

写字楼租赁

savills



租金继续全面下跌

九龙的租金跌幅较为温和，该区租金在去年年底曾大幅调整，其后空置单位逐渐获吸纳。

- 甲级写字楼租金在2021年第三季度下跌1.5%，而2021年第二季度的跌幅为2.6%。
- 中环写字楼市场受其他市场面对的相同不利因素叠加影响，但尽管如此，内地金融机构出现个别扩张需求并录得新租赁个案，市场亦有来自新行业的租客。
- 面对不明朗环境，服务式写字楼受到追捧，我们发现大型营运商承租核心商业区的个案增加。
- 九龙的租金跌幅较为温和，空置单位逐渐获吸纳，尤其是尖沙咀及九龙东。
- 空置率在第三季度持续攀升至9.3%，北角及九龙西等部分地区的写字楼大厦的空置率高于其他地区。
- 核心地段即将推出的供应部分获得预先承租。
- 随着中环相对于市场其他地区的租金溢价收窄，非核心地区的租金或会受压。展望未来，面对不明朗前景及供应增加，未来12至24个月的租金走势将相当取决于中国公司的需求。

“近期股市急跌及强劲的首次招股申请数字成为中环写字楼市场背后两股平衡力量。展望未来，各区之间的租金折让不断收窄，经济展望不明朗，加上供应量增加，可能令非核心地区写字楼的租金压力增加。”

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
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 It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent.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: 甲级写字楼租金指数, 按地区, 2010年第一季度 - 2021年第三季度

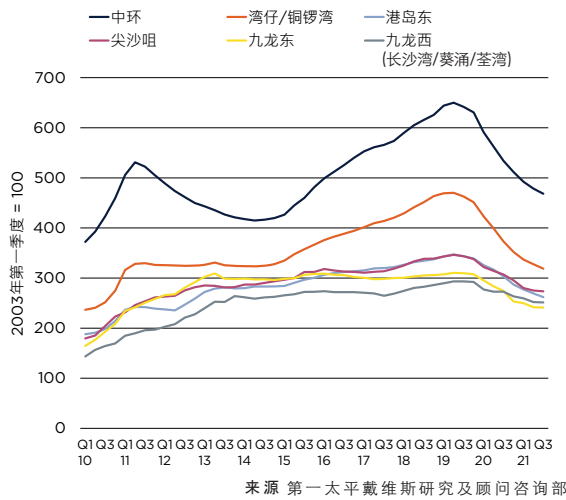


表 1: 甲级写字楼租金指数, 2020年第二季度及 2021年第三季度

地区	2021年 第二季度 (环比%)	2021年 第三季度 (环比%)
中环	-2.8	-2.2
湾仔/铜锣湾	-3.0	-2.7
港岛东	-2.6	-2.8
尖沙咀	-1.8	-0.5
九龙东	-4.2	-0.3
九龙西 (长沙湾/葵涌/荃湾)	-2.9	-0.2
整体	-2.6	-1.5

来源: 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

表 2: 2021年第三季度中环主要新租赁成交

租户	商厦	面积 (平方英尺)
德事商务中心	士丹利街28号	大部分
安山金控	国际金融中心二期	24,156
Schonfeld Strategic Advisors	遮打大厦	14,383
Lombard Odier Darier Hentsch	交易广场三座	11,208

来源: 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

市场评论

中环写字楼市场受其他市场面对的相同不利因素叠加影响, 包括股市在7月/8月动荡, 中国政策风险增加, 以及持续进行的恒大闹剧。过去十年, 本地写字楼市场的内地需求呈上升趋势, 但近期事件可能令科技公司、房地产公司、证券行、投资银行及资产管理公司的活动量减少。即使是电子游戏公司、赌场及教育行业亦未能避开内地监管机构的关注。

尽管面对这些挑战, 内地金融机构出现个别扩张需求并录得新租赁个案, 市场亦有部分来自新行业的租客。安山金控(内地资产管理公司)扩张规模, 承租一层国际金融中心二期, 而中信证券亦承租更多空间。海通证券则会扩充其国际金融中心一期的写字楼。此外, HashKey Group(加密货币服务供应商)承租交易广场三座14楼作为其全新总部。尺租超过100港元的写字楼中, 国际金融中心一期/二期及交易广场因具有地标地位及交通网络强劲, 仍然是租客发展业务的首选。

甲级写字楼租金在2021年第三季度下跌1.5%, 2021年第二季度的跌幅则为2.6%, 而由于空置空间较快以折让价格获得吸纳, 九龙的租金较港岛稳健。在2021年第三季度, 中环、湾

