

写字楼租赁



复苏之路漫长

市况不明朗导致跨国企业缩减规模，而最新一代新经济公司的需求抵销了其部分影响。

- 首季的成交量相当淡静，由于爆发「第五波」疫情，加上相关的控疫措施，多个租客继续实施在家工作政策。
- 走出新冠病毒疫情的潜在方向有可能在4月/5月更趋明朗，或带动第二及第三季度的成交量上升。
- 由于现时空置量颇高，加上未来的新增供应极为充裕，未来数年将出现大量升级机会，其中，绿色建筑很大机会获市场青睐。
- 中国的需求减弱以及本地专业人士及外籍人士流失是限制核心地区写字楼需求的其他因素。
- 好消息方面，随着较传统的公司受到监管规例打击，交易加密货币及非同质化代币的公司为市场带来新的写字楼需求。
- 由于供应量较高（现时供应及未来供应），加上未来数年的需求前景欠缺明朗，甲级写字楼租金可能需要一段时间才能复苏。

“未来四年的甲级写字楼供应量合计达1,720万净平方英尺，这意味着写字楼市场的复苏之路漫长，租客转为偏好当代建筑及获得绿色认证的空间。”

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

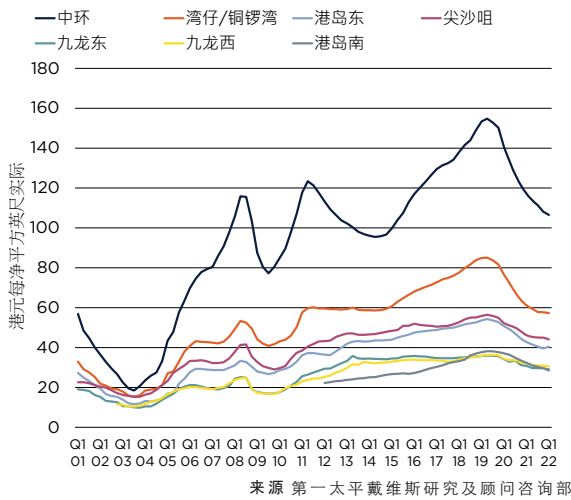
Simon Smith 盛世民
Regional Head of
Research & Consultancy,
Asia Pacific
亚太区研究及顾问咨询部
区域主管
+852 2842 4573
ssmith@savills.com.hk

Jack Tong 汤卓轩
Director 董事
+852 2842 4213
jtong@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 It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent.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.

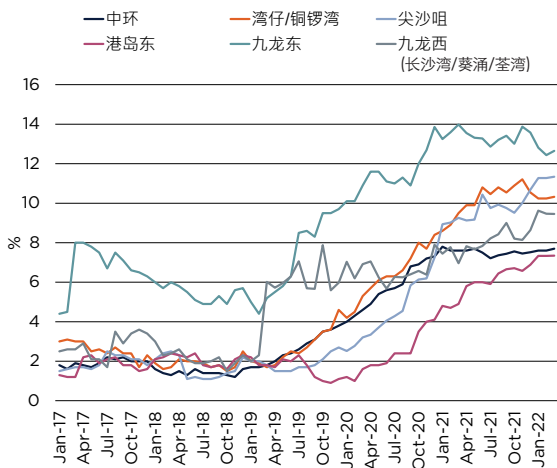


图 1: 甲级写字楼租金, 按地区, 2001年第一季度 - 2022年第一季度



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, 2017年1月 - 2022年3月



来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

市场评论

首季的成交量相当淡静, 由于爆发「第五波」疫情, 加上相关的防疫措施, 多个租客继续实施在家工作政策。受这些因素影响, 再加上股市动荡及多个外部不确定因素, 包括俄罗斯入侵乌克兰以及中国主要城市实施封锁措施, 本地的营商气氛受到打击, 甲级写字楼租金全线下跌。2022年第一季度的整体平均租金下跌2.0%, 每净平方英尺的实际租金跌至55港元, 较2019年第二季度的高位下跌27.2%。

走出新冠病毒疫情的潜在方向有可能在4月/5月更趋明朗, 或带动第二及第三季度的成交量上升。另一个可能出现的情况是, 当决策者逐步重返岗位, 而企业亦掌握更多营运数据的时候, 租客及业主将准备好认真地协商续租/搬迁事宜, 业主有可能提供更大弹性以挽留关键租客。

多间金融机构正采用弹性上班惯例作为更恒常的上班方式, 并普遍在租约到期时缩减规模。假如使用办公桌轮用制, 银行预料将缩减20%空间, 后勤部门将受到最大影响。跨国企业似乎更坚决地采用更灵活的业务模式, 而本地公司则偏向维持较传统的方式, 亚洲各地区均呈现这种趋势。

由于现时的空置量颇高(2022年第一季度的空置率达9.8%或620万净平方英尺), 加上未来的新增供应

极为充裕(2022年至2025年的新增供应达1,100万净平方英尺), 未来数年将出现大量升级机会。租客对绿色认证大厦日益增加的偏好将促进上述趋势, 我们认为楼龄介乎20年至30年的写字楼将面临真正挑战。根据第一太平戴维斯的估计数字, 香港47%的甲级写字楼(按楼面面积计算)已获得绿建环评(BEAM)或领先能源与环境设计(LEED)认证。

