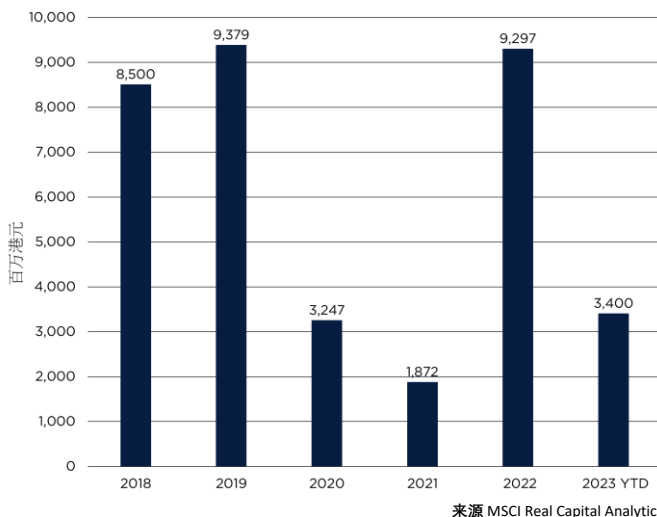


期待已久的旅游复兴促进了酒店和零售市场的投资兴趣

“虽然旺盛投资情绪促使约30家酒店卖家试探市场，但高达5%至6%的资金成本仍然是交易额反弹的主要障碍。”

汤卓轩，第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

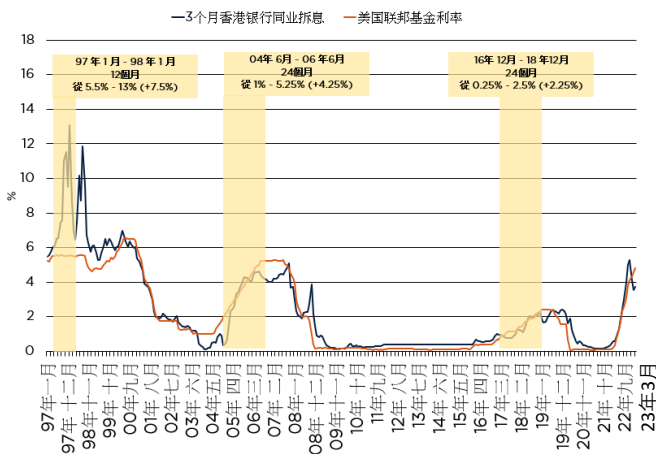
图 1: 酒店市场的投资额，2018-2023年年初至今



在2023年第一季度里，房地产市场的利好因素，包括与内地通关、取消对所有入境游客的检疫控制，以及取消所有与疫情有关的社交距离措施等，使房地产投资情绪回升，而酒店业和零售业将首先受益。

通关后，酒店业瞬间出现反弹，2023年头两个月的入住率和平均房价都有明显改善，分别为平均72%和每晚1,103港元，平均客房收益率飙升至每晚797港元，按年增长49%。酒店投资气氛已经从去年开始升温，於2022年，有7家酒店以总价93亿港元（按年增长397%）售出，其中超过一半是由房地产私募基金收购。内地买家在今年较早时亦投入市场，中国旅游集团以34亿港元（每间房628万港元）收购了位于尖沙咀的君怡酒店。在强劲交易量和旅游行业复苏的推动下，市场上约有30家酒店正在放售，某些卖家的叫价转趋强硬。

图 2: 3个月香港银行同业拆息与美国联邦基金利率，97年1月-23年3月



第一太平戴维斯
请联系我们获取更多信息

投资及销售

Peter Yuen 袁志光
Managing Director
董事总经理
+852 2842 4436
pyuen@savills.com.hk

研究及顾问咨询

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 It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent.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



四月中旬，3个月的香港银行同业拆息为3.5%，房地产投资者的资金成本达到5%至6%；随着美国联储局可能在2023年年内进一步加息0.25%至0.5%，即使营商环境和市场气氛有所改善，资金成本持续上升将成为投资者作投资决定的主要障碍。

