

简报 写字楼租赁市场

2017年11月



市场概述

随着中资及本地银行租户对租务转趋审慎，第三季度大部分商务区租金增长放缓。

■ 中环及湾仔／铜锣湾再次成为带动季内租金升幅的主力，两区分别上升0.9%及1.1%。

■ 科技公司（与共享办公）现已成为本地租赁市场主要需求来源，而湾仔／铜锣湾受规模雄厚的公司垂青。

■ 甲级写字楼售价急升，新业主为求将来成功转售而加租，导致分散业权写字楼租金上升。

■ 政府审批部门申请堆积，这意味着发展商为其九龙东写字楼等候入伙纸的时间越来越长。

■ 营商环境瞬息万变，加上经济前景不明朗，可容纳100个或以上工位的共享办公空间营运商可满足扩张需要，尤其是对物色弹性租约条款的公司。

“科技公司及共享办公带来刺激市场的新需求，但挑战也随之而来。” Simon Smith, 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

➔ 市场评论

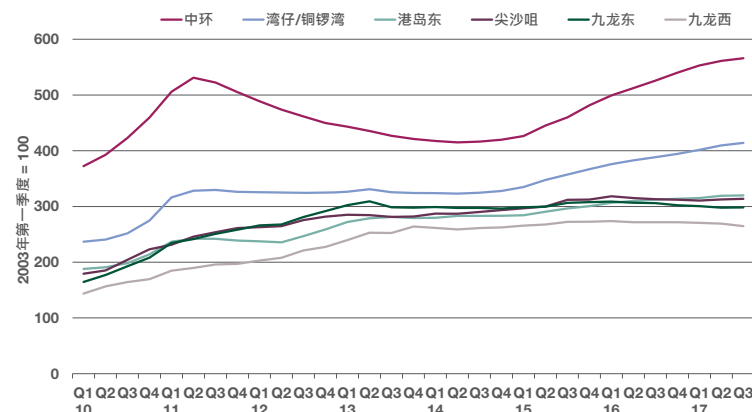
中环租金较其他地区的溢价连续第三个季度创新高，而港岛的租金表现亦仍然远优于九龙。中环、湾仔／铜锣湾、港岛东及尖沙咀的甲级写字楼租金于季内分别上升0.9%、1.1%、0.5%及0.4%。九龙东租金连跌五季后，轻微反弹0.2%。九龙西季内租金则下跌1.9%。香港甲级写字楼整体租金上升0.6%，较2017年第二季度0.8%的增长有轻微回落。

大部分商务区租金增长放缓，而中资及本地银行租户目前在租赁市场均无特别活跃的表现。中国共产党第十九次全国代表大会的闭幕或可为部分中资公司带来新的利好政策，但其他企业则未必受惠。小型科技公司与共享办公营运商偏好外围性价比更高的写字楼，因此似乎未受近期租金上升所掣肘。

大型科技公司大致上依然推动市场走势，不少巨头纷纷进驻湾仔／铜锣湾。阿里巴巴（104,000平方英尺）、谷歌（44,300平方英尺）、京东（4,000平方英尺）、亚马逊（35,100平方英尺）、领英（16,500平方英尺）、苹果（33,600平方英尺）及腾讯（16,300平方英尺）均是该区租户。在深圳有庞大业务的企业显然不太需要在香港设立大型办公室。未来数年，深港两地之间科技相关企业的需求平衡值得观望。

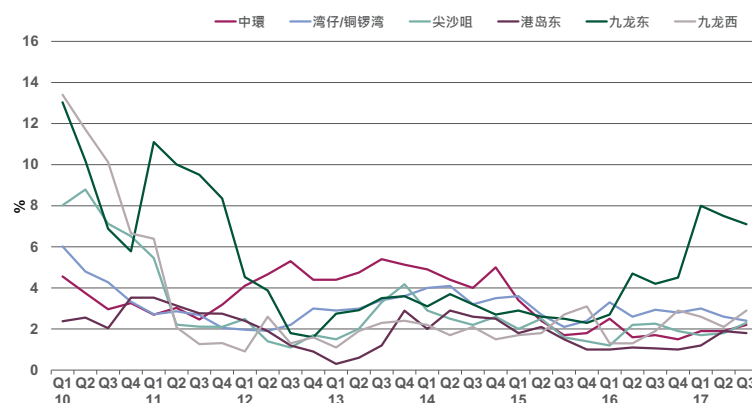
从个别地区租金走势来看，我们观察到分散业权写字楼租金升势凌厉。我们认为，新业主鉴于写字楼销售市场近月非常活跃（甲级写字楼售价年初至今上升

