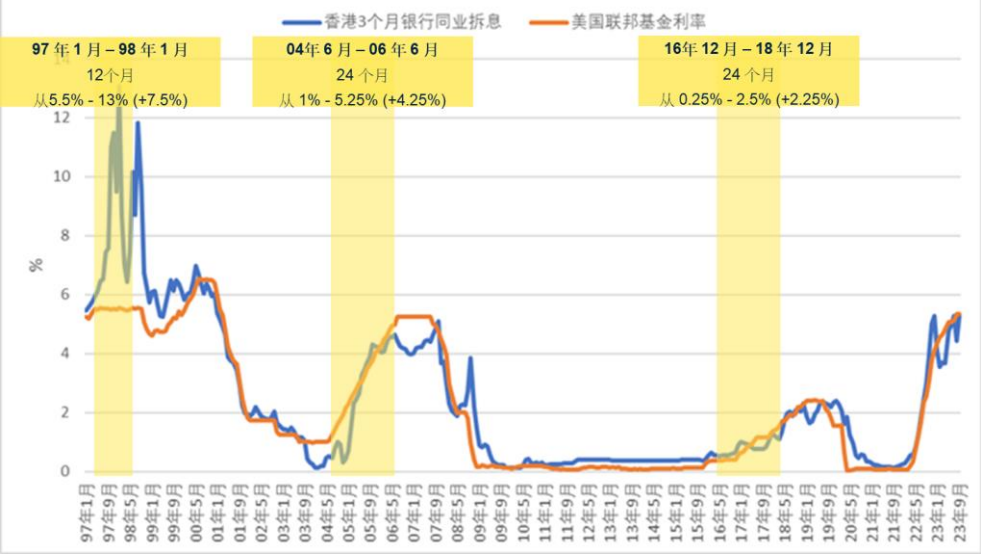
商业物业投资在第三季度持续面临挑战

“值得注意的是，终端用户对写字楼行业的兴趣仍然有限，而市场的注意力则转向高收益的零售资产。此外，酒店行业继续受到内地资本的青睐。”

汤卓轩，第一太平戴维斯研究与顾问咨询部

融资成本高企仍是本地房地产投资市场的一大隐忧，截至 2023 年第三季度末，3 个月香港银行同业拆息为 5.2%。中国内地经济持续疲软，许多内地开发商和相关金融机构的债务状况不断恶化，进一步抑制了投资情绪。内地资金以往是大型交易的主要资金来源，但现在在市场上已变得更加稀少。

图 1：香港3个月银行同业拆息对美国联邦基金利率，97年1月-23年9月



资料来源：香港金融管理局、美国联邦储备局、第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

尽管如此，国有企业仍继续在酒店业大展拳脚。例如，中国旅游集团以 9 亿港元的高价收购了位于湾仔的服务式公寓 De Fenwick，成为头条新闻。该公司计划与现有的香港湾仔睿景酒店共同开展重建项目，后者也由该公司拥有和经营。值得注意的是，继斥资 34 亿港元收购位于尖沙咀的君怡酒店之后，此次收购是该公司今年的第二次酒店资产收购。

