

写字楼租赁

savills



甲级写字楼租金去季下跌5.1%

预期甲级写字楼租金在2021年上半年继续整合，而下半年的租金变动则取决于疫苗及旅游。

- 整体租金在2020年第四季度下跌5.1%，整体市场在2020年则下跌16.6%，创下自2009年以来最大的年度跌幅。
- 九龙东在所有写字楼子市场中跌幅最大（-8.7%）。
- 整体甲级写字楼空置率由2019年年底的4.7%上升至2020年最后一个月的8.4%。
- 我们发现跨国企业开始缩减经营规模，同时，采取在家工作安排的主要是海外企业。
- 一些共享工作空间品牌把握机会承接弃租面积，享受更低租金，同时节省资本开支及固定设备支出，营运商可藉此机会等待今年市况好转。
- 我们预期整体甲级写字楼租金将在2021年下跌5.0%至10.0%，其中，租金将在上半年下跌，

并在下半年回稳，情况视乎疫苗供应及跨境限制措施的状况。

“空置率依然居高不下，而由于企业持续受困，预期今年空置率仍会上升。”

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
wyui@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 It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent.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 - 2020年第四季度

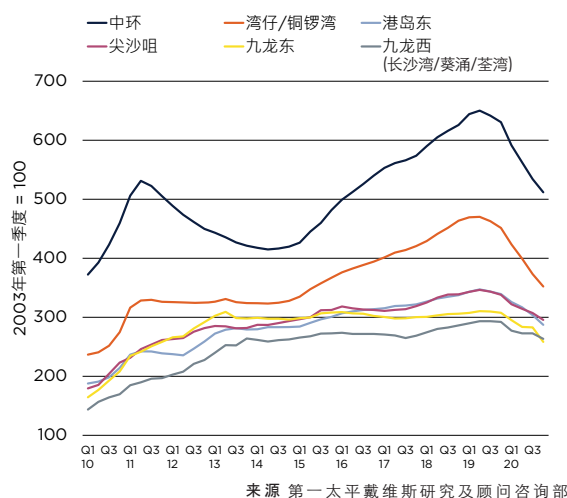


表 1: 甲级写字楼租金指数, 2020年第三季度及2020年第四季度

地区	2020年 第三季度 (%)	2020年 第四季度 (%)
中环	-5.0	-4.2
湾仔/铜锣湾	-6.6	-5.6
港岛东	-4.2	-5.5
尖沙咀	-2.3	-3.8
九龙东	-0.3	-8.7
九龙西 (长沙湾/葵涌/荃湾)	0.0	-3.4
整体	-3.4	-5.1

来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

表 2: 2020年第四季度度中国企业主要新租赁成交

租户	商厦	面积 (平方英尺)
中国富强金融集团有限公司	中远大厦	7,748
中国五矿	1亚太中心	4,924
中国华夏银行	国际金融中心二期	4,543
中信大锰控股有限公司	统一中心	4,194

来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

市场评论

假如说2020年是写字楼市场严峻的一年, 相信没人会感到意外。年内本地失业人数增加超过130,000人, 破产及清盘申请增加超过550宗(即使政府已提供大量支援)。与此同时, 大部分跨国企业开始进行艰难的重组, 削减员工人数, 同时缩减写字楼面积。

一如所料, 甲级写字楼租金受需求萎缩影响, 每季持续下跌约5%, 至年底较年初时下跌17%。对业主来说, 好消息是2020年的新增供应跌至255,000平方英尺的近期历史低位, 为市场提供少量支持。

2020年第四季度的整体租金跌幅上至5.1%, 而2020年第三季度则是3.4%。港岛租金下跌5.1%, 其中, 中环、湾仔/铜锣湾及港岛东的租金分别下跌4.2%、5.6%及5.5%。湾仔/铜锣湾(-22.0%)是年内港岛跌幅最大的子市场, 其次是中环(-18.9%)及港岛东(15.3%)。九龙租金在在2020年第四季度下跌5.2%, 主要受九龙东租金在第四季度下跌8.7%所拖累。区该下跌的主因是九龙东新落成大厦的业主被迫以较大幅度减租, 藉此吸引不欲花费装修的潜在租客。

尖沙咀及九龙西的租金于季内分别下跌3.8%及3.4%。

来自金融服务业的需求超出很多人的预期, 但中环租金持续整合, 在第四季度下跌4.2%。中国实体及主要海外银行等准备首次公开招股的公司维持承租的写字楼面积, 而其他公司则必须放弃大部分承租面积。

当地市场确诊个案较多以及资讯科技平台较先进的跨国企业(它们或已采用共用办公桌制度)倾向采取在家工作安排, 而当地市场确诊个案较少的中国企业较没意愿作出如此改变。我们亦注意到, 由于失业率高企, 许多本地员工宁可留在办公室。

于2017/18年度市场表现突出的共享工作空间营运商已大幅整合, 虽然较大型的公司经已撤出市场, 但较小型公司承接了部分空间。由于租金较高峰下跌20%, 独立营运商已作好准备, 冒险承租设备齐全的闲置空间。此举节省了巨大的资本开支及固定设备支出, 而许多人认为2021年的情况值得冒险。

本地零售市场大受疫情打击, 内地顾客因旅游限制措施未能访港, 缺少这批顾客对高端市场影响最大。传统来说, 海外奢侈品牌落户香港, 是由于

表 3: 2020年第四季度度主要新租约(非中国企业)

租户	商厦	面积 (平方英尺)
富卫保险	太古湾道14号	19,331
Perfect Medical	时代广场	17,155
康宏	合和中心	15,450
Dr Reborn	世贸中心	12,770
Printing International Ltd	绿景NEO	11,517

