

写字楼租赁

savills



甲级租金较高峰下跌14%

甲级写字楼租金为自全球金融危机以来最长下行周期。

- 整体租金在2020年第三季度下跌3.4%，港岛及九龙租金分别下跌5.8%及1.3%
- 湾仔/铜锣湾在所有写字楼子市场中跌幅最大（-6.6%）。
- 由于中环与其他地区之间租金差距巨大，季内仍有多家企业迁离中环。
- 中国公司的租赁需求来自多个不同行业，由分销公司以至社交媒体公司不等。
- 由于区内主要租户搬迁，中环及尖沙咀的空置率在9月分别上升至6.8%及6.0%。
- 主要预测均预期2021年本地生产总值增长率将会好转，我们亦预计明年甲级写字楼整体租

金将下跌2.5%至5.0%，而2020年则下跌15%至20%。

“营商环境未见明朗，加上企业有意尽量削减成本及缩减规模，租赁市场受多项因素叠加影响。长远而言，工作模式或会出现更深层变化，但这变化并非绝对。”

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 It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent.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年第三季度

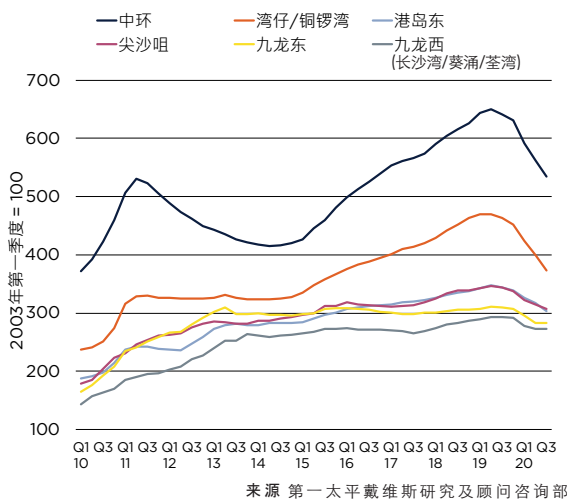


表 1: 甲级写字楼租金指数, 2020年第二季度及2020年第三季度

地区	2020年 第二季度 (%)	2020年 第三季度 (%)
中环	-4.9	-5.0
湾仔/铜锣湾	-5.7	-6.6
港岛东	-2.7	-4.2
尖沙咀	-2.3	-2.3
九龙东	-3.9	-0.3
九龙西 (长沙湾/葵涌/荃湾)	-1.6	0.0
整体	-3.8	-3.4

来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

表 2: 2020年第三季度度中国企业主要新租赁成交

租户	商厦	面积 (平方英尺)
中国地利集团	华润大厦	12,787
火币亚洲有限公司	皇后大道中100号	6,739
招商局船务企业有限公司	信德中心招商局大厦	4,583
信哲资本	圣约翰大厦	3,400
天鸽互动控股有限公司	环球贸易广场	3,216
港龙发展集团有限公司	太古广场二座	2,403

来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

市场评论

第三季度整体租金下跌3.4%，跌幅较上季的3.8%放缓。港岛租金在第三季度下跌5.8%，其中，由于承接量大幅下滑，中环、湾仔/铜锣湾及港岛东的租金分别下跌5.0%、6.6%及4.2%。九龙租金微跌1.3%，其中，尖沙咀及九龙东的租金分别下跌2.3%及0.3%。九龙西的租金于季内持平。港岛各区跌幅较上季扩大，九龙各区跌幅则较上季收窄。显而易见，租户优先考虑成本多于写字楼位置，而由于九龙的写字楼空间供应量较大，租户纷纷把握机会承租。

与港岛业主相比，由于九龙东及九龙西的甲级写字楼租金在所有子市场中最低（每平方英尺20多至30多港元），九龙甲级写字楼业主（尤其是九龙东及九龙西）较不愿意减租。此外，鉴于九龙租金在上个上行周期（2014年第二季度至2019年第二季度）仅升15%，而港岛租金同期则大升46.9%，因此九龙的租金调整空间有限。

根据报道，香港按揭证券有限公司（按揭证券公司）迁往观塘Two Harbour Square的办公室（73,000平方英尺），并在上环中远大厦留租一层（约20,000平方英尺）办公室。除了按揭证券公司外，

国际商业律师事务所Kennedys迁出中环香港会所大厦并承租太古坊濠丰大厦全层。在目前的营商环境下，只要中环租金与其他地区维持明显差距，企业将会继续物色港岛及九龙的搬迁选项以节省成本。

中国公司仍对香港有信心，租赁需求来自多个不同行业，由分销公司、供应商、金融科技公司以至社交媒体公司不等。与来自中国的金融机构及银行相若，这些公司倾向承租中环、尖沙咀及湾仔/铜锣湾等核心地点，但所需的空间较前者为小（3,000至10,000平方英尺）。长远而言，扶持大湾区发展的政策应能利好香港写字楼市场，而6月底宣布的跨境理财通计划或有助促进资金流向大湾区，带动财富管理公司增长。

鉴于新型冠状病毒病第三波疫情爆发（自7月以来），根据共享办公运营商数字，有关业务持续计划及共用办公桌的查询显著上升。疫情促成了嘉里酒店及theDesk两家公司合作，推出盈利分享计划，以取代传统的业主租客关系。酒店与共享办公空间合作能产生协同效应，这是由于商务旅客能把酒店用作代理办公室，在两者合作的安排下，商务旅客或成为共享办公空间的顾客，而酒店的餐厅、水疗及其他设施将能吸引这类顾客。酒

