

写字楼及商铺投资

savills



中环写字楼价格靠稳

经济衰退、疫情不明朗及本地政局动荡，多项因素均影响买家的决定，导致商业物业成交量持续下跌。

- 疫情导致的社交疏远措施及商业活动中断影响着本地物业市场，2020年第二季度商业物业成交量同比下跌70%。其中，大部分交易（82%）的成交额在3,000万港元或以下。新世界持续出售非核心资产，并于2020年上半年沽出价值超过66亿港元的资产或收入权益。
- 写字楼市场的准买家大多是现金充裕的本地投资者及传统世家，他们正在市场上寻找折让盘，而内地企业与投资基金等终端用户则没有动静。核心地区仅录得数宗成交，售价折让逾20%，而若干资产由面临财政紧绌的内地企业持有。
- 虽然部分资深零售物业业主因在过去数年度过度扩张而面临财政困难，但新晋投资者仍把市况不景视作难得机会，以大幅折让价在次级地区购入地铺。
- 利率持续低企及有限的短期商业物业供应仍然是商业物业市场的两大支柱。此外，股市回升及新股上市申请众多，两项因素相当可能在未来数月推动

写字楼需求；另一方面，旅游限制放宽及政府与商界提供的优惠则有望重振本地顾客及游客的消费意欲。

- 然而，经济衰退加剧、本地政局不明朗、宏观经济动荡及疫情或会再次爆发等多项因素均有可能在未来六个月冲击物业投资气氛。

“随着大部分本地商家回复正常运作，市场气氛或在下半年逐渐改善，低利率及有限的商业物业供应继续支撑商业物业价格。”

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

Jonathan Chau 周镇邦
Deputy Managing Director, (Sales)
Investment Private Office
副董事总经理
家族及私募投资办公室
+852 2840 4687
jpcchau@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

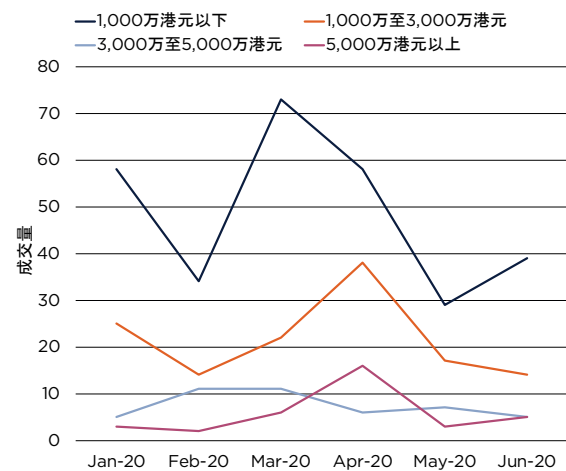
研究及顾问咨询

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 It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent.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: 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6月



预算范围	2020						总数
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	
5,000万港元以上	3	2	6	16	3	5	35
3,000万至5,000万港元	5	11	11	6	7	5	45
1,000万至3,000万港元	25	14	22	38	17	14	130
1,000万港元以下	58	34	73	58	29	39	291
总数	91	61	112	118	56	63	501
总代价 (百万港元)	\$1,102	\$1,101	\$1,851	\$3,028	\$949	\$3,301	\$11,332

来源: 差饷物业估价署, 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

商业物业成交量持续下跌

疫情导致的社交疏远措施及商业活动中断影响着本地物业市场, 2020年第二季度商业物业成交量同比下跌70%, 跌幅较第一季度录得的45%显著。其中, 大部分交易(82%)的成交额在3,000万港元或以下。另一方面, 总代价在第二季度同比下跌48%, 跌幅较成交量温和, 主要是由于期内零售市场录得若干重大交易。

