

写字楼及商铺投资

savills



第三季度商业物业价格遭受打击

随着投资者转向海外寻找机会及自用买家推迟决定，本地市场处于停滞状态。

- 第三季度，中美贸易紧张局势以及日益加剧的本地社会动荡令投资者及自用买家在投资商业物业时望而却步，因此，成交量继今年首六个月同比下降48%之后，于7月及8月再下降57%。
- 季内录得的少量写字楼成交乃来自家族出售（华威大厦多数业权的出售即为佐证）或长期持有物业、且已获得丰厚收益的分拆出售者。
- 一些业主对开价的态度软化，但与买家的价格预期仍存在显著差距。倘若僵持状态持续，成交量可能于一段时间内维持在低水平。因此写字楼价格于第三季度下降2.9%。
- 零售业为近期示威活动中最受影响的行业，大多数投资者仍持观望态度，业主较愿意提供租金优惠／宽减，而非大幅度降低价格。
- 由于标价低于预期，政府不接纳启德商业用地（此前遭高银金融弃标）的全部五份标书，但仍

有信心于第四季度推出西九龙总站上盖商业发展项目作为一整块地皮招标。

“上一季度商业物业投资市场录得的少量成交乃来自家族出售或逾20至30年长期持有物业且已获得可观收益的出售者。该板块的前景严峻，内在及外在问题均无法立即解决。”

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

Raymond Lee 李伟文
CEO Greater China
大中华首席执行官
+852 2842 4518
rlee@savills.com.hk

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

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 It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent.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: 非住宅成交量, 1997年至2019年上半年

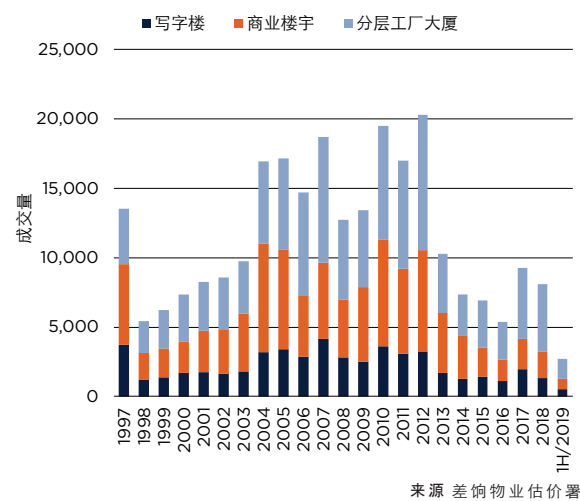
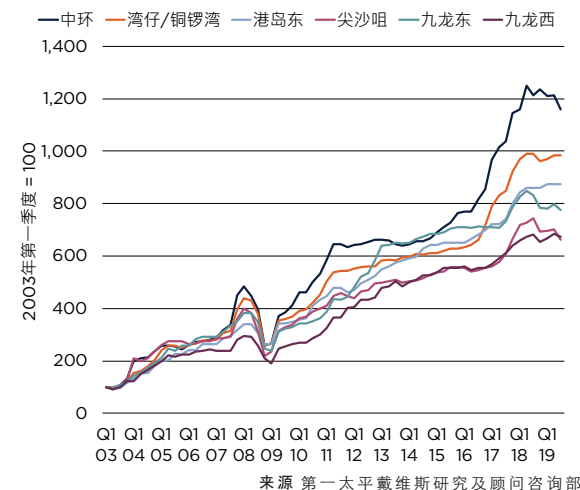


图 2: 甲级写字楼价格指数, 按地区, 2003年第一季度至2019年第三季度



本地骚乱正加剧贸易战的负面影响, 并严重打击商业物业成交量

在外围经济及本地社会动荡的背景下, 成交量继今年首六个月同比下降48%之后, 7月及8月进一步萎缩57%。2019年首八个月的非住宅成交总量为3,368宗, 较2018年同期下降50%, 将是继2016年(5,367宗成交)成为1997年以来商业物业成交量最低的一年。投资者继续采取观望态度, 或瞄准新加坡、悉尼、纽约及洛杉矶等海外市场寻找新机会。

新加坡已成为香港投资者的首选地, 海外商业物业投资同比激增4,915%, 于2019年第三季度达到103亿港元, 为过去三年中任何一个季度的历史新高(基汇资本及安联以83亿港元向淡马锡控股及国库控股收购双景坊占一大部分成交量)。于悉尼, 投资量同比跃升490%至38亿港元。尽管悉尼的零售业不确定因素不断增加, 且工业物业市场缺乏合适的投资机会, 但写字楼市场空置率低至3.2%, 对投资者具有吸引力。在美国, 纽约及洛杉矶为最受香港投资者欢迎的两个市场, 投资量由2018年第三季度的零分别增长至2019年第三季度的30亿港元及25亿港元。然而, 于伦敦, 尽管货币贬值, 但投资量仅同比增长1%至24亿港元, 主要是受到英国脱欧的不确定因素影响。

写字楼板块买家需求迅速下降

季内录得的少量写字楼成交乃来自家族出售或长期持有者以小幅折价出售, 或两者均是。邻近铺记酒家的威灵顿街华威大厦的58.83%不可分割业权以7.8亿港元出售, 此乃市场在第三季度面临严峻挑战之时为数不多的主要写字楼成交之一。湾仔的另一宗乙级写字楼成交之中, 业主将要价由每平方英尺15,000港元降低至11,300港元, 终达成交易。尽管要价降低25%似乎过激, 但业主于超过10年前以约每平方英尺3,200港元买入该2,500平方英尺的物业, 即等于获利2,000万港元, 仅为名义上提供价格折扣。

