

写字楼租赁

savills



甲级写字楼租金第四季跌幅加剧

由于空置率持续上升，整体甲级写字楼租金在第四季下跌1.5%，稍高于第三季录得的1%跌幅。

- 整体写字楼租金连续两季下跌，为2014年第一季度以来首次。
- 根据我们的指数，湾仔/铜锣湾在所有写字楼子市场中跌幅最大(-2.5%)。
- 活跃的IPO市场将继续是吸引内地公司来港的重要因素。撰稿时，我们预期该市场将在2020年保持活跃。
- 由于主要新增供应已被市场消化，港岛东空置率维持低企，其他地区空置率则有所上升。
- 经济环境转差，以游客、贸易及零售类租户为主的子市场将最受影响。
- 2020年供应量严重受限，仅有荃湾一项目为市场带来31.7万平方英尺的供应。供应量紧绌将为租金提供支撑。
- 应注意的是，五年及十年平均甲级写字楼吸纳量分别为160万及170万平方英尺。
- 预期2020年整体甲级写字楼的租金将下跌10%至15%，当中，受惠于供应不足及来自金融服务业的持续需求，核心地区所受的影响较小。

“市场依然变幻难测；踏入2020年，业主保持乐观，租客则作最坏打算。”

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
rklaui@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 It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent.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 - 2019年第四季度

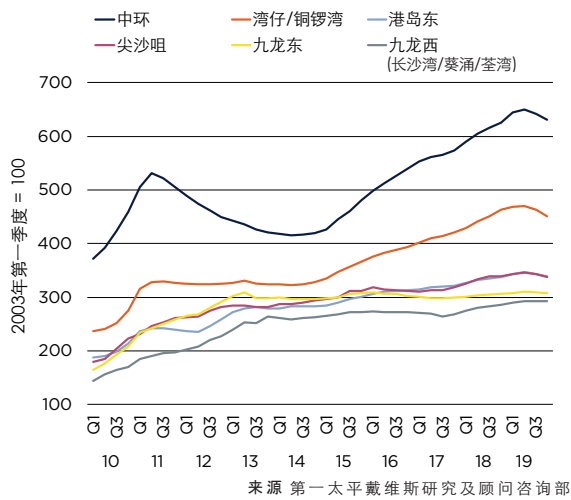


图 2: 甲级写字楼空置率, 按地区, 2010年第一季度 - 2019年第四季度

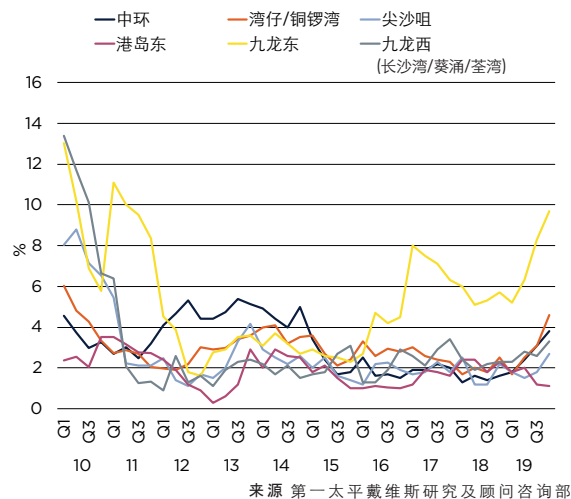


表 1: 甲级写字楼租金指数, 2019年第三季度、2019年第四季度及2019年全年

地区	2019年 第三季度 (%)	2019年 第四季度 (%)	2019年 (%)
中环	-1.3	-1.7	0.8
湾仔/铜锣湾	-1.6	-2.5	-2.7
港岛东	-1.1	-1.3	0.5
尖沙咀	-0.8	-1.6	-0.3
九龙东	-0.2	-0.7	-0.6
九龙西 (长沙湾/葵涌/荃湾)	0.0	-0.4	2.1
整体	-1.0	-1.5	-0.1

来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

市场评论

所有地区的租金在2019年第四季均录得负增长。整体租金环比下跌1.5%，幅度较第三季（-1.0%）轻微扩大。所有子市场当中，湾仔/铜锣湾录得最大租金跌幅（-2.5%），其次是中环（-1.7%）及尖沙咀（-1.6%）。湾仔/铜锣湾的零售、餐饮及酒店设施林立，使其成为共享办公运营商的聚集地。然而，该产业在过去数月有所整合，部分运营商打算弃租，推高该区空置率。以内地共享办公品牌氪空间为例，运营商已弃租时代广场，并已完全撤出香港市场。期内九龙的租金跌幅较少，当中，九龙东及九龙西的租金分别在第四季下跌0.7%及0.4%，与第三季的情况类同。

自2019年6月以来，社会动荡大大打击零售及酒店业。零售业销售额在2019年11月较2018年同月下跌21.2%。2019年1-11月的过夜访港旅客则较2018年同期下跌14.6%至2,250万人次。这些行业面临巨大成本压力，并将审视其办公租赁成本。鉴于大型零售品牌集中在港岛东、九龙东及尖沙咀等非核心地区设置总部，通过搬迁办公室而潜在节省的开支将相当有限，难以抵销成本压力。因此，认真考虑节省开支的公司多数会寻求减租或者弃租。

由于中环的最大租户需求群组为金融相关行业，且该行业迄今受社会动荡的影响较小，因此预期该区在本年

的租金表现较其他地区稍强。按集资额计算，香港在2019年再度成为全球最大IPO市场，集资额逾3,000亿港元，有助金融相关行业表现。恒生指数在2019年最后一日收于28,189.75点，较社会骚乱发生前的2019年5月31日上升4.7%。然而，假如经济环境进一步恶化，中环的租户或会要求业主减租。