图1 甲级写字楼租金指数，按地区（2010年第一季度 - 2017年第三季度）



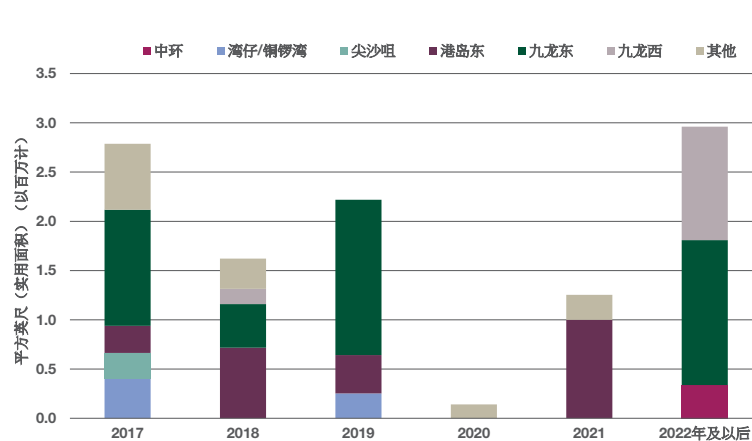
来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

图2 甲级写字楼空置率，按地区（2010年第一季度 - 2017年第三季度）



来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

图2 未来供应（2017年 - 2022年及以后）



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（2017年第二季度及2017年第三季度）

	2017年第二季 (%)	2017年第三季 (%)
中环	+1.5	+0.9
湾仔/铜锣湾	+2.0	+1.1
湾仔/铜锣湾	+1.2	+0.5
尖沙咀	+0.6	+0.4
九龙东	-0.9	+0.2
九龙西	-0.5	-1.9

来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

表 2
主要新租约（2017年第三季）

租户	商厦	规模（平方英尺）
奥的斯电梯有限公司	高银金融国际中心	69,300
佳能	One HarbourGate中国人寿中心A座	51,100
Pure Yoga	创纪之城五期东亚银行中心	14,800
中国中投证券	环球贸易广场	14,600

来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

表 3
主要预租成交（2017年第三季）

租户	商厦	规模（平方英尺）
Ocean Network Express	Two Harbour Square	59,500
雷格斯	利园三期	40,000
马来亚银行		35,800

来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

15.9%)，为求将来成功转售而加租，应是上述现象的原因。

尽管预期今明两年九龙东写字楼将有新供应陆续推出市场（2017年：丰树中心，660,000平方英尺；港丰中心，332,000平方英尺；Two Harbour Square，479,000平方英尺。2018年：Kingston Financial Centre，555,000平方英尺），但租金却未见有显

著回落，情况并不寻常。空置率维持低企，由第二季度的7.5%跌至7.1%。调整延后的背后原因或是由于发展商为写字楼等候入伙纸的时间越来越长。由于目前申请堆积，据闻政府相关部门正勉力处理。

共享办公现象持续吸引广泛关注。随着越来越多公司利用承租共享办公空间作业务扩张，很明显共享办公运营商的承租并非一

般所理解的“承租”，原因在于这些空间仍待租用。市场评论员应视这些空间为租出还是仍旧空置？

不少数字技术公司（大多数为中小企业）一来不愿投入资金（成本及会计原因），二来无意于瞬息万变的营商环境下做一两年以上长远规划，三来忧虑经济前景不明朗。WeWork之类的共享办公运营商可提供100张或以上

工位，租约条款也颇具弹性，是该等公司解决上述问题的灵丹妙药。然而，若以3.5年至4年来计算，长租传统商厦会是更具成本效益的做法。近年搬迁费用升幅惊人，租户现时需在租金上节省20港元至30港元尺租才可抵销搬迁带来的支出。 ■

搬迁费用

写字楼装修成本 (2017年)	
写字楼	港元 / 平方英尺 (实用面积)
一般写字楼	550-900
行政写字楼	900-1,200
豪华写字楼	1,200 以上

来源: Arcadis, 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

写字楼恢复费 (2017年)	
恢复费一般介乎每平方英尺 (实用面积) 100港元至每平方英尺 (实用面积) 150港元不等, 视乎商厦而定。一般而言, 商厦越高级, 恢复费越高。	

来源: 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

Please contact us for further information

Savills Office Leasing



Ricky Lau
Deputy Managing Director
Head of Office Leasing
+852 2842 4501
rklau@savills.com.hk



Albert Yeung
Deputy Senior Director
Hong Kong Office Leasing
+852 2842 4568
ayeung@savills.com.hk



William Yiu
Deputy Senior Director
Kowloon Office Leasing
+852 2378 8664
wyiu@savills.com.hk



Simon Smith
Senior Director
Asia Pacific
+852 2842 4573
ssmith@savills.com.hk

Savills Research

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 700 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.