

写字楼租赁

savills



写字楼租金创新高

湾仔 / 铜锣湾迎来中环租户的搬迁需求，因核心商业区甲级写字楼的平均净有效租金达到每月每平方英尺146港元。

- 湾仔 / 铜锣湾租金于2018年第四季度上升2.6%，连续三个季度成为租金增长最快的商业区。
- 铜锣湾及港岛东现已成为两个新兴金融中心。铜锣湾广受亚洲银行热捧，港岛东则吸引跨国金融机构中后台部门入驻。
- 九龙东的平均净有效租金为每平方英尺35.5港元，成为2018年第四季度唯一一个租金未达到历史高位的地区。尽管如此，鉴于2018年的高供应量，租金仍维持在相当不错的水平。
- WeWork于第四季度承租铜锣湾希慎物业组合中的9万平方英尺面积，继续在香港积极拓展其共享工作空间业务。
- 海航弃租交易广场三座的五个楼层，据称，一些中资企业亦弃租环球贸易广场。
- 香港整体空置率于季内增加约0.5个百分点，其中大部分空置单位位于九龙东。
- 我们预计甲级写字楼租金明年将继续小幅上涨，但旷日持久的贸易战及股市的持续抛售或会扭转局势。

“核心商圈以外替代选择日趋稀少，多区租金持续考验租户负担能力。”

SIMON SMITH, 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

第一太平戴维斯

请联系我们获取更多信息

商业楼宇租务

Ricky Lau 刘伟基
Deputy Managing Director
Head of Office Leasing
副董事总经理及商业楼宇租务部主管
+852 2842 4501
rklu@savills.com.hk

William Yiu 姚伟明
Deputy Senior Director
Kowloon Office Leasing
副资深董事
九龙商业楼宇租务部
+852 2378 8664
wyiu@savills.com.hk

研究及顾问咨询

Simon Smith 盛世民
Senior Director 资深董事
Asia Pacific 亚太区
+852 2842 4573
ssmith@savills.com.hk

Jimmy Wong 黄浚铭
Assistant Manager 助理经理
+852 2842 4287
jtmwong@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 600 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 It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent.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.