仔/铜锣湾及港岛东的租金分别下跌2.2%、2.7%及2.8%, 港岛租金则创下自2020年第一季度以来的最低跌幅, 下跌1.5%。尖沙咀、九龙东及九龙西的租金分别下跌0.5%、0.3%及0.2%, 跌幅远较早前季度温和。

面对不明朗环境, 服务式写字楼再次受到追捧, 我们发现大型营运商承租核心商业区的个案进一步增加。德事商务中心旗下大部分服务式空间已悉数租出, 并承租中环士丹利街28号的大部分空间以扩展业务。另一著名营运商雷格斯据报承租铜锣湾Tower 535两层楼层(约23,000平方英尺), 并以IWG的品牌营运。

九龙的租金跌幅较为温和, 该区的空置空间逐渐获吸纳, 尤其是尖沙咀及九龙东: 中原地产迁出中环, 在尖沙咀九仓电讯中心承租60,000平方英尺空间, 保诚则迁出铜锣湾, 将后勤部门整合至港威大厦五座两层楼层(约50,000平方英尺)。另一间保险公司保柏承租观塘海滨汇多个楼层, 占地约92,000平方英尺。

空置率在第三季度持续稳定在9.3%(580万平方英尺), 但港岛东及九龙西等部分地区的写字楼大厦的空置率高于其他地区。港岛东的空置率在第三季度上升0.7个百分点, 空置率上升几乎完全是由于太古坊物业组合以外

表 3: 2021年第三季度主要新租赁成交 (中环以外)

租户	商厦	面积 (平方英尺)
保柏	海滨汇	92,490
中原地产	九仓电讯中心	60,000
Food Panda	时代广场二座	38,988
Nike	国际贸易中心	54,019
佳兆业集团海外	绿景NEO	19,983 (示范单位)
中银国际英国保诚信托有限公司	英皇道1111号	18,323
汇丰	K11 Atelier	14,000

