

写字楼租赁



第三季度整体租金下降

甲级写字楼租金于第三季度整体轻微下降，由于基本因素保持良好，目前暂无迹象显示将出现更大调整。

- 过去七个季度录得的正租金增长于第三季度结束，整体租金下降1.0%。
- 在港岛区，湾仔/铜锣湾受到的影响最大(-1.6%)，九龙则录得较温和的跌幅。
- 近年来，内资公司及共享办公营运商都是写字楼需求的主要驱动因素，但由于中美贸易紧张局势，以及近期的社会动荡，中国企业面临压力。共享办公则受到WeWork首次公开募股失败的打击。
- 从积极方面来看，尽管部分跨国公司可能正在考虑其他地区选择，内资公司仍对香港有信心。
- 由于更多租户不愿意承担一年或两年的租约，社会运动存在不确定性，且局面不太可能于短期迅速缓和，这一情况可能会对服务式及共享办公营运商有利。
- 当租金增长趋向负面时，空置率维持于5%的门槛之下，因此，业主尚未对租户的减租请求作出让步。
- 未来五年的新供应将集中于九龙东及非核心区，而2023年中环将有主要新项目落成。

“许多企业遭受贸易紧张局势及近期社会动荡的沉重打击，但由于空置率低于5%，租金仍然相对坚挺。然而，如果目前的状况持续至明年，租金的降幅将会更大。”

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

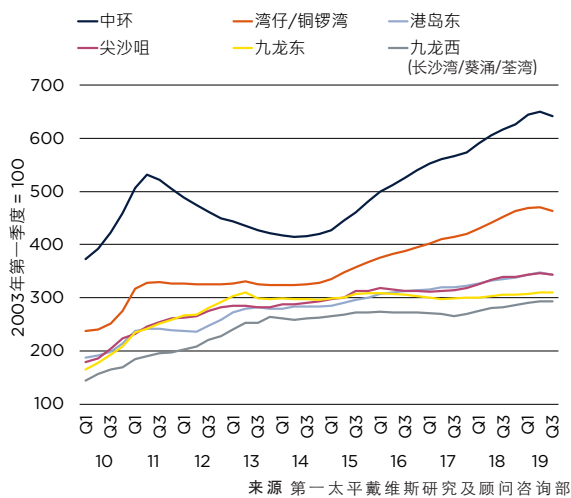
研究及顾问咨询

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

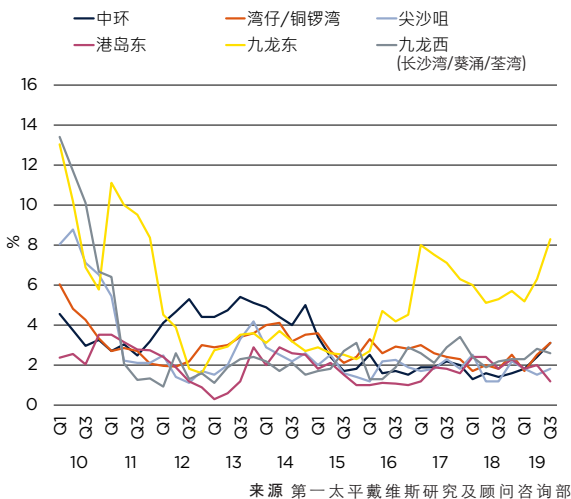
Savills plc
Savills is a leading global real estate service provider listed on the London Stock Exchange. The company established in 1855, has a rich heritage with unrivalled growth. It is a company that leads rather than follows, and now has over 600 offices and associates throughout the Americas, Europe, 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 It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent.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 - 2019年第三季度



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, 2010年第一季度 - 2019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, 2019年第二季度及2019年第三季度对比

| 地区 | 2019年第二季度 (%) | 2019年第三季度 (%) |
|-----------------|---------------|---------------|
| 中环 | +0.9 | -1.3 |
| 湾仔/铜锣湾 | +0.2 | -1.6 |
| 港岛东 | +1.2 | -1.1 |
| 尖沙咀 | +0.9 | -0.8 |
| 九龙东 | +1.0 | -0.2 |
| 九龙西 (长沙湾/葵涌/荃湾) | +1.3 | 0.0 |

来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

市场评论

过去七个季度于各区录得的正租金增长于2019年第三季度结束。中环的平均租金自2014年第三季度以来首次下跌, 于第三季度下跌1.3%。港岛的其他子市场(湾仔/铜锣湾: -1.6%及港岛东: -1.1%)的租金亦自2014年以来首次下跌。九龙的租金变动幅度相若, 九龙东及尖沙咀的租金分别下跌0.2%及0.8%, 九龙西租金则维持不变。香港甲级写字楼整体租金下跌1.0%, 结束自2014年第三季度推出沪港通后的上升趋势。

近年来, 我们一直注意到本地写字楼市场有两大需求驱动因素——内资公司及共享办公营运商崛起。然而, 这两个租户群体的前景突然变得黯淡。

大部分中资企业仍对香港有信心, 并没有考虑其他地点, 但对前景持审慎态度。机场运营中断及对人身安全的担忧不断增加, 拖累了企业活动。由于通常居住在北京或上海的高级职员目前不愿意来往香港, 这可能瘫痪决策过程及公司作出租赁承诺的能力。对于租约将于明年届满的租户而言, 大部分租户于进行协商前均采取观望态度。

