

写字楼及商铺投资

savills



整幢商厦成交量回升

分层业权物业成交量轻微回升，但银行实施审慎的按揭政策，阻碍现金紧绌的投资者重返物业市场。

- 本地及内地投资者均重返市场，投资于高收益物业或具重建潜力的旧建筑物，带动整幢商厦成交量轻微回升，第三季度录得七宗整幢商厦注册成交，总成交额为40亿港元。
- 第三波疫情推迟经济及商业投资市场的预期复苏，分层业权物业市场再度受压。
- 利率跌至历史低位，银行实施审慎的按揭政策，阻碍潜在投资者重返物业市场，其中，现金紧绌或未与银行建立长期关系的投资者所受的影响最大。
- 港岛方面，更多终端用户投资于甲级写字楼市场，但大部分投资者仍在寻找折让盘，仅有少量面对财务困难的卖家愿意接受较低叫价。港岛东方面，由于营商环境改善，加上该区价格较港岛其他商业地区相宜，区内的投资气氛好转。九龙方面，企业偿付能力成为市场主要忧虑，该区写字楼市场成交疏落。
- 虽然高端零售物业市场持续受挫，但餐饮业、中价化妆品及健康产品零售商得以负担数年前无法

负担的优质地铺。地区零售商场专注于必需品市场，期内再度造好，吸引多位新晋投资者。

- 更多内地买家重回整幢物业市场，而部分内地买家则因财务问题而退出分层业权物业市场。目前来说，预计内地资金全面重返本地物业市场还言之尚早，但由于其他地区的投资环境更趋困难，或促成更多国企重返香港以分散投资组合。

“新冠病毒感染个案回升，商业投资市场的预期复苏因此受阻，同时，零售物业市场再度受挫，而地区的零售市场持续造好，受到部分投资者青睐。”

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

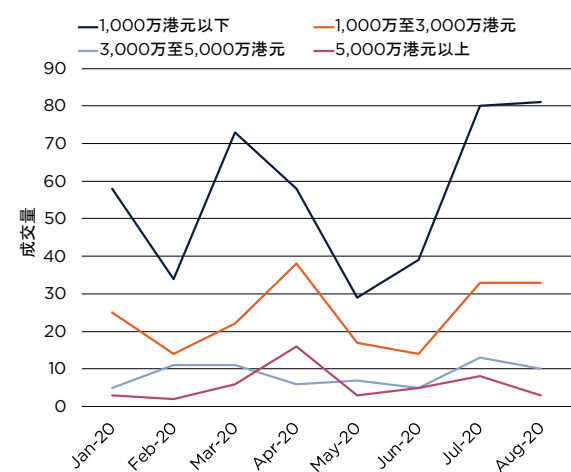
研究及顾问咨询

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 It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent.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：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8月



预算范围	2020								总数
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	
5,000万港元以上	3	2	6	16	3	5	8	3	46
3,000万至5,000万港元	5	11	11	6	7	5	13	10	68
1,000万至3,000万港元	25	14	22	38	17	14	33	33	196
1,000万港元以下	58	34	73	58	29	39	80	81	452
总数	91	61	112	118	56	63	134	127	762
总代价 (百万港元)	1,102	1,101	1,851	3,028	949	3,301	2,410	1,478	15,220

来源：差饷物业估价署, 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

本地及内地投资者重返市场，整幢物业成交量回升

本地及内地投资者均重返市场，投资于高收益物业或具重建潜力的旧建筑物，带动整幢商厦成交量轻微回升，第三季度录得七宗整幢商厦注册成交，总成交额为40亿港元。兴胜创建（本地公司）及PAG（投资基金）把长沙湾翻新写字楼大厦Peak Castle出售予内地投资者，成交价18亿港元，回报率约3%，是季内最瞩目成交。

由于各地实施严格边境管制，本地市民转向「留港度假」，刺激酒店入住率回升：7月的最新的酒店入住率徘徊在50%左右，较2月/3月的30%大幅反弹，而房租同比跌幅亦由3月/4月的约40%放缓至7月的22%。随着酒店呈现回稳迹象，更多业主愿意出售所持酒店物业，投资者亦对该市场重拾兴趣，两间精品酒店在季内售出，一间售予内地公司，另一间则售予本地投资者。

尽管疫情恶化，银行亦实施审慎的按揭政策，但分层业权商业物业成交量依然回升。第三波疫情推迟经济及商业投资市场的预期复苏，分层业权物业市场再度受压。然而，在这困境下，7月及8月商业（写字楼及零售）物业成交量实际上轻微回升（期内录得261宗成交，而4月至6月则录得237宗注册成交）。成交量回升主要是由于更多卖家愿意降价出售物业。

