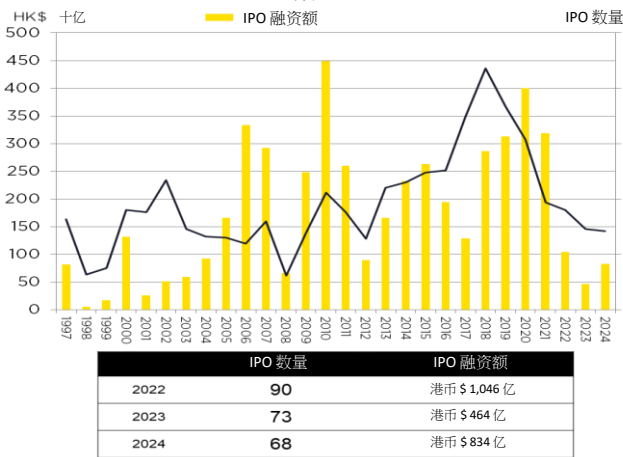
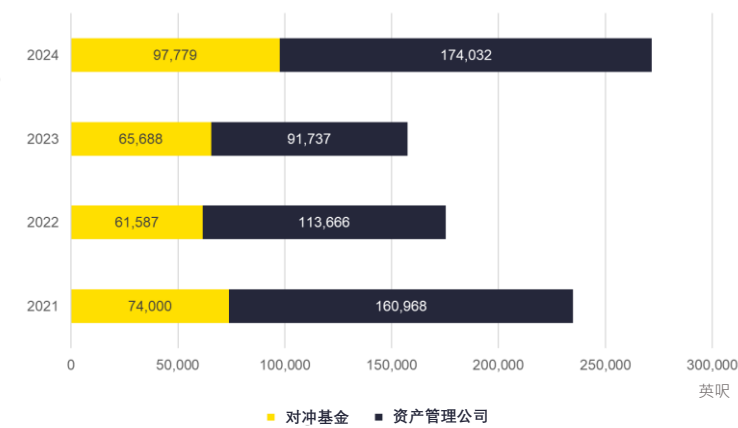


图表 1: 1997 年至 2024 年首次公开募股(IPO) 融资额及 IPO 数量



图表 2: 2021 - 2024 年新冠疫情后对冲基金和资产管理公司的扩张情况



资源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

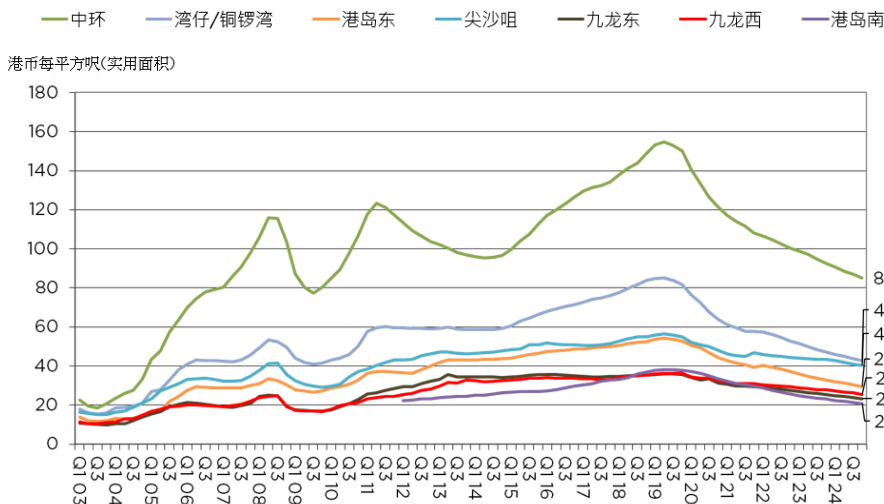
尽管整体写字楼需求依旧低迷，但核心区域仍存在一些新的需求驱动因素：受香港以及日本股市的高波动性和高交易量推动，对冲基金和资产管理公司正在积极扩张，像总部位于美国的简街资本（在遮打大厦租赁了 9 万平方尺的办公空间）和 Point 72（在恒基中心租赁了 55,084 平方尺的办公空间）等公司引领了这一趋势。据我们估算，2021 年至 2024 年期间，资产管理公司和对冲基金在中环共租赁了 84 万平方尺的办公空间，几乎抵消了同期投资银行规模缩减所释放出的办公空间。

香港交易所交易产品（ETP）市场（其中 90% 为交易型开放式指数基金，即 ETF）发展显著，自 2020 年以来实现了 29% 的复合年增长率。2024 年前 10 个月，其市值超过 5000 亿港元，日均交易额达到 179 亿港元。在美国景顺 QQQ ETF 等产品的跨境上市方面，由于得到政府大力支持，已成功在港交所挂牌上市。尽管在市场份额方面仍落后于亚太地区的其他竞争对手（如日本、内地和台湾地区），但随着预计会有更多国际 ETF 发行商和做市商在香港拓展业务，写字楼需求也有望随之增长。

除了传统金融领域，加密货币行业也涌现出新的需求，这得益于监管政策的推动和不断变化的市场动态。10 家持牌虚拟资产交易平台的获批以及加密货币 ETF 的推出，极大地推动了加密货币行业的发展，促使相关企业在香港设立实体办公场所。加密货币公司通常倾向于面积较小、成本较低的办公空间，这反映出写字楼使用向灵活性和高效性转变的大趋势。

这种转变给业主带来了挑战，尤其是考虑到预计到 2025 年，核心中央商务区将有 279 万平方英尺的甲级写字楼新供应进入市场。这些新供应的写字楼大多是为大面积租户设计的，不太适合小型企业。展望未来，香港写字楼租赁市场短期内预计将继续面临困境，预计 2025 年租金将进一步下跌 5 - 10%。

图2：各地区甲级写字楼租金，2013年第一季度 - 2024年第四季度



资源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

表2：各地区写字楼空置率

地区	2024 年第四季度	2024 年第三季度
中环	12.9%	12.8%
湾仔/铜锣湾	11.3%	11.3%
港岛东	13.3%	13.7%
尖沙咀	9.2%	9.2%
旺角	7.9%	7.8%
九龙东	20.4%	20.6%
九龙西	19.2%	19.6%
港岛南	26.0%	25.5%
总共	14.8%	14.8%

第一太平戴维斯2025年预测

写字楼租金 -5% 至 -10%