

写字楼租赁

savills



甲级写字楼租金于第一季下跌5.2%

甲级写字楼租金于2020年第一季度大跌5.2%，为2008/2009年金融危机以来最差的季度表现，平均空置率升至5%以上。

- 整体写字楼租金连续三个季度下跌，为2008/2009年金融危机以来首次。
- 湾仔/铜锣湾及中环在所有写字楼子市场中跌幅最大(-6.2%)。
- 迁离中环的趋势持续，但资本支出为搬迁者的首要考虑。
- 由于新冠肺炎疫情之下需要保持社交距离，共享办公室行业将面临严峻考验。
- 受新冠肺炎疫情影响，零售业销售额及旅客人数下降，对零售业及酒店业造成巨大压力。行业内的企业削减人手及弃租已是预料中事。
- 随着股市动荡加剧，IPO计划更加不确定，可预料金融及专业服务公司将会裁员及弃租。
- 整体空置率于一年之内上升几乎一倍，由2019年3月的2.6%升至2020年3月的5.2%。
- 考虑到新冠肺炎疫情对经济造成大规模破坏，预计甲级写字楼的整体租金于2020年下降20%。

“新冠肺炎疫情于全球扩散，广泛的出行限制以及股市抛售削弱本地写字楼需求，并导致租金急剧下滑。”

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
rklau@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 It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent.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 - 2020年第一季度

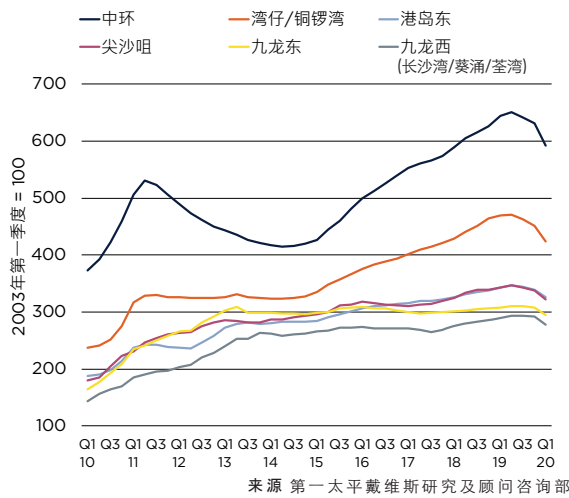


图 2: 甲级写字楼空置率, 按地区, 2010年第一季度 - 2020年第一季度

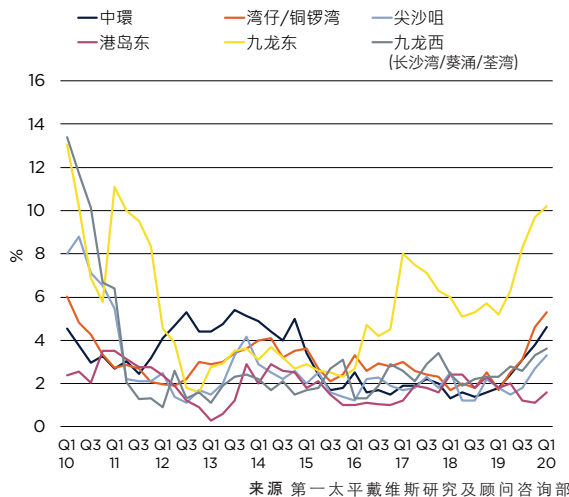


表 1: 甲级写字楼租金指数, 2020年第一季度、2019年第四季度及2019年全年

地区	2020年第一季度 (%)	2019年第四季度 (%)	2019 (%)
中环	-6.2	-1.7	0.8
湾仔/铜锣湾	-6.2	-2.5	-2.7
港岛东	-4.0	-1.3	0.5
尖沙咀	-4.7	-1.6	-0.3
九龙东	-4.1	-0.7	-0.6
九龙西 (长沙湾/葵涌/荃湾)	-5.1	-0.4	2.1
整体	-5.2	-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

甲级写字楼租金录得自2009年第二季度以来最差的季度表现, 整体租金于2020年第一季度环比下跌5.2%, 高于上两个季度的总和。湾仔/铜锣湾及中环 (-6.2%) 的租金跌幅最大, 其次是九龙西 (-5.1%) 及尖沙咀 (-4.7%)。九龙方面的租金表现较港岛为佳, 九龙及港岛租金分别于第一季度下跌4.7%及6.8%。

