

写字楼及商铺投资



整幢物业成交主导末季市场

写字楼及市郊零售市场于第四季重拾动力。

- 尽管疫情反复，经济前景亦未见明朗，2020年下半年的整幢物业/整幅土地销售依然录得显著上升（成交量及成交价值与2020年上半年相比分别上升76%及353%），但市场仍未回到2017/18年的高峰水平。
- 重启边境对促进旅客及资金流入至关重要，有利零售及写字楼投资市场发展。预期区内宏观环境将在2021年迅速改善，中国的表现将尤其理想，假如疫情受控，香港将会因而受惠。
- 保就业计划于11月结束，加上第四波疫情随后爆发，打击中小企营商前景，分层业权物业市场气氛再度受压。但因应双倍印花税取消带来的刺激作用，工商物业，尤其是一千万以下的低价物业成交于12月出现强劲反弹。
- 甲级写字楼业主态度持续软化，加上较积极的卖家成功出售物业，终端用户及趁低吸纳的买家再度主导写字楼市场。
- 由于超级市场/街市所受影响较小，市郊零售表现理想，吸引投资者兴趣。虽然零售销售额跌幅放缓，但大部分核心零售物业业主具持货能力，意味巨额价格差距仍然存在，核心零售市场因此变化不大。

“由于资金重返投资市场，高端物业成交量持续回升，而商业物业市场能否全面复苏仍视乎本地控疫情况，当中重启边境对旅客及资金流入本地至关重要。”

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

投资

Peter Yuen 袁志光
Managing Director
Head of Investment & Sales
董事总经理/投资及销售部主管
+852 2842 4436
pyuen@savills.com.hk

Sharon Fong 方詠清
Senior Director 资深董事
Retail Sales Division
Investment
投资部 - 零售销售
+852 2842 4476
sfong@savills.com.hk

研究及顾问咨询

Simon Smith 盛世民
Senior Director 资深董事
Asia Pacific 亚太区
+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 It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent.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：整幢物业及整幅土地成交量及价值*，2015年第一季度至2020年第四季度

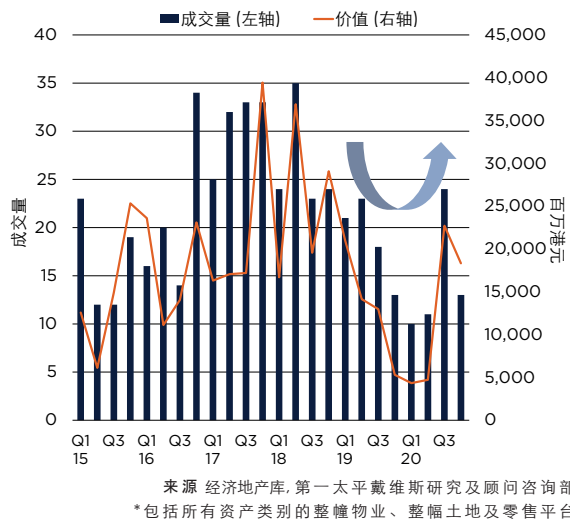


图2：按价格范围划分的商业物业成交量（写字楼及零售），2020年1月至12月

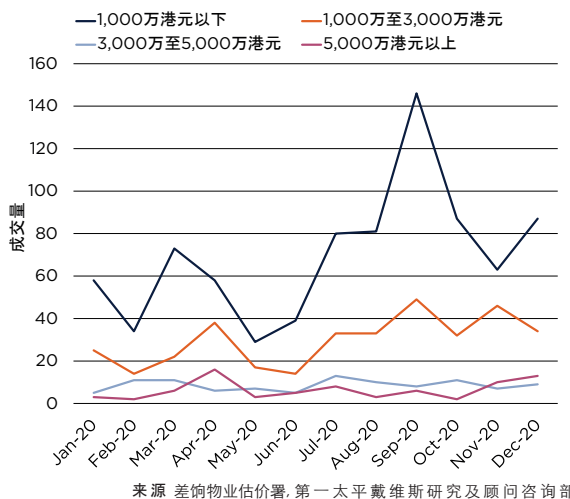
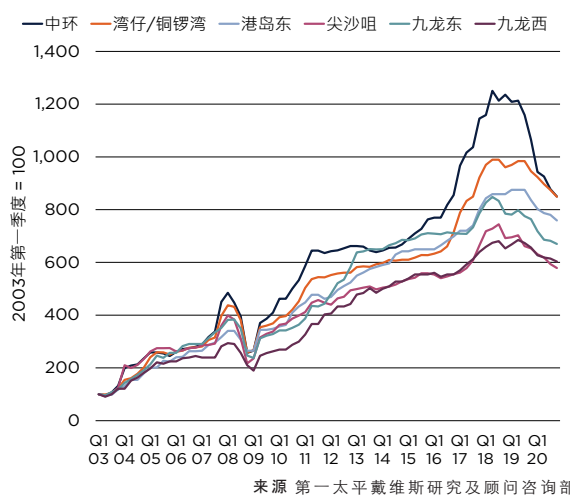


