MARKET IN MINUTES
Savills Research

香港 – 2023年10月

写字楼租赁

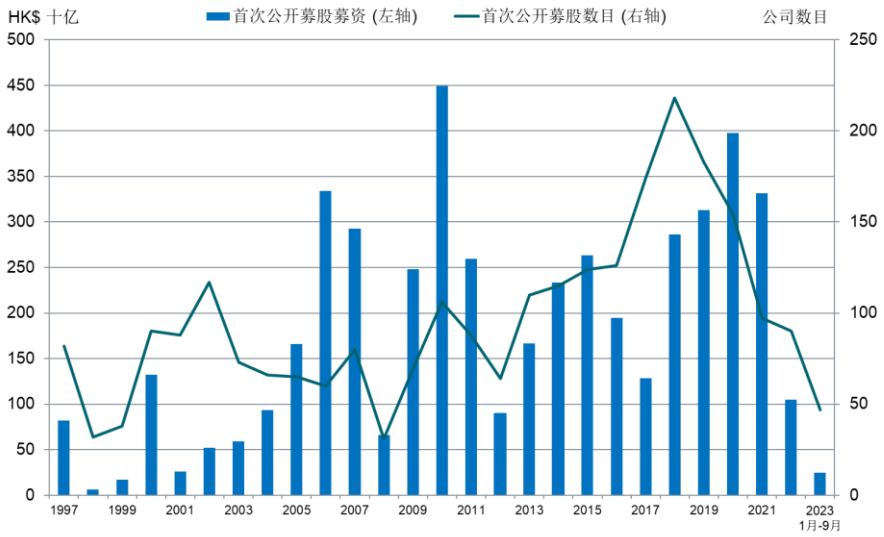
savills 第一太平戴維斯

办公楼租金继续下调

“写字楼市场以节约成本为主，新的需求很难出现。更悲观的前景可能会加速整个下行周期。”

汤卓轩, 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

图1: 首次公开募股募资与首次公开募股数目的比较, 1997 – 2023*



资源：香港交易所、第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

2023 年第三季度，香港甲级写字楼租金下降了 2%。这可以归因于市场需求的萎缩。但值得注意的是，空置率也下降了 0.4%。导致空置率下降的因素之一是位于九龙湾的九龙国际展贸中心即将重建，导致租户寻求其他办公空间，从而产生了搬迁需求。

市场继续以节省成本的举措为主，九龙仓、希慎、花园道 3 号和恒隆等业主提供灵活的租赁安排。这些业主愿意为 2,000 至 4,000 平方呎的写字楼单位提供资本支出。此外，这些支出还可以转让给下一个租户，这为寻求较小办公空间的企业提供了一个极具吸引力的选择。一些业主还协助进行翻新工程，相关费用反映在月租中，通常每平方呎增加 8 至 10 港元。

尽管这并不是一个节约成本的举措，但瑞银集团此前承诺预租西九龙高铁上盖项目 250,000 平方呎楼面，将其目前主要位于中环的办公室整合至该高铁上盖的全新建筑中。最近，据报道称瑞银集团在今年早些时候收购瑞士信贷后，将把预先承诺的空间增加一倍，达到 500,000 平方呎，即该项目四栋楼中的一整栋。 不过，实际搬迁日期据说会在 2027 年之后分阶段进行。

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
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 It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent.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1：2023年第一季度至第三季度从KITEC搬出的主要租户

租户	搬迁目的地	地区	面积 (平方呎)	日期
香港宽频	海滨汇1&2座11与19楼全层	观塘	-100,000	2023年9月
医院管理局	啓汇8楼、12楼全层以及1102-03室	九龙湾	~100,000	2023年8月
凸版印刷	创纪之城1期 -渣打银行中心	观塘	~12,000	2023年8月
政府产业署 – 选举事务处	创纪之城1期一座12楼、28楼全层、711-17室以及2605-11室	观塘	~59,000	2023年3月

资源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

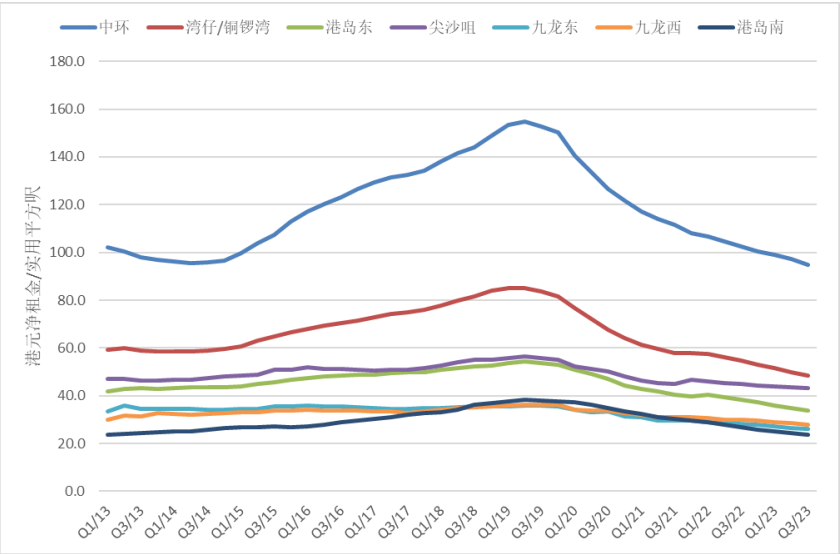
由于股市持续低迷，恒指在本季度再次下跌 6%，IPO 筹资渠道依然稀少，第三季度仅有 14 宗交易，募集资金 68 亿港元，交易量也继续萎缩，10 月 4 日的交易量为 470 亿港元，是五年来的最低水平。今年到目前为止，新股集资额仅为 246 亿港元，2023 年将成为自 2001 年以来新股集资额最差的一年，这进一步打击了投资银行本已黯淡的前景。

尽管整体需求下降，但某些行业在香港写字楼租赁市场表现出了韧性。量化交易公司即使在充满挑战的市场条件下也能创造利润，它们对需求做出了贡献。这些公司不受地域限制，可以在不同市场进行交易。此外，与其他零售行业相比，手表和艺术品等高端零售行业一直保持稳定。这些行业的需求为写字楼租赁市场提供了一些支持。

最近，引进重点企业办公室（引进办）与 20 家企业签署了战略企业合作协议，这些企业来自不同的创新产业，包括生命与健康科技、人工智能与数据科学、金融科技、先进制造与新能源技术。虽然这些合作关系前景广阔，但办公空间的扩张和科创部门的需求仍不确定。市场需要更具体的政策、激励计划和建立时间表，才能充分感受到这些举措的影响。

香港写字楼租赁市场面临着一些可能加速下滑的不利因素。高利率、地缘政治紧张局势和内地企业的财务压力等因素对市场构成挑战。这些因素可能导致未来数年写字楼租金的下行周期加速进行。

图2：2023年第一季度至第三季度甲级写字楼租金（按地区划分）



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 年第三季度	2023 年第二季度
中环	9.6%	9.6%
湾仔/铜锣湾	9.7%	10.0%
港岛东	13.1%	12.8%
尖沙咀	8.9%	8.2%
旺角	8.5%	8.4%
九龙东	20.0%	21.1%
九龙西	8.0%	7.9%
港岛南	25.2%	19.1%
总共	12.9%	13.3%

第一太平戴维斯2024年预测	
写字楼租金	-5% 至 -10%