尽管市场普遍停滞, 但由于中环与所有其他商业区之间仍然存在80%租金差距, 相距甚远, 因此迁离中环的趋势仍在继续。例如, 据报道, 两家目前位于中环的国际律师事务所承租租金钟统一中心及鲗鱼涌港岛东中心。我们亦观察到位于九龙核心地区的公司正迁往非核心地区以削减成本, 一间专营摄影产品的公司最近从现有位于旺角的写字楼迁出, 承租葵涌一个单位。尽管有多个搬迁例子, 但搬迁所产生的资本支出可能非常庞大 (每平方英尺净600港元至1,000港元), 在当前不确定的经济环境下, 这已成为首要考虑。

由于新冠肺炎疫情, 公众避免前往人多挤逼的公共场所, 因此共享办公营运商受到严重打击。世服宏图创始人兼行政总裁 Alf Moufarrige 最近提到该公司在中国内地及香港的写

字楼遭受的打击尤其严重, 同时提到世服宏图在英国、欧洲、美国及澳洲的共享办公室销售额自2月中至3月初下降约30%至40%。共享办公营运商所面临的困境可能会导致该行业进入另一个整合阶段。

然而, 网上购物板块有望扩张, 因为去年中旬开始社会动荡, 加上新冠肺炎疫情, 促使消费者更加依赖网上购物及外卖服务。欧睿国际报告称, 2019年香港电子商务销售额较2018年增长13.3%。该机构预测, 电子商务销售额将于2020年至2024年以12.5%的复合年增长率增长。

于2020年第一季度, 空置率由2019年12月的4.65% (274万净平方英尺) 急剧上升至2020年3月的5.22% (308万净平方英尺)。港岛东 (1.6%) 仍为空置率最低的地区, 而中环及湾仔/铜锣湾的空置率则分别由3.8%及4.6%上升至4.6%及5.3%。主要原因之一为多个国际奢侈品牌及一间国际专业公司搬迁。九龙方面, 尖沙咀及九龙东的空置率分别为3.3%及10.2%, 较去年第四季度的2.7%及9.7%有所上升, 部分原因为COVID-19对零售商造成巨大影响, 而许多零售商的后勤办公室均位于该两区。

表 2: 2020年第一季度度主要新租约

租户	商厦	面积 (平方英尺)
Adidas	海滨汇	72,000
宏利人寿保险国际有限公司	海滨汇	49,531
奥林巴斯香港中国有限公司	九龙贸易中心	35,774
德事商务中心	电讯盈科中心	29,456
鸿鹄律师事务所	中环广场	23,362
中国华融海外投资控股	太古广场一座	22,500

来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

表 3:新冠肺炎的影响

	最新数据
恒生指数	23,603.48* (较2019年12月31日-16.3%)
零售业销货价值	2020年2月: 227.35亿港元 (同比-44.0%)
旅客人数	2020年2月: 199,000 (同比-96.4%)
失业率	2020年2月: 3.7% (自2019年12月起+0.4个百分点)

来源 政府统计处及香港旅游发展局
* 截至2020年3月27日

展望未来

2019年的动荡之中，零售商及酒店营运商遭受最大冲击，1月下旬爆发的新冠肺炎再次波及这些板块。该等行业的失业率由2019年12月的5.2%上升至2月的6.1%，即反映了这一点。

相反，金融及专业服务公司自年初开始期望有健全的IPO渠道，起初金融市场似乎不受疫情影响，但到3月，全球交易所出现抛售潮。如今股市大跌，令香港许多IPO计划推迟，中环写字楼的需求亦大大减弱。尽管这一点未在就业数据中反映，但我们预计FIREBS将受影响，因而对中环租金产生连锁反应。

考虑到最近疫情正于全球扩散，预计甲级写字楼整体租金于2020年下跌约20%。零售业及酒店业已受到严重打击，行业内的公司不得不裁员、停业或缩减规模以削减成本，这将对该等公司写字楼集中所在的非核心地区的租金水平及空置情况产生负面影响。由于近期金融市场出现抛售潮，一些公司推迟在香港的IPO计划，这将转而影响主要位于中环的金融及专业服务行业的租金承受能力。新冠肺炎疫情亦对全球生产及贸易活动造成大规模破坏，预计一些公司的偿付能力会于不确定状况下面临考验，因此对本地写字楼市场造成影响。