表 3: 2020年第三季度度主要新租约（非中国企业）

租户	商厦	面积 (平方英尺)
香港按揭证券有限公司	Two Harbour Square	72,957
Adidas	海滨汇	25,131
文辉泰集团有限公司	绿景NEO	25,000
帕马斯迪利沙	一号九龙	23,959
旅游业监管局	South Island Place	14,644

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 - 2020年第三季度

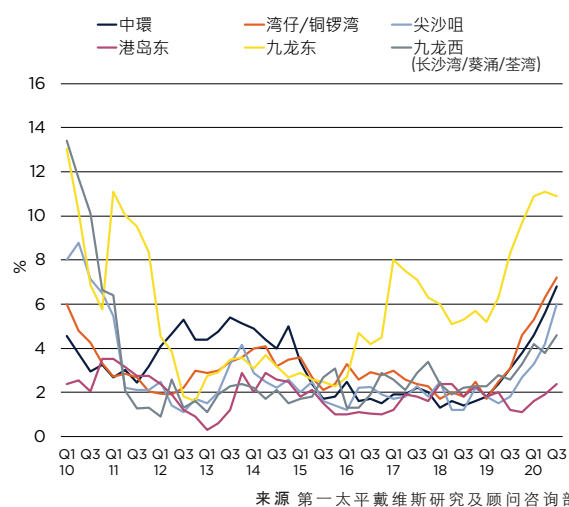


表 4: 最新经济指标

	最新数字	最新预测
实际本地生产总值增长 (政府数据)	同比下跌9.0% (2020年第二季度数字)	下跌6.0%至8.0% (2020年全年)
首次公开招股市场 (总集资额)	2,102亿港元 (2020年年初至第三季度数字, 同比上升58%)	2,300至2,600亿港元 (2020年全年)
FIREBS失业率*	3.8% (2020年8月数字, 同比上升1.5%)	不适用
股市活动 (每日平均成交额)	1,261亿港元 (2020年年初至8月数字, 同比上升36%)	不适用
甲级写字楼空置率	整体: 6.8%; 中環: 6.8% (2020年9月数字)	不适用
甲级写字楼供应	428,400平方英尺 (2020年年初至第三季度数字)	428,400平方英尺 (2020年全年)
甲级写字楼租金	整体: 下跌11.9%; 中環: 下跌15.3% (2020年年初至第三季度数字)	整体: 下跌15%至20%; 中環: 下跌20%至25% (2020年全年)

来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部、政府统计处、香港交易所、差饷物业估价署、FocusEconomics
* FIREBS指金融、保险、房地产和商业服务

表 5: 2021 预测

	最新预测
实际本地生产总值增长 (Consensus)	上升4.3% (2021年全年)
甲级写字楼供应	114万净平方英尺 (2021年全年)
甲级写字楼租金	整体: 下跌2.5%至5% (2021年全年)

来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部、FocusEconomics

店及共享办公营运商均大受疫情打击, 寻求互相合作能弥补损失, 尽量降低两双方风险, 达至双赢局面。

整体空置率由2020年6月的6.02% (355万净平方英尺) 急升至2020年9月的6.82% (403万净平方英尺)。中環及湾仔/铜锣湾的空置率由第二季度末的5.6%及6.3%分别上升至6.8%及7.2%。港岛东空置率虽然由2020年6月的1.9%上升至2.4%, 但仍是空置率最低的子市场。除了九龙东外, 九龙的空置率同样上升, 尖沙咀及九龙西的空置率分别由6月底的4.2%及3.8%上升至6.0%及4.6%。中環及尖沙咀的空置率急升主要是由于主要租户迁出。

值得注意的是, 尽管空置率上升趋势明显, 但仍低于沙士 (2003年11月的空置率达13.46%) 及全球金融危机 (2009年7月的空置率达9.23%) 等以往经济衰退期间的高峰, 主要原因是本年甲级写字楼供应有限 (仅有430,000净平方英尺), 供应量远低于2003年 (285万净平方英尺) 或2008年 (357万净平方英尺)。

展望

在全球经济衰退的环境下, 香港的实际本地生产总值继在2020年第一季度同比下跌9.1%, 在第二季度大幅下跌9.0%。FIREBS失业率亦由2019年8月的2.3%上升至2020年8月的3.8%。尽管经济情况恶化, 首次公开招股市场持续炽热, 2020年首九个月的集资额达2,102亿港元, 同比上升58%。在美国上市并寻求第二上市的中资企业期内集资额达1,020亿港元, 是本地首次公开招股市场的主要动力来源。本年首八个月, 股市每日平均成交额达1,261亿港元, 较2019年同期同比上升36%。

虽然金融市场活跃, 但中環写字楼空置率在本年9月上升至6.8%, 较2019年9月的3.1%升逾一倍, 而甲

级写字楼租金则在今年首三季下跌15.3%。我们预期整体及中環甲级写字楼租金全年将分别下跌15%至20%及20%至25%。

主要的预测者预料经济将于2021年复苏, 而根据国际货币基金组织目前预测, 明年的实际本地生产总值将上升3.9%。预测数字主要假设疫情成功受控、中美关系的未来方向清晰, 以及社会秩序得以维持。另外, 三个非核心地区甲级写字楼发展项目将会落成, 预计为2021年甲级写字楼市场提供114万净平方英尺供应。根据以上较乐观假设, 我们预期年甲级写字楼租金将轻微下跌2.5%至5.0%。