

简报 写字楼租赁市场

2018年10月



市场概述

在租金节约比例高达30%的刺激下，律师事务所东移之势持续。

■ 湾仔/铜锣湾租金于第三季度上涨2.3%，再次成为带动租金增长的主力；原因为中环租金高企，租户为节约成本迁往其他地点。

■ 加密货币交易平台BitMEX租用长江集团中心一整层，租金为每月每平方英尺225港元，创项目租金新高。继内地企业及共享办公空间营运商之后，金融科技公司成为租赁市场新的重要参与者。

■ WeWork承租观塘海滨汇100,500平方英尺的面积，作为其在香港的第五个共享办公场所，该板块未有明显的降温迹象。

■ 太古坊一座成为港岛东大型律师事务所大本营，有三家国际公司承租150,000平方英尺。律师事务所的集中地本来是中环，此次“东迁”意味着观念的重大转变。

■ 九龙东租金于季内呈现温和增长，尽管空置率略有上升。

“内地企业的需求疲软之际，金融科技公司及律所外迁潮大有填补其空缺之势。” Simon Smith, 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

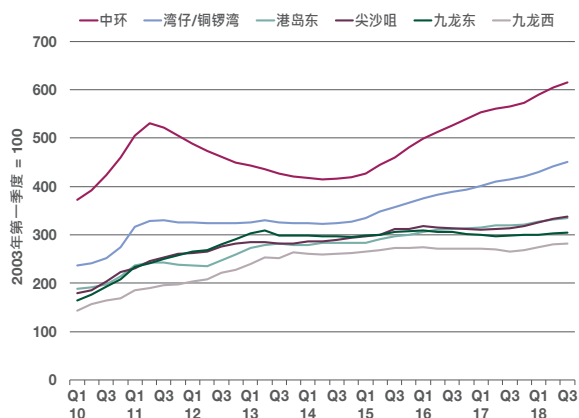
➔ 市场评论

整体租金于2018年第三季度上涨1.5%，因各区甲级写字楼租金连续四个季度录得正增长所致。港岛租金成主要推动力，季内升1.7%，九龙租金则于同期上涨1.2%。租金增长得益于空置率的下降——港岛空置率由1.9%下跌至1.6%，而九龙空置率轻微下跌0.1个百分点至3.8%。

湾仔/铜锣湾仍是正增长率最高的地区(+2.3%)，其次为中环(+1.8%)及尖沙咀(+1.5%)。季内港岛东及九龙西的租金增长较为温和，达0.8%，比上一季度的1.6%及2.1%有所下跌。虽然空置率上升0.2个百分点，但九龙东仍录得0.7%的租金增长。

季内有几宗主要租赁交易，其中，毕马威承租太古地产旗下South Island Place的10个楼层（150,000平方英尺），平均每平方英尺约每月30港元。该办公楼宇位于黄竹坑，总面积达380,000平方英尺，预计于2018年落成。是次交易为该厦首宗预租成交。知名企业纷纷进驻新兴的港岛南区，其他主要租户包括华伦天奴、瑞穗银行、孖士打律师行及来宝集团。

图1 甲级写字楼租金指数，按地区（2010年第一季度 - 2018年第三季度）



来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

表1 甲级写字楼租金增长，按地区（2018年第二季度及2018年第三季度）

	2018年第二季 (%)	2018年第三季 (%)
中环	+2.5	+1.8
湾仔/铜锣湾	+2.8	+2.3
港岛东	+1.6	+0.8
尖沙咀	+2.6	+1.5
九龙东	+0.9	+0.7
九龙西	+2.1	+0.8

来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

表2 主要预租成交（2018年第三季度）

租户	商厦	面积（平方英尺）
毕马威会计师事务所	South Island Place	150,000 G
WeWork	海滨汇	100,500 G
安睿顺德伦律师事务所	太古坊一座	21,800 L
威立雅水务	太古坊一座	21,800 L