九龙写字楼市场的写字楼成交亦显著下降, 潜在买家寻求15%至20%的折扣, 这在中环中亦相当罕见。其中一宗交易为以8,080万港元出售尖东康宏广场1506-08室, 即平均价格每平方英尺14,600港元, 较原要价折让20%。由于市场气氛低迷, 其他地方难有成交, 部分交易于尽职调查过程中落空。

在此情况下, 一些业主对要价的态度软化, 但与买家的定价水平仍存在显著差距。因此成交量可能于一段时间内维持在低水平: 据报信德中心部分业主愿意考虑约每平方英尺35,000港元的报价, 而先前要价为

表 1: 甲级写字楼价格增长, 2019年第一季度至第三季度及2018年

地区	2019年第三季度 (季度环比%)	2019年第二季度 (季度环比%)	2019年第一季度 (季度环比%)	2018年 (按年同比%)
中环	-4.5	+0.4	-2.2	+7.9
湾仔/铜锣湾	0.0	+1.5	+0.9	+4.3
港岛东	0.0	0.0	+1.9	+7.2
尖沙咀	-5.9	+1.1	+0.5	+4.2
九龙东	-2.8	+2.2	-0.5	-0.1
九龙西	-1.6	+2.5	+2.3	+2.1

来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

图 3: 黄金街区店铺价格指数, 按地区, 2003年第一季度至2019年第三季度

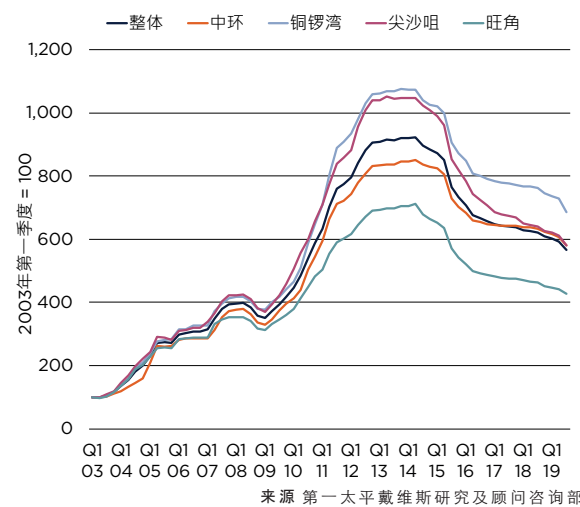


表 2: 黄金街区店铺价格增长 2019年第一季度至第三季度及2018年

地区	2019年 第三季度 (季度环比%)	2019年 第二季度 (季度环比%)	2019年 第一季度 (季度环比%)	2018年 (按年同比%)
中环	-4.1	-1.5	-1.3	-2.8
铜锣湾	-5.8	-1.2	-1.2	-3.3
尖沙咀	-5.3	-1.3	-1.0	-6.4
旺角	-3.2	-1.2	-1.0	-5.1

来源: 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

每平方英尺38,000港元至40,000港元,但目前投资者的最高报价仅为约每平方英尺30,000港元至32,000港元,成交稀少。因此甲级写字楼价格于第三季度下降2.9%。

零售业为社会动荡中最受影响的行业

零售业在近期社会动荡中所受打击最大,多数地区的街铺首当其冲,购物中心亦受影响。多名购物中心业主均已提供租金优惠(包括临时减租及额外免租期),但即使减租,街铺的空置单位数量仍有所增加,尤其是在示威活动最为常见的核心零售区。例如,一家药房于8月同意以每月200,000港元租用铜锣湾波斯富街1,000平方英尺的街铺,已较旁边另一家药房(1,000平方英尺,于2月签订租约)支付的租金低35%,但鉴于营商环境日益困难,该名准租户最终决定弃租,铺位仍然空置。

因此,大多数零售投资者采取谨慎态度,除了零散的集体出售或廉价交易外,成交甚少。佐敦柯士甸道105号的街铺由接管人(卖方公司已解散)以3,280万港元出售,与卖家于2011年买入该铺位的价格相同。

除了卖家可能面临财务困难的异常情况外,大多数零售业主均为资深投资者,财务状况亦稳健得多。该等投

资者业主较愿意接受减租或优惠以挽留租户,而非大幅度削减价格。尽管第三季度黄金街区店铺租金急剧下降17%,但同期物业价格却仅调整5%。

政府对商业用地的销售仍有信心

启德第4C区4号地盘原先由高银金融中标但其后弃标,于第三季度再次推售。然而,招标结束后,由于无一投标符合政府对该用地的估值,因此政府不接纳所接获的全部五份标书。尽管最近有不利条件,但政府将于第四季度推出西九龙总站上盖的商业发展项目作为一整块地皮招标,截标日期为11月22日。该用地的可开发建筑面积超过300万平方英尺,可能以超过1千亿港元的高价卖出,何者愿意于当前严峻市况下支付此地价买入香港其中一幅最主要的商业用地,仍有待观察。

市场展望

随着营商环境日趋严峻,持续的空置期可能考验商业物业业主维持要价的意愿,根据目前证据,写字楼业主似乎较零售业业主更愿意接受降价。倘全球及本地经济状况继续恶化,于未来数月内可能更常出现价格调整,且写字楼板块的跌幅可能高于零售板块。由于有许多变数受政治决策影响,因此市场走向难以预测。