跨国公司租户与内资公司租户同样面对类似的业务延续问题。部分公司目前考虑迁往其他城市, 新加坡显然

为热门之选, 但飞往中国需要更长时间、整体营运成本居高不下, 而且新加坡缺乏合适的办公室供应, 削弱部分公司的兴趣。

共享办公方面, WeWork未能上市可能降低其他营运商的集资意欲。业内资金消耗率高企, 公司能否生存或构成挑战。共享办公往往于楼面面积为4,000至6,000平方英尺的中小型楼宇蓬勃发展, 因此该等楼宇相信最能感受到行业业务收缩的任何影响。我们更积极看好灵活空间的市场, 当前的不确定性及能否迅速寻找解决方案存在不明朗因素, 或将提振不愿意承租一年或两年租约的租户需求。

从更积极的角度来看, 写字楼总体空置率仍为3.8%, 低于租金增长通常转为负值的5%门槛, 因此, 业主目前立场坚定, 尚未考虑降低租金的要求。股市交易并未受到干扰, 市场憧憬运营商上市计划可于第四季度复苏。

未来甲级写字楼供应—从边缘地区至核心地区

于2019年至2023年的五年期间, 我们预期甲级写字楼的新增供应约930万净平方英尺, 平均每年约186万净平方英尺。九龙东将于五年内录得最庞大的供应量, 达370万净平方英尺或占总数的39%, 其次为九龙西(150万净

表 2: 2019年第三季度主要新租约

| 租户 | 商厦 | 面积 (平方英尺) |
|--------|---------|-----------|
| 大新银行 | 阳光中心 | 76,600 |
| WeWork | 合和中心 | 72,300 |
| 鼎睿再保险 | 中环中心 | 31,500 |
| 忠意保险 | 太古城中心1期 | 26,000 |
| WeLab | 无限极广场 | 24,000 |

来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

图 3: 甲级写字楼供应分布, 2019年 - 2023年

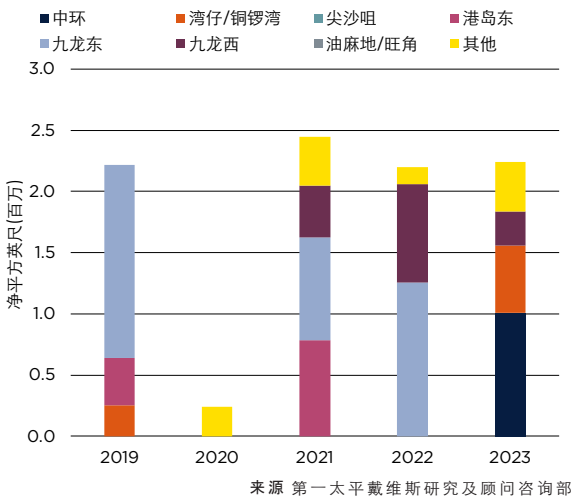
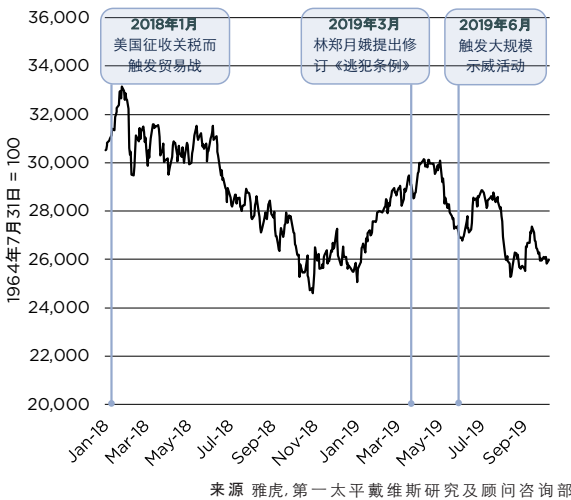


图 4: 恒生指数, 2018年1月 - 2019年10月



平方英尺, 16%) 及港岛东 (120万净平方英尺, 13%)。香港这五年的平均年吸纳量一般约为110万平方英尺。

新增供应中只有100万净平方英尺 (19.3%) 的供应位处中环, 且全部将于2023年落成。新发展项目将包括和

记大厦及美利道停车场重建项目, 以及卑利街/嘉咸街发展计划地盘C。该等楼宇较迟落成, 应可为中环未来数年的租金提供支持。

表 3: 城市比较 - 香港与新加坡

| | 香港 | 新加坡 |
|----------------------------|-------------------------------------|--|
| 甲级写字楼供应量 (净平方英尺) | 8,300万 | 3,200万 |
| 2019年第三季度核心租金 ¹ | 每平方米净实际租金 97.66港元/12.45美元 | 每平方米 10.08新加坡元/7.30美元 |
| 2019年第三季度边缘租金 ¹ | 每平方米净实际租金 44.54港元/5.68美元 | 每平方米 6.76新加坡元/4.90美元 |
| 股市市值 ¹ | 30,521亿港元/38.21亿美元 (于2019年9月30日) | 9,174.4亿新加坡元/6,647亿美元 (于2019年8月31日) |
| 生活成本指数 ² | 79.21 (在377名中排名第35位) | 80.23 (在377名中排名第31位) |
| 生活品质指数 ³ | 99.58 (在77名中排名第68位) | 146.09 (在77名中排名第35位) |
| 飞行时间 | 北京 3小时 25分钟 (航班编号: KA 900) | 6小时 10分钟 (航班编号: SQ 800) |
| | 上海 2小时 40分钟 (航班编号: KA 802) | 5小时 20分钟 (航班编号: MU 544) |

来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部
 1 汇率: 1美元=7.8434港元/1.3802新加坡元
 2 参考: Numbeo提供的2019年中期生活成本指数
 3 参考: Numbeo提供的2019年中期生活成本指数