来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

与此同时，海滨汇签订第二份预租协议——WeWork承租100,500平方英尺，作为其在香港的第五个共享办公场所，租金为每月每平方英尺20至25港元。海滨汇由领展及南丰合作开发，总面积约900,000平方英尺，预期于2019年落成。首名租户为摩根大通，承租面积275,000平方英尺。这两家大公司将占该发展项目约40%空间。香港绿景NEO大厦（原称8 Bay East）预期于2019年建成，目前尚未有预租协议达成，但正积极推销。随着九龙东多幢高品质写字楼落成，我们预期未来12个月将有更多大公司落户该区。

季内有一宗破纪录的租赁成交备受关注，因加密货币交易平台BitMEX同意以每月每平方英尺

225港元的价格承租长江集团中心45楼全层，面积为约21,000平方英尺，即月租高于450万港元。区块链解决方案供应商Diginex承租国金2期7,500平方英尺，月租约144万港元（每平方英尺190港元）。金融科技公司显然成为推动核心商业区办公空间需求的一大主力。

国际律师事务所的集中地本来是中环，即使租金达到周期顶点亦坚守阵地，但今次情况迥异。迈普达律师事务所将由中环中心搬往湾仔的中环广场，安睿顺德伦律师事务所亦将搬出中环的告罗士打大厦，落户太古坊一座。搬迁后，该等公司的租金成本将由每月逾每平方英尺90港元减少至每平方英尺60至70港元左右。此外，

表 3
主要新租约 (2018年第三季度)

租户	商厦	面积 (平方英尺)
氮空间	时代广场一座及二座	50,000 G
建造业议会	企业广场五期二座	34,800 G
安永会计师事务所	濠丰大厦	21,800 L
BitMEX	长江集团中心	21,300 L
迈普达律师事务所	中环广场	19,700 L

来源: 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

铭德律师事务所决定由金钟的太古广场一座东迁至湾仔的胡忠大厦, 估计将节省60%至70%的租金。

港岛东亦成为国际律师事务所的理想搬迁落户地点, 三家大型律师事务所——贝克·麦坚时律师事务所、西盟斯律师行及安睿顺德伦律师事务所——将承租太古坊共计约150,000平方英尺。来自内地的观韬中茂律师事务所亦将承租半个楼层(10,300平方英尺)。太古坊一座为甲级办公楼, 由太古地产发展, 将于2018年底建成。同由太古地产发展的地标办公楼港岛东中心已有两家国际律师事务所落户, 分别为富而德律师事务所及英士律师行, 合共占用约50,000平方英尺。中环及湾仔绕道于2018年底或2019年初落成后, 行车时间大幅缩短, 将进一步吸引跨国公司在港岛东落户。

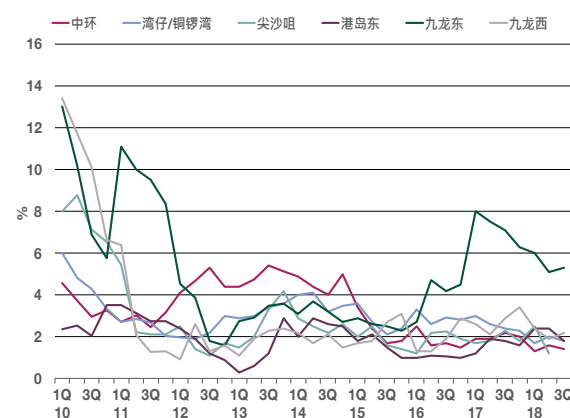
据报导, 海航集团将放弃2017年5月在交易广场三期预租的八个办公楼层(90,900平方英尺)。弃租的其中一个楼层将由总部位于苏格兰爱丁堡的保险公司标准人寿承租。季内, 我们注意到专攻核心地区的内地企业的租赁活

动普遍放缓。原因之一是核心地区供应非常有限, 空置率仅1.4%, 此外市场亦担心中美贸易战或会危及各行各业的业务前景。虽然香港写字楼租赁市场尚未受到重大负面影响, 但六至九个月后情况或会有所不同。值得注意的是, 香港的贸易表现未有受到任何不利影响, 进口及出口总额均于2018年8月录得双位数的同比增长。

九龙东的租金增长温和, 但空置率由2018年第二季度的5.2%上升0.4个百分点至2018年第三季度的5.3%。主要原因是城东志有几个楼层空出。原先由一家设计及咨询公司租赁, 租约于2018年9月到期。该设计及咨询公司已在2018年初在Two Harbour Square预租约70,000平方英尺作为新办公室。