部分跨国企业视香港为进入内地市场的最佳途径。毋庸置疑，这些公司将在2020年定期审视区域总部选项。新加坡显然是另一选择，但从当地飞往中国的时间较长，营运成本亦高于香港，这些因素均减低了企业大幅迁出香港的可能。同时，至今未有证据显示内地企业将削减在香港的规模，预计香港活跃的IPO市场将继续吸引内地公司。

年内写字楼吸纳量下跌，空置率由2018年12月的3.03%上升至2019年12月的4.65%（净空置量为274万平方英尺）。港岛东录得所有子市场最低空置率（1.1%），系得益于最大业主太古集团在一年至一年半前以长租形式租出太古坊一座物业，成功降低租户流动率。尖沙咀空置率期内上升至2.7%。该区保险业或面临访港游客减少的冲击，加上区内有多个共享办公室营运，增加该区在2020年的租金压力。九龙东方面，新增供应近200万平方英尺而吸纳进程缓慢，使该区空置率由前年的5.7%急升至去年的9.7%。

表 2: 2019年第四季度主要新租约

租户	商厦	面积（平方英尺）
中英船舶管理有限公司	金利丰国际中心	71,115
The Trade Desk Limited	希慎广场	32,054
Convoy's Swing Space	合和中心	30,504
Chanel Ltd.	港岛东中心	21,883
中国工商银行	中国工商银行大厦	16,679

来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

图 3: 香港IPO集资额, 2006年至2020年

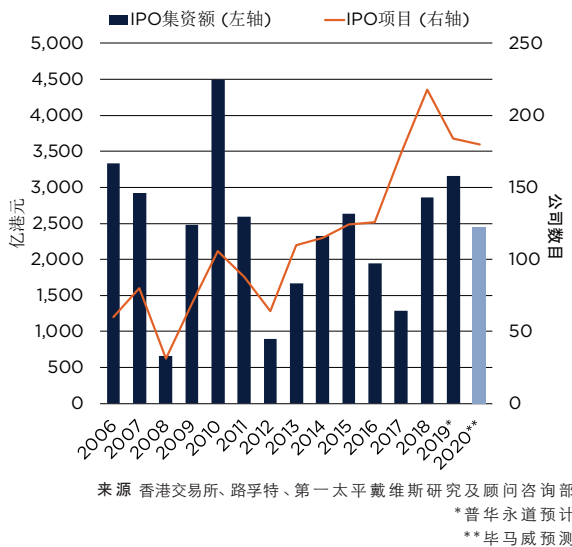
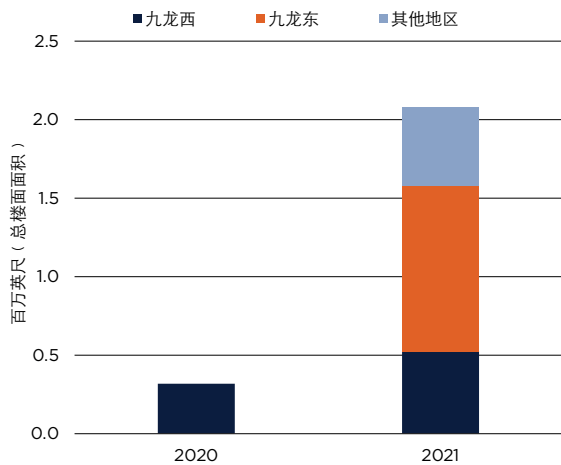


图 4: 主要新增甲级写字楼供应, 2020年及2021年



2020年租金预测

社会局势动荡, 加上中美贸易关系持续紧张, 预期写字楼租金在2020年将全面下跌。其中, 核心区租金预计下跌5%至10%, 非核心区甲级写字楼租金预计下跌10%至15%, 各子市场写字楼租金走势各异。

九龙东及尖沙咀等子市场的租户较侧重于旅游及贸易业, 下调幅度将较为显著。另一方面, 2020年香港的IPO活动依然活跃, 180个IPO项目目标集资超过2,500亿港元(资料来源: 普华永道及毕马威), 因此, 中环的租金调整幅度将较其他地区温和。

按此预测, 随着中环及其他子市场的租金差距扩大, 租客将有更大诱因迁出中环。然而, 除非业主愿意为租客提供装修津贴, 否则高昂的资本开支将是阻碍租客搬迁的一大因素。

2020年至2021年新增供应

预计2020年至2021年两个年度的主要甲级写字楼新增供应为240万平方英尺, 均来自九龙及新界区。2020年的唯一主要甲级写字楼供应为亿京在荃湾杨屋道的项目(31.7万平方英尺)。2021年, 九龙东将增加105万平方英尺的甲级写字楼供应。由新鸿基地产及载通国际联合持有的观塘内地段第240号(巧明街98号)为该区域项目之一。项目设有四层地库、12层裙楼及两座21层商业大厦, 提供64.8万平方英尺写字楼面积及约50万平方英尺的零售面积。项目至今未有预租交易达成。鉴于五年及十年平均承租面积分别为160万及170万平方英尺, 因此, 单从供应角度来看, 未来租金将获充分支撑。

表 3: 主要新增写字楼供应, 2020年及2021年

年份	项目名称	发展商/业主	地区	总楼面面积 (平方英尺)
2020	荃湾杨屋道	亿京	九龙西	317,266
2021	九龙湾宏泰道7号	高银金融	九龙东	402,996
2021	巧明街98号观塘内地段第240号	载通国际及新鸿基地产	九龙东	647,944
2021	长沙湾荔枝角道近长顺街新九龙内地段第6582号	新世界	九龙西	527,995
2021	宏业西街与康业街交界元朗市地段第532号	信和置业	元朗	497,596

来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部, 屋宇署, 市场消息