

写字楼租赁

savills



租金走势于第一季度持续

第一季度，中环甲级写字楼平均净有效租金达到每月每平方英尺150港元，增长率领跑全港。

- 中环取代湾仔/铜锣湾成为主要增长推动力，季内租金上升2.9%。
- 空置率保持历史低位，维持业主议价能力，带动季内写字楼租金轻微上升。
- 我们注意到港岛租金升幅连续四个季度领先九龙。
- 尽管有贸易战、股市波动及加息等多方面不利因素，但写字楼租赁市场保持稳定，租户不再缩减规模。
- 共享办公营运商氪空间撤出所有香港租赁交易，而WeWork虽积极扩展其他市场，但放弃若干香港预租盘。
- 北角于2019年将有两栋新写字楼落成，合计超过60万平方英尺。
- 由于近年来的新交通基建大大改善商业区通达程度，租户现时更为关注建筑品质及楼龄。

“写字楼市场畅旺，似乎已摆脱先前对利率、贸易战及金融市场动荡的忧虑。”

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 It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent.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 - 2019年第一季度

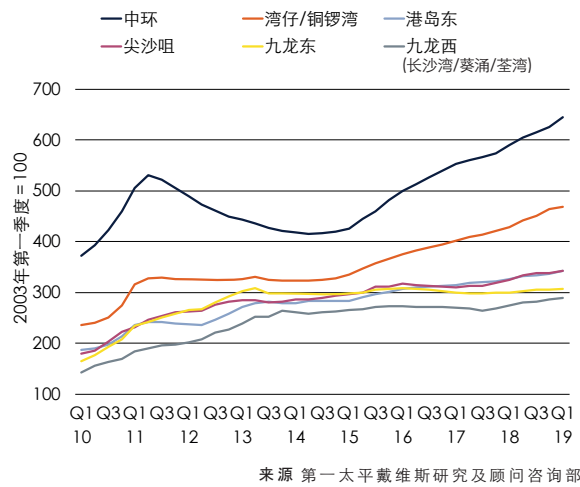


图 2: 甲级写字楼空置率, 按地区, 2010年第一季度 - 2019年第一季度

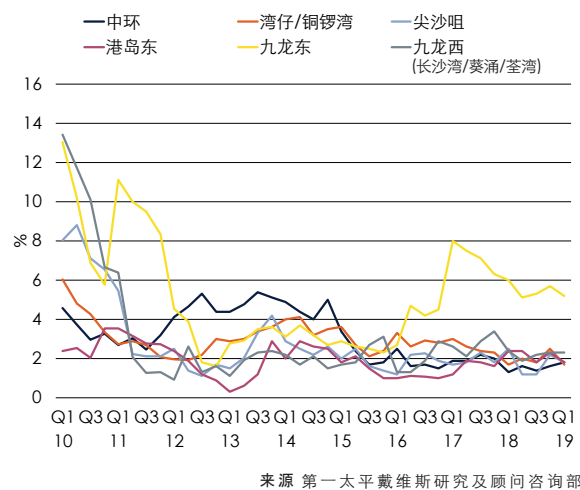


表 1: 甲级写字楼租金增长, 按地区, 2018年第四季度及2019年第一季度比对

地区	2018年第四季度 (%)	2019年第一季度 (%)
中环	+1.6	+2.9
湾仔/铜锣湾	+2.6	+1.2
港岛东	+0.9	+1.7
尖沙咀	+0.2	+1.2
九龙东	+0.2	+0.5
九龙西 (长沙湾/葵涌/荃湾)	+1.1	+1.2

来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

市场评论

2018年在贸易战、股市下跌及进一步加息的威胁中收尾, 2019年年初租赁市场表现谨慎。第四季度已开始出现弃租, 且今后弃租情况可能越来越多, 尤其是金融业。然而, 即使租户仍全然无意扩租, 但已不再缩减规模, 因此第一季度完结时情况似乎未算恶劣。

整体甲级写字楼租金于第一季度上升1.6%, 各区均连续六个季度录得正租金增长。于首三个月, 中环(+2.9%) 租金增幅最高, 其次为港岛东(+1.7%)、尖沙咀(+1.2%)及湾仔/铜锣湾(+1.2%)。港岛租金(+2.0%) 于2019年第一季度继续领先九龙租金(+1.0%), 此趋势自2018年第一季度已能预见。

由于中国内地领先共享办公营运商氮空间撤出湾仔One Hennessy (80,000平方英尺)、尖沙咀K11 Atelier Victoria Dockside (30,000平方英尺) 及中环中环中心 (50,000平方英尺) 的租赁交易, 共享办公的未来需求仍然存疑。尽管WeWork一直积极扩张, 进驻港威大厦永明金融大楼 (144,000平方英尺) 及环球贸易广场 (33,795平方英尺), 但据闻此共享办公巨头已撤出几个地点的租赁交易。

2019年, 北角将有两栋商厦落成, 分别为新世界的K11 Atelier King's Road (487,486平方英尺) 及恒基的电气道218号 (143,996平方英尺)。

两者均为领先绿色建筑, K11 Atelier King's Road获得全球首个《WELL 建筑标准》(核心及外壳) 铂金级预认证, 而电气道218号则获得绿建环评 1.2 版暂定铂金级评级。恒隆集团已确认计划重建电气道226-240号 (约105,000平方英尺) 为新写字楼, 预计项目于2022年竣工, 因此北角将有更多新商厦落成。

近几年新基建的竣工大大改善港岛内外商业枢纽的通达程度。新道路、线路、隧道及大桥均发挥各自作用。最近, 中环湾仔绕道成功缩短中环与港岛东之间的行车时间。通达程度改善后, 租户着重考虑建筑品质及楼龄, 地点不再是选址主因。最新写字楼楼盘所在何处? 并非中环, 该区甲级写字楼的平均楼龄接近28年, 最近落成的一栋也已是2006年的约克大厦 (除2012年落成并由业主自用的建行大厦外)。如不计业主自用及分层写字楼, 楼龄少于10年的甲级写字楼相对稀缺: 中环 - 0, 湾仔/铜锣湾 - 3, 港岛东 - 4, 尖沙咀 - 1及九龙西 - 5 (包括环球贸易广场)。

2019年第一季度, 港岛及九龙空置率均有所下降。港岛空置率由2018年年底的2.0%下降至2019年3月底的1.8%, 同期九龙空置率由3.0%下跌至2.6%。九龙东供应收紧, 空置率于季内由5.7%下降至5.2%。空置率一直保持在历史低位, 助长多区业主议价能力及小幅加租的能力。

表 2: 2019年第一季度主要新租约

租户	商厦	面积 (平方英尺)
WeWork	港威大厦永明金融大楼	144,000
永明金融	祥祺中心	133,096
Chanel	港岛东中心	129,478
招商银行	交易广场三期	56,820
ALDI Services Asia Ltd	创纪之城六期	51,351
香港城市大学	又一城	41,183
WeWork	环球贸易广场	33,795

来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部