来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

图 2: 甲级写字楼空置率, 按地区, 2010年第一季度 - 2020年第四季度

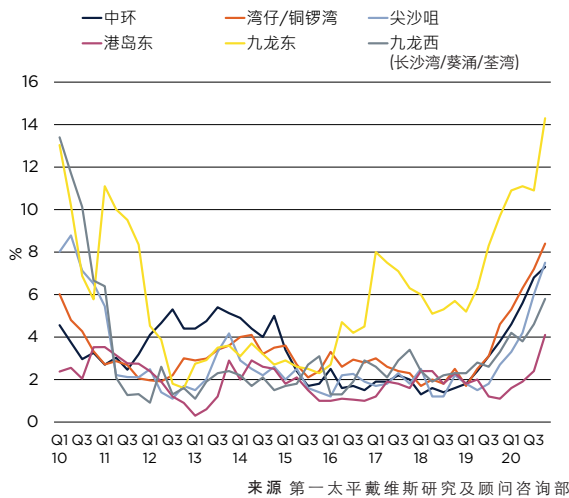


图 3: 甲级写字楼供应, 按地区, 2020年 - 2023年

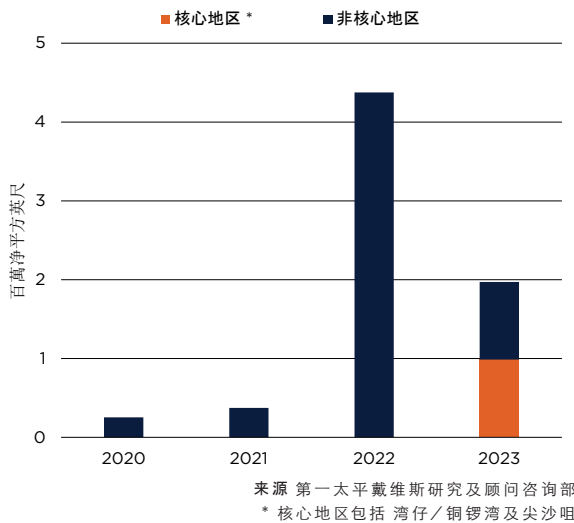


图 4: 失业率, 2019年1月 - 2020年10月

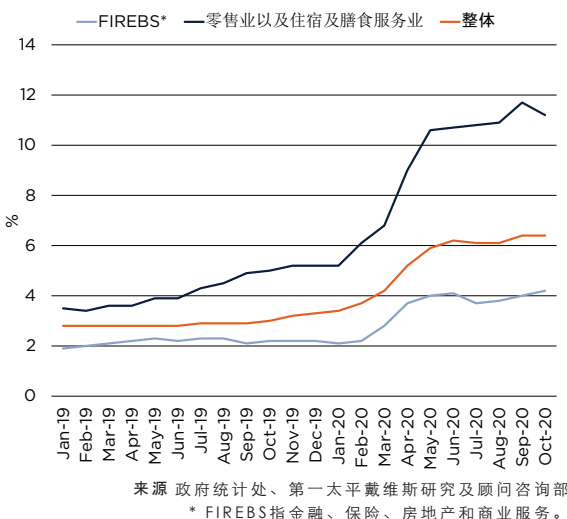


表 4: 2021 预测

	最新预测
甲级写字楼供应	370,000净平方英尺 (2021年全年)
甲级写字楼租金	整体: 下跌5%至10% (2021年全年)

来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

香港商店网络发达, 便于有效管理, 而来自中国南方的采购亦能得到最佳处理。然而, 由于本地销售减少, 中国本地旅客彰显其自身价值, 我们将看到更多大中华区总部在未来数年迁往北京或上海, 打击本地写字楼市场。

资讯科技公司的需求是写字楼市场的另一动力来源, 由于科技行业在疫情期间似乎表现较佳, 我们时常收到有关该行业的查询。虽然香港继续担当其资金募集中心的角色, 但深圳在新经济方面正在扩大优势, 汇聚大量人才及写字楼空间, 同时得到政府大力支持。大湾区普遍呈现与香港截然不同的经济结构, 写字楼需求差异巨大, 难以直接蚕食本地市场。

九龍空置率达10.5%, 其中, 九龍東 (14.3%) 的空置率是各区最高, 而尖沙咀及九龍西在2020年年底的空置率则分别是7.5%及5.8%。港島区方面, 中環空置率在9月由6.8%上升至7.3%, 接近2009年12月后的10年高位 (7.5%)。灣仔/銅鑼灣及港島東在2020年第四季度的空置率分别为8.4%及4.1%, 两区的空置率均是2010年2月以来最高。

假如2021年的宏观环境维持不变, 我们预计空置率持续上升, 写字楼的使用量将保持疲软, 2021年新增供应将仅达到373,000净平方英尺 (与2020年新增供应253,000净平方英尺相似)。

预期2021年上半年将不会出现重大改变, 租金将会持续下探, 跌幅介乎5%至10%。视乎疫苗及旅游状况, 租金将会在下半年回稳, 其后在2022面临供应增加的挑战, 使业主再度受困。

供应方面, 一个非核心地区的项目将于2021年落成, 位于元朗的YLTL 532地段 (373,200净平方英尺)。该项目位于非核心地区, 预期对核心市场影响轻微。

2022年的供应将达至4.38百万净平方英尺, 部分触目的新项目计划在年内落成, 包括启德的Airside (905,000净平方英尺), 鰂鱼涌的太古坊二座 (786,000净平方英尺), 观塘的巧明街98号 (518,000净平方英尺), 以及长沙湾的琼林街91号 (798,500净平方英尺)。虽然部分项目被视为非核心项目, 但由于所有项目占地均超过500,000平方英尺, 其规模将造成较大市场影响。