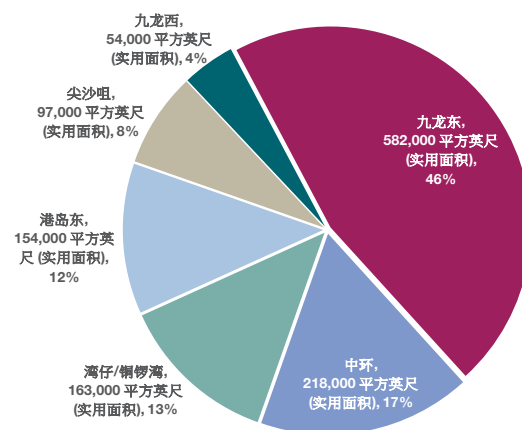
港岛的空置率由2018年第二季度的1.9%下降至2018年第三季度的1.6%。2018年9月, 中环的空置率为1.4%, 仅较2008年1月及2月历史低点的1.2%高出0.2个百分点。六个主要商业区总计的空置面积中, 约有一半来自九龙东(46%), 其次是中环(17%)及湾仔/铜锣湾。

图 2
第一太平戴维斯甲级写字楼空置率, 按地区 (2010年第一季度 - 2018年第三季度)



来源: 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

图 3
第一太平戴维斯甲级写字楼空置率分布, 按地区 (2018年第三季度)



来源: 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

香港的共享办公空间

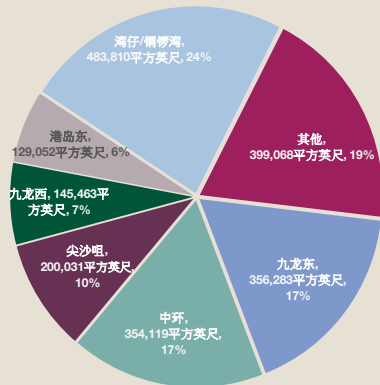
于2018年9月，香港有146个共享办公室，总面积达207万平方英尺。其中四分之一位于湾仔/铜锣湾，其中包括Tower 535的WeWork（105,000平方英尺）、汇汉大厦（60,000平方英尺）及利园三期的Spaces（35,000平方英尺）。

九龙东有19个共享办公室，总面积357,000平方英尺，而中环拥有最多共享办公场所（33个），但由于该区租金较为高昂，总面积仅排名第三。

共享办公空间面积约40%位于非甲级写字楼，因为租金成本是共享办公运营商的主要成本项目。

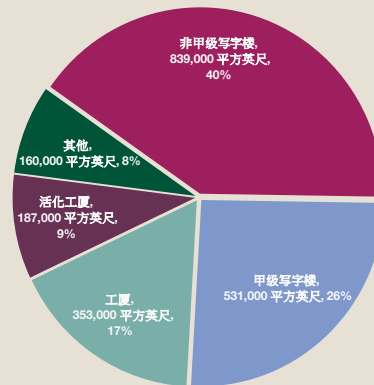
由于工厦具有层高较高及租金较低等特点，有利于打造共享办公环境，许多本地运营商（多数规模较小且更注重成本）均于工厦落户。观塘经过改造的工厦亦有共享办公品牌入驻，例如位于伟业街133号的The Wave及Spaces。

图4 共享办公空间运营商承租面积，按地区（2018年第三季度）



来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

图5 共享办公空间运营商承租面积，按建筑类型（2018年第三季度）



来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

Please contact us for further information

Savills Office Leasing

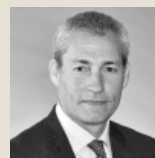


Ricky Lau
Deputy Managing Director
Head of Office Leasing
+852 2842 4501
rklau@savills.com.hk



William Yiu
Deputy Senior Director
Kowloon Office Leasing
+852 2378 8664
wyiu@savills.com.hk

Savills Research



Simon Smith
Senior Director
Asia Pacific
+852 2842 4573
ssmith@savills.com.hk



Jimmy Wong
Assistant Manager
+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.