第一太平戴维斯
请联系我们获得更多信息

投资及销售

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

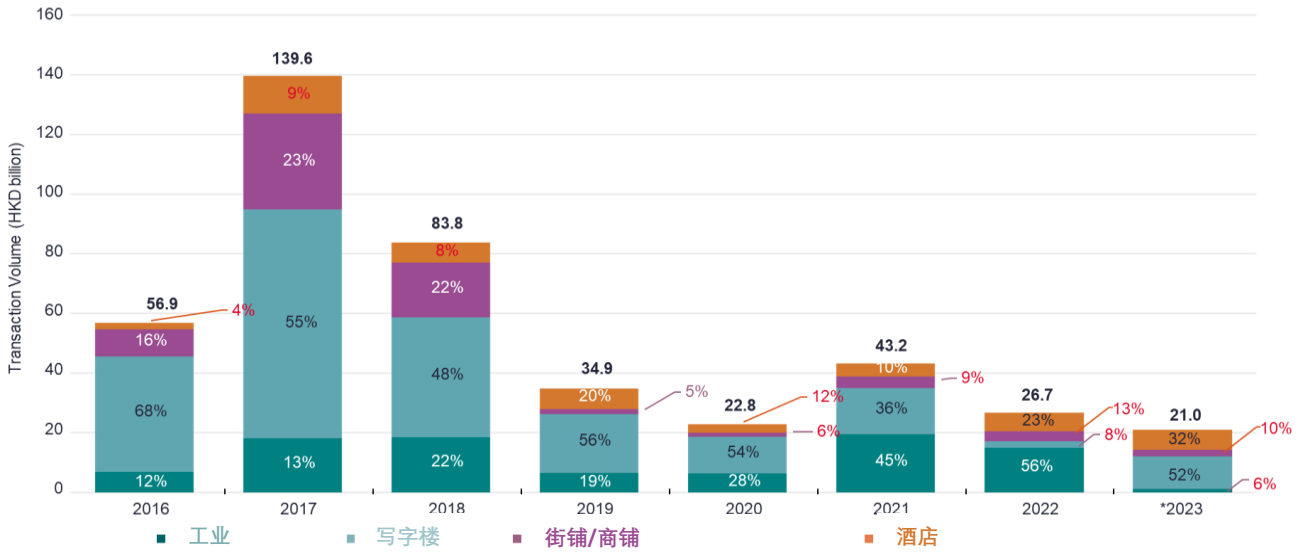
研究及顾问咨询

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 It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent.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

商业投资市场仍然疲弱，唯一一宗整幢交易涉及佐敦柯士甸道 28 号的乙级写字楼，以 1.38 亿港元空置成交。终端用户继续对分层写字楼市场表现出兴趣，招商局大厦信德中心 28 层以 7.78 亿港元（每平方呎 30,635 港元）售予招商局。预计将有更多的接管人整批资产（主要是之前由陷入困境的内地开发商持有的资产）推出市场销售，但鉴于目前市场情绪疲软，这些资产的按揭成数相对较高，这些销售能否成功可能取决于贷款银行愿意妥协的程度。

图 2: 重大非住宅交易（整栋交易，以及以上 30% 所有权） – 2016年至2023年9月30日



资料来源：土地注册处、EPRC、香港交易所、第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

2023 年的前 8 个月，零售业销售额同比大幅增长 19%。尽管如此，深圳规模较新、较大的购物中心以优惠的价格提供了更多的购物和餐饮选择，吸引了大量年轻香港人在周末前往深圳。4 月至 9 月期间，香港人平均每月出境超过 600 万人次，这一趋势可见一斑。因此，在过去三个月中，只有收益率较高的零售交易记录在案。价值超过 5 亿港元的零售基座成交收益率为 5% 或以上，而价值介于 1 亿至 2.5 亿港元的较小零售商铺成交收益率约为 3.5% 至 4%。尤其是后者，主要由居住在相关地区的本地投资者购买。

展望未来，预计投资市场将继续受到高利率和银行对房地产贷款的谨慎政策的影响。对写字楼和零售空间的需求可能来自终端用户和本地投资者，他们对收购目标有特定的使用要求或特别的兴趣。此外，人们对酒店的兴趣也在不断增加，这不仅是因为酒店有可能转变为其他短期住宿产品，还因为该行业正在真正复苏。预计至 2023 年底，每间可用客房收入（RevPAR）将較2022年反弹约 60%，仅比 2018 年新冠疫情前的水平低 10%。然而，市场上酒店每间客房的价格不断攀升，可能会导致该投資板塊在不久的将来交易量有限。

2024年 第一太平戴维斯价格预测	
甲级写字楼	-5%
核心街铺	0% 至 +5%

写字楼 – 买还是不买？

虽然写字楼行业继续面临供过于求的问题，导致未来两三年的租金预计将下降 15% 至 20%，但销售市场上的看法却不尽相同。例如，美国银行大厦 23 层由一名接管人以 3.4 亿港元的价格出售，与 2018 年的原始购买价相比折价 50%。相反，资本中心 23 楼最近以 2.36 亿港元成交，比不到 10 个月前的购买价溢价 20%。这些差异表明，即使是终端用户也对写字楼行业的近期前景持不同看法。