图 1: 甲级写字楼租金指数, 按地区
2010年第一季度 - 2018年第四季度

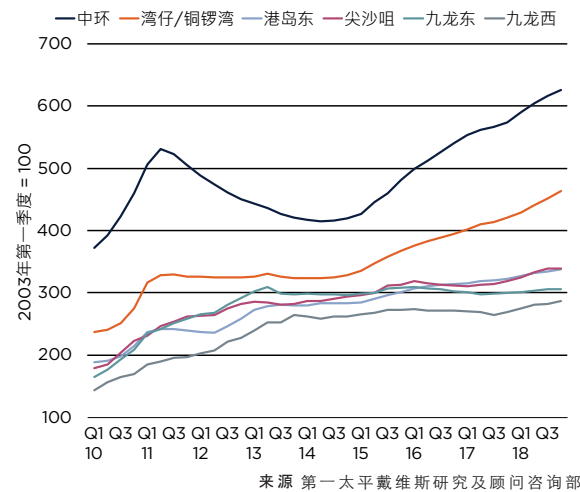


图 2: 甲级写字楼空置率, 按地区
2010年第一季度 - 2018年第四季度

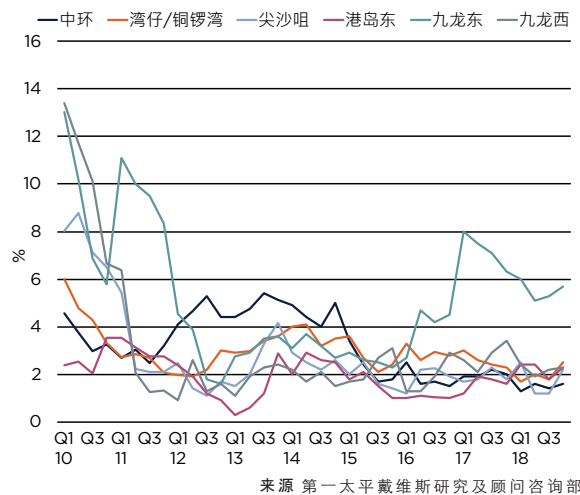


表 1: 甲级写字楼租金增长, 按地区
2018年第三季度及2018年第四季度对比

地区	2018年 第三季度 (%)	2018年 第四季度 (%)
中环	+1.8	+1.6
湾仔/铜锣湾	+2.3	+2.6
港岛东	+0.8	+0.9
尖沙咀	+1.5	+0.2
九龙东	+0.7	+0.2
九龙西	+0.8	+1.1

来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

市场评论

2018年第四季度, 甲级写字楼租金整体上升1.3%, 各区租金自2017年第四季度以来均呈现正增长。湾仔/铜锣湾租金为主要推动力, 季内上涨2.6%, 其次为中环(+1.6%)及九龙西(+1.1%)。于2018年第四季度, 港岛租金上升1.8%, 升幅远超九龙的0.3%。2018年全年本港写字楼整体租金上涨7.8%。主要增长动力为湾仔/铜锣湾(+10.2%), 该区备受中环“租金难民”青睐, 租金增长领跑全港。中环租金全年整体上涨9.0%。

回顾2018年, 中环租金达到创纪录的高位, 且由于租户从即将重建的和记大厦及获新收购的中环中心搬出, 租金在年底仍出现飙升。年内, 中资租客需求较2017年下滑, 缺乏供应是原因之一(12月港岛空置率为2.0%, 仅得66.1万平方英尺)。

随着中环租金创新高(加密货币交易所BitMEX于2018年第三季度承租长江集团中心21,300平方英尺, 租金为每月每平方英尺225港元), 迁离中环成为趋势。主要受惠地区为铜锣湾及港岛东, 现已成为两个新金融中心。铜锣湾广受亚洲银行热捧, 港岛东则吸引跨国金融机构的中台及后台部门入驻。

九龙东方面, 考虑到新供应增加(合共100万平方英尺, 其中60%已获吸纳), 租金在2018年的表现已经相当不错。该区新厦仍有供应, 例如海滨

汇(48万平方英尺)、金利丰国际中心(46万平方英尺)及香港绿景NEO大厦(60万平方英尺)。对于要求5万平方英尺以上的租户, 除九龙湾/观塘以外别无选择。

共享办公需求全年维持高涨, 中国品牌于年底出现疲态, WeWork仍较为活跃(该公司现在总共承租50万平方英尺, 包括于海滨汇的预租面积)。虽然共享办公近两年发展超出预期, 但我们认为, 此类需求的推动力将于2019年略为转弱。目前, 共享办公营运商于香港主要地区所占总面积约为216万平方英尺。

港岛空置率由2018年第三季度的1.9%略微上升至2018年第四季度的2.0%。2018年12月中环空置率为1.6%, 较11月创下的1.2%近期低点高出0.4个百分点。九龙东空置率于季内由5.3%上升至5.7%。

市场会脱轨吗? 只有大规模公司倒闭潮才会导致出现市场回调, 但这种可能性不大。最近, 中资企业受到一些压力, 最值得注意的是海航放弃租用交易广场三座的五个楼层, 据报道, 其他较小型的中国企业亦已弃租环球贸易广场。然而, 目前局势并不算严峻(业主通常向知名度较低的中资企业收取六至九个月租金作为押金, 因此一般不会受到此类事件的影响)。股市回调为另一种可能性, 或会影响今年看似明朗的IPO市场前景。

表 2: 2018年第四季度主要新租约

租户	商厦	面积 (平方英尺)
WeWork	利园一期	60,700
L' Oreal Luxe Travel Retail Asia Pacific	新鸿基中心	59,300
WeWork	希慎广场	32,900
Handy Travel	South Island Place	30,000
万玮发展有限公司	金利丰国际中心	28,500
大华银行有限公司	中国太平大厦一期	26,800
华泰	中环中心	23,500

来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部