图3：甲级写字楼价格指数，按地区，2003年第一季度至2020年第四季度



整幢物业投资市场复苏在望

尽管疫情反复，经济前景亦未见明朗，2020年下半年的整幢物业/整幅土地销售依然录得显著上升（成交量上升76%，成交价值与2020年上半年相比上升353%），但市场仍未回到2017/18年的高峰水平。季内最大宗投资成交为太古城中心一期写字楼，物业作价98.45亿港元，买家为以基汇资本为首的财团（包括Schroder Pamflett、宏利及中银人寿），平均价格为每平方英尺15,600港元。

第四季度其他主要成交包括旭辉集团（内地发展商）及宏安地产（本地发展商）联合收购英皇道101及111号土地作重建用途，作价18.8亿港元。活化后的SML Tower据报在年底以14.42亿港元售予内地投资者。此外，第一集团、佳明及远中集团（新加坡投资者）均在去年投入本地整幢物业市场。我们认为，在2020年，买家的背景多元（投资基金、发展商、本地投资者、内地买家），反映对未来市场前景的整体信心向好。

第四波疫情爆发，加上政府支持措施结束，分层商业物业成交量受压

保就业计划于11月结束，加上第四波疫情随后爆发，打击中小企营商前景，分层业权物业市场气氛再度受压。但因应双倍印花税取消带来的刺激作用，工商物业，尤其是一千万以下的低价物业成交于12月出现强劲反

弹。分层写字楼及零售物业成交量由9月209宗的近期高位下跌37%至10月的132宗，并在11月靠稳，月内录得126宗成交。受惠于双倍印花税取消带动市场气氛，12月成交量回升至143宗。

业主态度软化，核心地区成交量上升

甲级写字楼业主态度持续软化，加上较积极的卖家成功出售物业，终端用户及趁低吸纳的买家再度主导写字楼市场。写字楼成交于12月按月回升25%，而一千万以下细价写字楼最受追捧，于同月录得69宗成交，较11月反弹69%。

核心地区高低两端价格的物业成交量上升：美国银行中心19楼五个单位（约6,000平方英尺）作价1.42亿港元售出（每平方英尺平均价格约23,000港元），卖家为美国商会，而远东金融中心（10,800平方英尺）则以2.376亿港元出售（每平方英尺平均价格约22,000港元），卖家为日本公司。两项成交的平均价为各自大厦的近期低位。

高端市场方面，中环中心48楼（25,695平方英尺）以9.8亿港元（每平方英尺平均价格38,139港元）售予内地发展商合生创展，交易以股份转让形式进行。平均价格是近期高位，但仍较同大厦49楼于两年前的平均买入价低约12%。信德中心西翼18楼的小型单位拥有无遮挡的海景，以

表1：甲级写字楼价格变动，2020年第一季度至第四季度、2020年及2019年

地区	2020年(季度环比%)				2020年 (按年同比%)	2019年 (按年同比%)
	第四季度	第三季度	第二季度	第一季度		
中环	-3.2	-5.1	-1.9	-11.5	-20.2	-13.8
湾仔/铜锣湾	-2.9	-2.5	-2.9	-2.4	-10.2	-1.6
港岛东	-2.7	-0.9	-1.9	-4.0	-9.2	-2.6
尖沙咀	-2.5	-4.0	-2.0	-3.4	-11.4	-5.6
九龙东	-1.7	-0.6	-4.5	-5.9	-12.3	-2.7
九龙西	-1.9	-0.6	-1.4	-4.4	-8.1	+0.5
整体	-2.5	-2.5	-2.8	-5.4	-12.6	-4.8

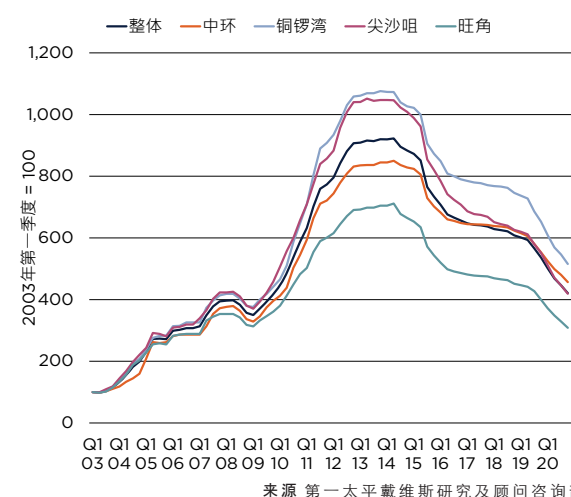
来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