我们亦注意到, 继美国之后, 欧洲公司对于ESG的关注有所提升, 而中国公司通常仍较关注传统的建筑物特性。除了扩阔潜在租客群组以外, 取得绿色评级亦能降低潜在资金成本, 希慎/华懋的加路连山道商业项目便是理想例子, 该项目旨在取得最高的绿色及健康认证评级, 包括中国绿色建筑标识、领先能源与环境设计认证以及绿建环评认证, 并已获得香港最大规模的绿色贷款。

边境关闭、债务问题(尤其是发展商的债务问题)、「共同富裕」政策以及新经济行业收紧监管正在打击来自内地公司的需求。首次公开招股市场同样受到严重冲击, 今年首季仅有11间公司在港交所主板上市, 集资额为133亿港元, 是自2013年第一季度以来最低水平。

英国国民(海外)护照持有人持续离开香港, 人数超越100,000人, 而由于越来越难以忍受本地的限制措

表 1: 金融服务公司缩减规模的例子, 2020年下半年及2021年上半年

| 公司 | 地点 | 缩减面积(平方英尺) |
|--------|----------------|------------|
| 德意志银行 | 环球贸易广场 | 104,000 |
| 渣打银行 | 渣打银行大厦 | 65,000 |
| 野村 | 国际金融中心二期 | 56,000 |
| 瑞银 | 国际金融中心二期及李宝椿大厦 | 33,000 |
| 法国巴黎银行 | 国际金融中心二期 | 23,000 |
| 法国兴业银行 | 太古广场三座 | 16,000 |
| 澳洲国民银行 | 太古广场三座 | 15,000 |

来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

图 3: 甲级写字楼吸纳量, 1981年 - 2021年

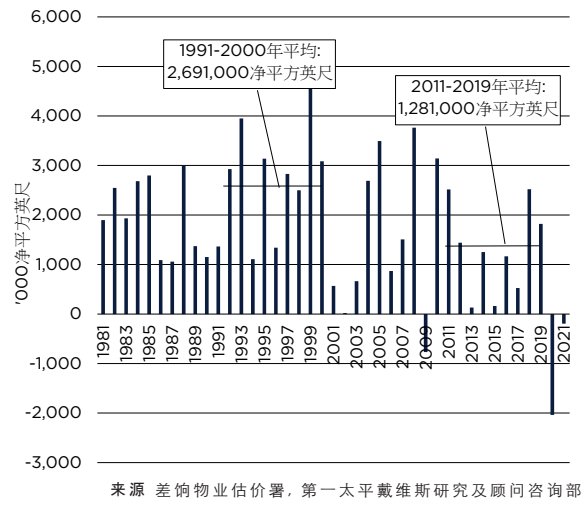
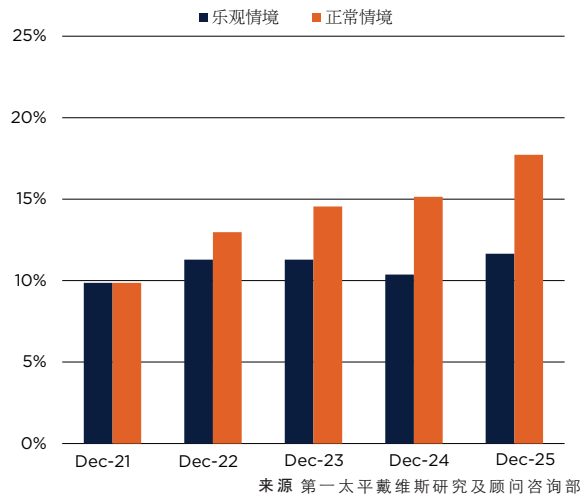


图 4: 乐观及正常情境下的甲级写字楼空置预测, 2021年 - 2025年



施,今年亦有外籍人士离开香港并前往新加坡或返回本国。此外,许多内地专业人士仍然对香港整体状况不了解,因此这一轮「人才流失」或会影响香港的形象。

好消息方面,从事区块链、加密货币及非同质化代币业务的新经济公司为市场带来新的写字楼需求。值得注意的是,许多在过去数年赚取巨大利润初创企业由年轻人才及企业家营运。这些新一代企业家偏好现代化及设计完善、位于传统商业区周边的写字楼,例如The Chelsea、H Code, 德辅道西33号, The Wellington以及Tower 535, 并青睐楼面面积较小、当代风格更强烈的写字楼多于较传统的甲级写字楼。最近于中上环承租写字楼楼面的包括Mantra Dao, Satori从及8 Block Capital等。

现时的甲级写字楼总供应(620万净平方英尺)加上未来的新增供应(2022年至2025年为1,100万净平方英尺,已预租的面积极少)令未来四年的总供应高达1,720万净平方英尺。回顾过往的写字楼吸纳情况,在吸纳量最高的1991年至2000年期间,甲级写字楼的每年吸纳量为270万净平方英尺。在2011年至2019年相对「正常」的时期,甲级写字楼的每年吸纳量为130万净平方英尺。

随着在家工作成为越来越多跨国企

业及部分本地公司的常态,根据我们的估计,这有可能导致相关企业在未来需要的写字楼面积减少20%。因此,考虑到在家工作措施的影响,我们假设未来四年的每年吸纳量分别为乐观预测下的220万净平方英尺以及正常预测下的100万净平方英尺。根据上述假设,到2025年,甲级写字楼空置率在乐观情境下将维持不变(11.7%),而在正常情境下将急升至17.7%。两个情境均显示复苏之路相当漫长,甲级写字楼租金在短期内可能继续下跌。