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 - 2021年第三季度

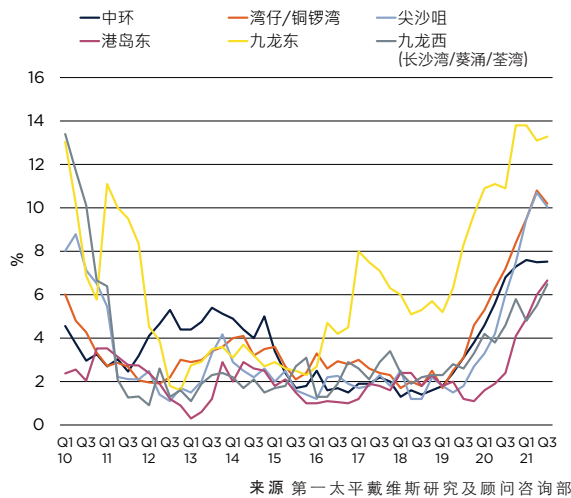


图 3: 香港IPO集资额, 2006年至2021年预测

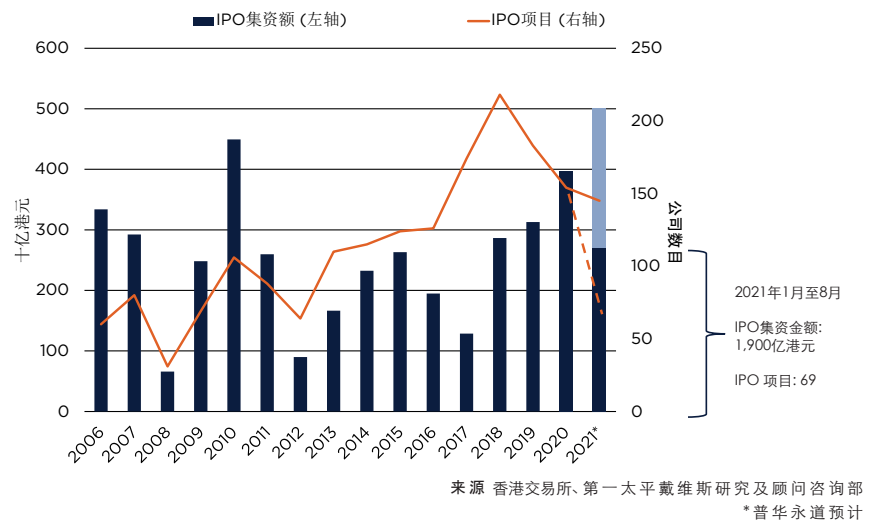


图 4: 甲级写字楼供应预测, 2021年 - 2024

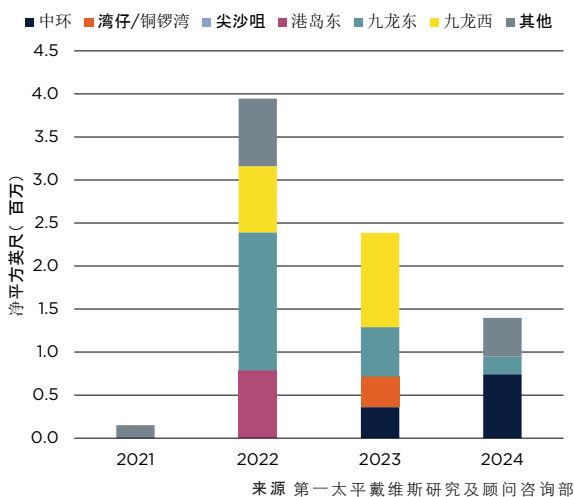
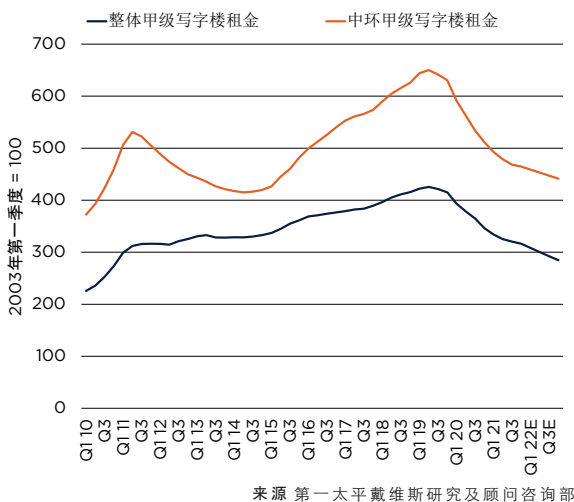


图 5: 甲级写字楼租金预测, 2022年预计



的空置量增加所致, 尤其是北角。尽管九龙西的新建大厦录得大宗成交个案, 但该区空置率仍然上升1.0个百分点, 长沙湾部分旧式大厦的空置量显著增加。另一方面, 尖沙咀的空置率下跌0.7个百分点, 港威大厦物业组合的承租量在过去三个月显著上升。

经济展望不明朗为写字楼市场前景蒙上阴霾

随着中环相对于市场其他地区的租金溢价收窄, 非核心地区的租金或会受压。展望未来, 面对不明朗经济前景及供应增加, 未来12至24个月的租金走势将相当取决于中国公司的需求。

内地及本地上市的发展商及其他行业据报面临严格监管, 消息令人忧虑, 拖累股市在2021年第三季度急跌15%, 为本已疲弱的金融市场气氛蒙上阴霾。唯一值得高兴的是首次招股市场年初至今表现强劲, 69间新公司在港交所上市, 首八个月募集超过1,900亿港元资金。此外, 另有十多间公司在9月申请上市, 目标是在今年余下时间完成上市, 包括中国最大音讯平台喜马拉雅, 以及瑞安房地产在上海的高级商业资产新天地。假如这些申请全数获批, 香港将与纽约角逐2021年首次招股集资额最高市场的宝座。

根据FocusEconomics的数据, 预测今年香港经济将收复失地, 增长6.4%, 走出持续两年的经济衰退, 本地及海外活动双双增强, 刺激私人开支及外部需求。然而, 疫情及重开边境的时机及程度之不明朗因素仍是风险, 预测2022年的本地生产总值增长将放缓至3.1%。

极低的供应量抵销了疫情及企业普遍缩减规模在今年对写字楼市场造成的部分影响。然而, 2022年以后陆续推出的新落成写字楼数量急升, 假如需求未能迅速回升, 市场的抗御力将备受考验。好消息是非核心地区及核心地区的高级写字楼均录得预租成交个案。私人银行宝盛集团预租太古坊二座四层楼层(约90,000平方英尺), 该物业将于2022年落成。与此同时, 国际拍卖行佳士得在中环The Henderson承租四层楼层(约50,000平方英尺), 该最新超甲级写字楼由恒基兆业发展, 将于2023年落成。

由于经济前景不明朗及供应量增加为中国需求展望蒙上阴霾, 我们预期2022年的整体及中环写字楼租金分别下跌10%及5%。