表2: 2020年10月至12月主要地区性零售物业成交

日期	地区	物业	单位	成交价 (亿港元)	总建筑面积 (平方英尺)	平均价格 (港元/平方英尺)	卖方	买方
10月	土瓜湾	Downtown 38	零售平台	\$3.0	20,921	\$14,340	新鸿基	待定
12月	九龙城	衙前里道58号 御门. 前	地下A铺	\$1.3	4,321	\$30,086	佳宝食品超级市场	待定
12月	沙田	安群街3号 京瑞广场1期	地下G15至17号铺	\$1.28	3,938	\$32,504	佳宝食品超级市场	待定
12月	荃湾	荃湾街市街6至8号	地下及入则阁楼	\$1.27	3,400	\$37,353	待定	澳门投资者
11月	上环	德辅道西88号 普顿台	地下1号铺	\$1.08	5,257	\$20,544	古氏投资有限公司	Dignity Enterprises Ltd

来源 土地注册处, 报纸, 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

图4: 优质地铺价格指数, 按地区,
2003年第一季度至2020年第四季度



来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

表3: 优质地铺价格变动, 2020年第一季度至第四季度、2020年及2019年

地区	2020年 (季度环比%)				2020年 (按年 同比%)	2019年 (按年 同比%)
	第四季度	第三季度	第二季度	第一季度		
中环	-4.8	-3.7	-5.0	-5.1	-17.4	-11.4
铜锣湾	-5.6	-4.1	-6.5	-6.7	-21.0	-12.5
尖沙咀	-6.0	-5.3	-8.0	-7.2	-24.0	-11.9
旺角	-6.3	-5.5	-6.3	-7.0	-22.8	-11.4
整体	-5.7	-4.7	-6.5	-6.5	-21.5	-11.8

来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

每平方英尺33,000港元售出,为近期高位。成交价格出现差距反映写字楼业主及买家观点分歧。

新世界发展的甲级写字楼项目荔枝角道888号在12月开售,主导九龙写字楼市场。30个开售单位在一小时沽清,销售额达6亿港元,每平方英尺平均价格为13,000港元。买家主要为终端用户,其中,医生及其他专业服务提供者旨在把长沙湾重新定位为策略性商业交汇点,并将在未来数年连接大湾区与香港,区内将有约2百万平方英尺的甲级写字楼落成(包括荔枝角道888号)。

零售活动在第四波疫情下持续

因应第四波疫情爆发,社交距离措施在12月后收紧,抵销了取消双倍印花税的正面影响,其中,酒吧、餐厅、美容院、健身室及其他娱乐服务提供者特别受到重击。由于超级市场/街市所受影响较小,市郊零售再度表现理想,吸引投资者兴趣。佳宝食品超级市场出售九龙城及沙田的两个地铺,分别作价1.3亿港元及1.28亿港元,两宗成交均以售后租回的协议进行,已实现收益率约4%。上环另一个租予百佳的商铺以1.08亿港元售出,已实现收益率约3%。两个毗邻荃湾街市的地铺以1.27亿港元售予澳门投资者,已实现收益率为3.3%。

由于市郊零售需求依然殷切,发展商积极出售非核心物业。新鸿基据报作价3亿港元出售Downtown

38零售平台,每平方英尺平均价格14,340港元。虽然零售销售额跌幅放缓,但大部分核心零售物业业主具持货能力,意味业主与准买家仍存在巨额价格差距,核心零售市场因此变化不大。

市场展望

虽然整体投资环境仍面对未来数月营商及零售前景的不确定因素,但市场已出现部分资金聚焦高端市场,特别是整幢物业市场。与此同时,部分发展商/业主积极出售非核心资产使资金回流,而在过去六年,太古、领展、会德丰、恒基、南丰及新世界已合共出售价值超过1,200亿港元的资产。展望2020年第一季度,任何进一步出售这类整幢物业/整幅土地资产的成交将表示这细分投资市场早于业主自用市场迎来全面复苏。

然而,商业物业市场能否全面复苏仍视乎本地控疫情况,而重启边境对旅客及资金流入本地至关重要。预期区内宏观环境将在2021年迅速改善,中国的表现将尤其理想(根据FocusEconomics数据,国内生产总值将反弹8.1%),假如疫情受控,香港将会因而受惠。

假如疫情于2021年上半年有所改善,边境于下半年逐步重启,我们预期甲级写字楼及高级地段地铺价格将于年内首六个月温和下跌5%至10%,并在第三季度开始回稳,成交量则有望于今年上半年持续去年末的升势。