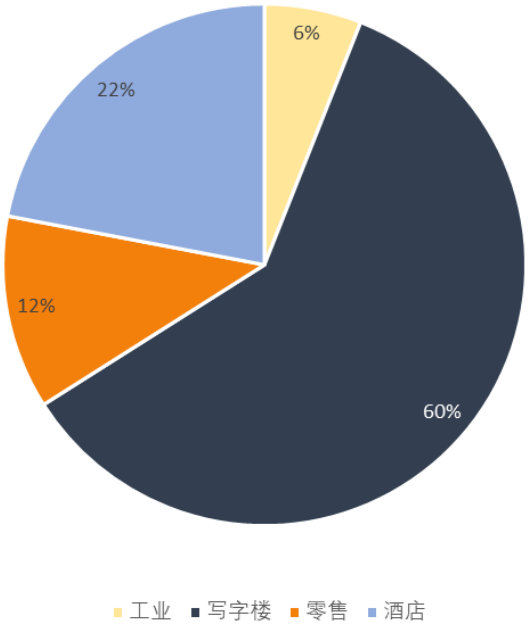
终端用户主导第四季度的投资市场

“由于利率在2024年年中之前可能会居高不下，除非能确定具有吸引力的收益水平或具有不同需求特征的特殊/利基资产，否则投资者的真正兴趣将受到限制。”

汤卓轩，第一太平戴维斯研究与顾问咨询部

2023年以两宗大型终端用户交易的达成而圆满结束：半官方机构香港证券及期货事务监察委员会以54亿港元（每平方英尺18,200港元）的价格购买了港岛东中心目前租用的九个楼层及相邻的三个楼层（共296,000平方英尺）。与此同时，内地运动服装零售商李宁以22亿港元（每平方英尺15,333港元）的价格购入港汇东整栋（144,000平方英尺），据悉该公司将把部分楼面用作香港总部。两家卖方（太古和恒基）均未陷入任何困境，这两宗交易反映出终端用户愿意支付当前市价购买适合自用的优质写字楼资产。

图一：2023年按类别划分的主要非住宅交易



资料来源：土地注册处、EPRC、第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

随着这两宗交易的完成，2023年的整栋/主要商业交易总额超过了2022年的水平，同比增长了16%，共有价值311亿港元的物业易手。尽管价格和租金都在持续下跌，但写字楼资产仍占据了绝大部分份额（60%），这反映出终端用户（在极少数情况下也包括投资者）在这一不断下跌的行业中讨价还价的欲望可能有所增强。

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

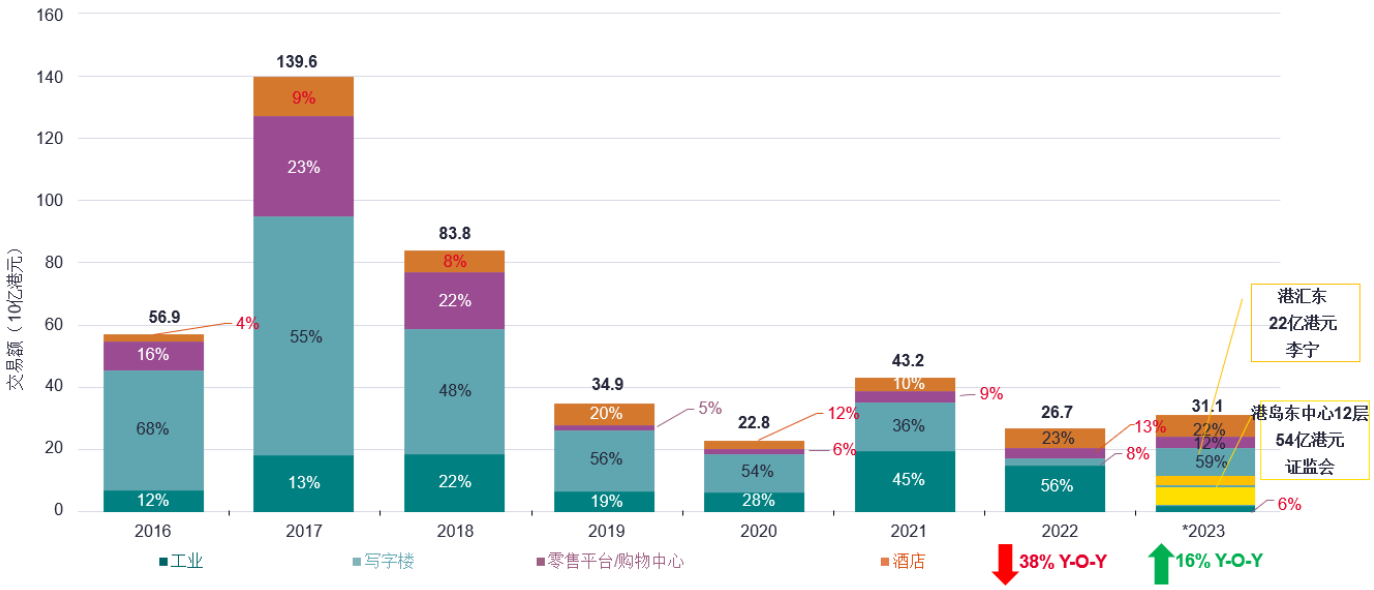
研究及顾问咨询

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 It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent.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

酒店和零售地产这两个本应从通关中获益最多的行业，仅占主要交易的34%（略高于100亿港元）。 在2023年的大部分时间里，工业领域几乎是一片空白，但在年底时有两宗大宗交易，即华润物流以10亿港元（每平方英尺3800港元）的价格收购了嘉里位于粉岭的另一个仓库。黑石与储存易迷你仓集团再次合作，以约5.6亿港元（每平方英尺4,000港元）的价格购入另一幢位于荃湾的整幢工业大厦，并将其改建为迷你仓。 尽管如此，2023年的工业交易总额仍仅为19亿港元，较去年的151亿港元大幅减少88%。

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*



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

美国联邦储备委员会最近表示打算在2024年实施数次降息，可能将美国联邦基金利率降至4.25%至4.5%之间。预计此举将在一定程度上缓解商业地产贷款的资金成本，尤其是基于香港银行同业拆息的贷款。不过，这种利率下调可能要到2024年下半年才会实现，这意味着至少在未来六个月内，本地商业地产市场仍将面临高利率环境。在写字楼和零售租金双双下滑的情况下，商业资产的投资兴趣将难以获得，我们预计投资市场将再次被现金充裕的终端用户所主导，他们将在这个困难的市场中寻找合适的自用场所。

另一方面，收入稳定的高收益物业（通常是收益率超过6%的郊区零售物业）或需求情况与一般商业物业不同的利基产品（如学生公寓和共居空间物业）仍可能吸引真正的长期投资者的兴趣。

2024年 第一太平戴维斯价格预测	
甲级写字楼	-10%
核心街铺	-5%

银行的贷款态度也令人担忧

房地产投资的通常做法是以借贷杠杆去追求回报最大化，尤其是在2010年至2021年期间，当时利率极低，流动性充裕，银行普遍热衷于向房地产市场贷款。然而，过去两年，随着利率攀升、房地产价值下跌和租金表现下滑，本地银行发现部分房地产贷款组合陷入困境，而其他贷款组合的按揭成数则高于预期。银行对进一步向房地产市场提供贷款的态度，也是决定回流房地产投资者的意愿和能力的关键因素。