新世界持续出售非核心资产, 并于2020年上半年沽出价值超过66亿港元的资产或收入权益。新世界在2月出售其在德福广场2期的50%收益权及PopCorn 2期的21%收益权予港铁, 合共作价30亿港元。另外, 该公司刚宣布以23.6亿港元售出信德中心商场的45%权益(共214,486平方英尺, 连同13,827平方英尺写字楼及85个车位), 及以12.1亿港元售出Eight Kwai Fong。该服务式住宅位于跑马地桂芳街8号, 共有139个单位。

写字楼价格较高峰下挫25%后靠稳

写字楼市场的准买家大多是现金充裕的本地投资者及传统世家, 他们正在市场上寻找折让盘, 而内地企业与投资基金等终端用户则没有动静。核心地区仅录数宗成交, 售价折让逾20%, 而若干资产由面临财政紧绌的内地企业持有。其中, 最瞩目的成交为位于力宝中心2座37楼的两个银主

盘, 该项物业(共3,652平方英尺)以1.02亿港元(每平方英尺28,000港元)售出, 较3年前的购入价低6%, 而与2018年底创出的约每平方英尺40,000港元的高峰价格相比, 价格下跌约30%。中环甲级写字楼价格较2018年第四季度的高峰价格折让25%后似乎受市场支持, 在2020年第二季度仅跌1.9%, 跌幅温和。

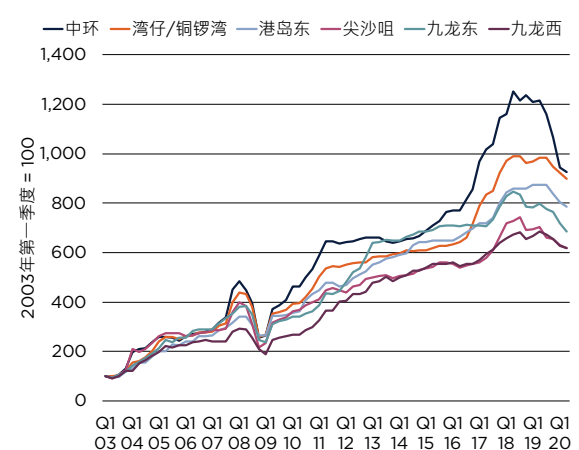
由于其他地区的独立业主更能因应买家要求, 接受20%以上的折让, 因此这些地区的跌幅更为显著。其中, 胡忠大厦3503、05至07号单位作价9,260万售予惩教署储蓄互助社, 平均售价每平方英尺14,000港元, 同样较2018年高峰价格折让30%。另外, 丝宝国际大厦全层作价1.76亿港元(每平方英尺10,500港元)售出, 较叫价折让16%, 与2018年每平方英尺约14,500港元的高峰价格相比, 跌幅达28%。因此, 2020年第二季度甲级写字楼整体价格下跌2.8%, 低于首季的5.4%整体跌幅。

部分新晋零售物业投资者低价入市

虽然部分资深零售物业业主因在过去数年过度扩张而面临财政困难, 但新晋投资者仍把市况不景视作难得机会, 以大幅折让价在次级地区购入地铺。

零售物业市场的一位新晋投资者以折让价购入周边地区的两项零售物业。其中一项物业是西环美新楼

图 1: 甲级写字楼价格指数, 按地区, 2003年第一季度至2020年第二季度



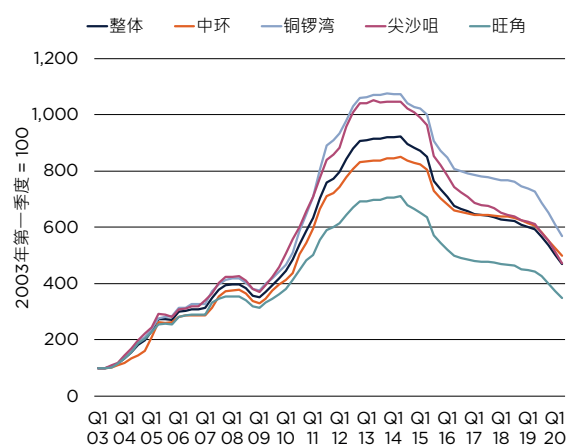
来源: 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