随着内地和其他国家的游客回流，本港今年首三个月的游客数量达到440万，跟旅客消费有关的零售商，如化妆品和药店，都积极在旅游区寻找扩张计划。此外，本地投资者的行动亦很迅速，一个位于尖沙咀弥敦道的优质商铺以每平方尺30多万港元的价格售出，创下近期新高。非核心区商铺继续吸引长期投资者的兴趣，大角咀的西九汇（58,800平方尺）以7.5亿港元出售给阳光房地产基金，而启德1号 (I)、(II)的零售基座（29,732平方尺）以6亿港元出售给建华集团，尽管如此，两笔交易都以超过5%的收益率成功达成交易，反映出在这个高利率时代，投资者的取向正在改变。

于年初连续取消招标出售3幅用地（政府招标环角道住宅用地、港铁招标小蚝湾住宅用地、市建局招标观塘商业用地）后，政府最终以47.29亿港元的价格将旺角洗衣街商业用地批给新鸿基地产（每平方呎楼面地价3,103港元），令市场略感意外。这个320米的地标项目的每平方呎楼面地价是过去十年来九龙区同类地标项目中最低的，甚至比去年招标的葵涌和粉岭两幅工业用地的每平方呎楼面地价还要低。自高银金融环球中心于年初以平均每平方尺6,569港元的价格出售后，商业估值已经处于低位；而洗衣街项目虽然为一个具有多种开发条件的特定地标项目，但如此低的定价基准不可避免地会给未来的商业资产估值增加更多的压力。

因此，即使本地终端用户和老牌家族的需求可能会恢复，加上通关后来自内地，特别是来自大湾区的新富阶层的新需求来源，办公室价格在短期内仍可能持续波动。

图3：优质街铺价格指数，按地区，2003年第一季至2023年第一季

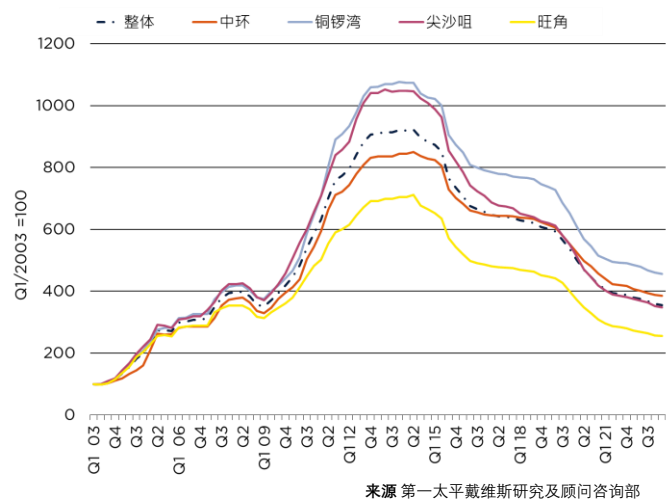
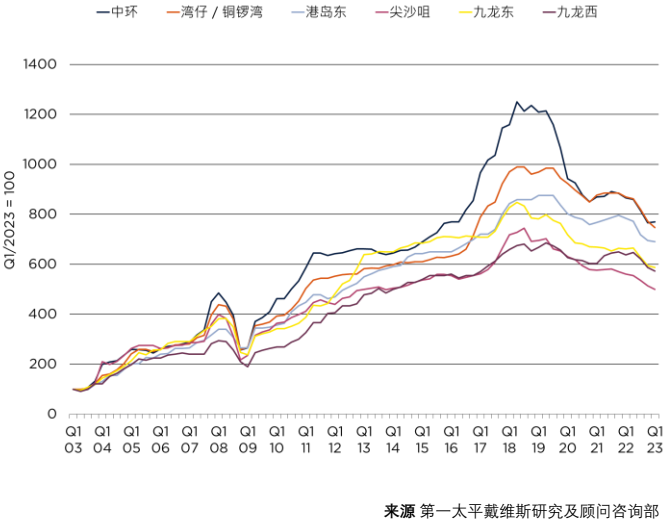


图4：甲级写字楼价格指数，按地区，2003年第一季至2023年第一季



第一太平戴维斯2023年的价格预测	
甲级写字楼	-5% 至 -10%
优质街铺	+10% 至 +15%