表 2: 甲级写字楼价格增长, 2020年第一、第二季度及2019年

地区	2020年第二季度 (季度环比%)	2020年第一季度 (季度环比%)	2019年 (季度环比%)
中环	-1.9	-11.5	-13.8
湾仔/铜锣湾	-2.9	-2.4	-1.6
港岛东	-1.9	-4.0	-2.6
尖沙咀	-2.0	-3.4	-5.6
九龙东	-4.5	-5.9	-2.7
九龙西	-1.4	-4.4	+0.5
整体	-2.8	-5.4	-4.8

来源: 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

图 2: 优质地铺价格指数, 按地区, 2003年第一季度至2020年第二季度



来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

表 2: 优质地铺价格增长, 2020年第一、第二季度及2019年

地区	2020年第二季度 (季度环比%)	2020年第一季度 (季度环比%)	2019年 (季度环比%)
中环	-5.0	-5.1	-11.4
铜锣湾	-6.5	-6.7	-12.5
尖沙咀	-8.0	-7.2	-11.9
旺角	-6.3	-7.0	-11.4
整体	-6.5	-6.5	-11.8

来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

的零售基座 (总净面积约12,330平方英尺), 售价1.08亿港元 (平均售价每平方英尺8,759港元), 回报率为4.9%。另外一项物业是深水埗福荣街182号地下至1楼 (总建筑面积5,438平方英尺), 是一项不良资产, 售价4,800万港元 (平均售价每平方英尺8,826港元), 以交吉方式出售。另一位新晋投资者购入土瓜湾港图湾地下至1楼 (总建筑面积6,836平方英尺, 连同9个车位), 售价6,830万港元, 同样以交吉方式出售。这些非核心零售物业较2014年的高峰价格折让30%至50%。

受零售市场投资气氛疲弱拖累, 优质地铺成交量极低, 而核心零售区的次级地铺则录得数宗成交。其中, 中环摆花街中晶商业大厦地下A及B铺以1.418亿港元售出 (每平方英尺41,596港元), 回报率为3.2%。另外, 尖沙咀漆咸道南33至35号地下1至2号铺连阁楼以8,500万港元售出 (每平方英尺7,083港元), 回报率为4.2%。两项物业的回报率均回到2009年全球金融危机后的水平。因此, 优质地铺价格在2020年第二季度下跌6.5%, 而与2014年第二季度的高峰期相比, 这类物业的价格下跌近一半。

市场前景

利率持续低企 (预计联储局将把利率维持在接近零的水平至2022年) 及有限的短期商业物业供应仍然是商业物业市场的两大支柱。物业供应方面, 今年将只有两个甲级写字楼项目 (400,000净平方英尺, 均位于非核心地段) 及一个购物中心 (康城商场, 470,000平方英尺) 落成。

写字楼需求相当可能在短期内受股市回升 (在动荡的第二季度中上升3.5%) 及新股上市申请众多这两项因素带动。百度等中国独角兽企业正考虑仿效阿里巴巴及京东在香港作第二上市。蓬勃的股市, 强劲的IPO上市需求以及港元走强, 都表明近来大量资本流入香港, 从而使利率保持较低水平。尽管投资者仍在寻找收益率超过3%的写字楼资产, 但业主可能不太愿意提供大幅折扣。

一系列措施有望在未来数月重振本地顾客及游客的消费意欲。这些措施包括建议放宽由中国内地来港的旅游限制、向所有香港居民派发10,000港元及总计达港币810亿元的数轮「保就业」计划补贴等政府补助, 以及商界提供的各种折扣计划。

然而, 经济衰退加剧、本地政局不明朗、宏观经济动荡 (当中以中美的紧张局势至关重要) 及疫情或会再次爆发等多项因素均有可能在下半年冲击本地物业投资气氛。