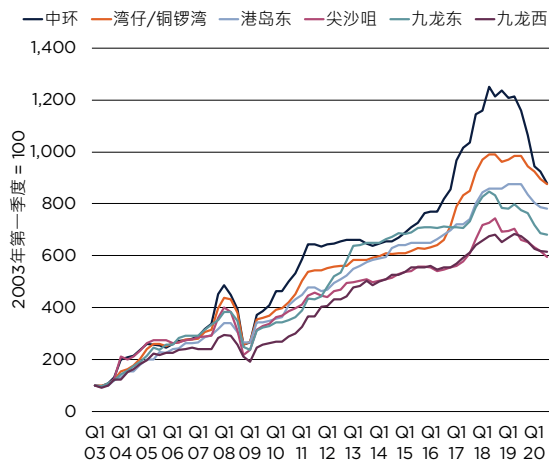
美国联储局在最近的联邦公开委员会会议上宣布拟将利率维持在现时水平，利率将在未来一段时间徘徊在历史低位，而最近金管局把商业物业按揭成数由40%放宽至50%的举动被视为商业物业市场回升的催化剂。不过，即使按揭成数提高，大部分银行对商业物业按揭贷款持审慎态度，主要反映在其保守的估价取向：银行估价往往较意向成交价低10%至30%，抵销了新政策带来的任何潜在好处。因此，即使处于超低利率环境，现金紧绌或未与银行建立长期关系的投资者亦难以重返物业市场。

表1：2020年7月至9月的整幢商厦成交

成交日	地区	物业	单位	成交价 (亿港元)	建筑面积 (平方英尺)	建筑尺价 (港元/平方英尺)	卖方	买方	物业总类	附注
7月	长沙湾	青山道476号 Peak Castle	全幢	\$18	145,000	\$12,414	兴胜创建/PAG	内地买家	写字楼	平均租金每平方英尺30元，回报率3%
7月	尖沙咀	弥敦道221及221A号 同昌商业大厦	全幢	\$5.1	34,178	\$14,922	待定	待定	写字楼	-
8月	铜锣湾	摩顿台7号 珀丽酒店	全幢	\$4.6	32,288	\$14,247	德祥地产集团	内地买家 (中国新经济投资)	酒店	94间房 (每间房489万港元)
7月	上环	德辅道西99至101号*	全幢	\$3.32	-	-	个人投资者	Grand Connaught Co Ltd	住宅	集体出售*
7月	中环	结志街16至18号*	全幢	\$3.32	-	-	个人投资者	Favour Day Ltd	住宅	集体出售*
8月	上环	皇后大道西199号 皇后酒店	全幢	\$3.1	26,779	\$11,576	Top Power Holdings Ltd	Grand Fortune Overseas Holdings Ltd	酒店	40间房 (每间房775万港元)
9月	深水埗	青山公路124至126号 金星商业大厦	全幢	\$1.4	21,977	\$6,370	待定	待定	写字楼	-

来源：土地注册处, 报纸, 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部
* 集体出售业权，并有潜力重建商业物业

图2: 甲级写字楼价格指数, 按地区, 2003年第一季度至2020年第三季度



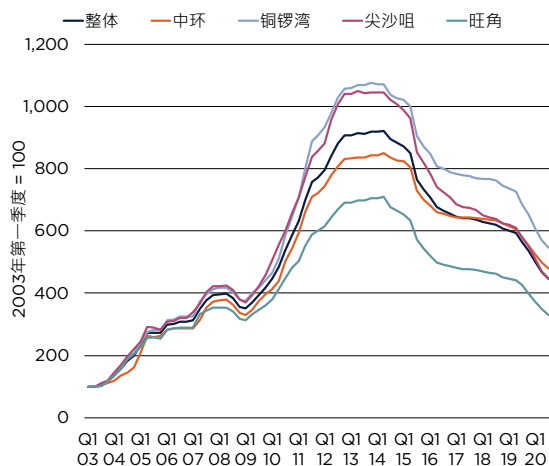
来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

表2: 甲级写字楼价格变动, 2020年第一季度至第三季度及2019年

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

来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

图3: 优质地铺价格指数, 按地区, 2003年第一季度至2020年第三季度



来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

北角写字楼物业受市场欢迎

港岛方面, 更多终端用户投资于甲级写字楼市场, 但大部分投资者仍在寻找折让盘, 仅有少量面对财务困难的卖家准备接受较低叫价。相关成交包括信德中心中层单位, 该单位以每平方英尺20,500港元售出, 而美国银行中心低层单位则以每平方英尺27,000港元售出, 两者成交价均是各自所属大厦的近期低位。其他成交包括中环中心中层的联合合伙人业权转让, 成交价为每平方英尺27,000港元。

港岛东方面, 由于营商环境改善, 加上该区价格较港岛其他商业地区相宜, 区内的投资气氛好转。北角联合出版大厦两层全层以每平方英尺12,000港元及13,000港元成交, 买家为两名终端用户, 尺价属该区市价, 但较其他地区为低, 差距可达30%左右。举例而言, 湾仔乙级写字楼新银集团大厦高层以1.33亿港元售予一名投资者 (平均价格为每平方英尺18,000港元)。

九龙方面, 企业偿付能力成为市场主要忧虑, 该区写字楼市场成交疏落。多个零售营运商写字楼落户

九龙, 零售表现惨不忍睹导致零售商关闭店铺及节省人手, 降低写字楼需求, 当中九龙东所受影响最大。该区空置率由2018年第二季度的5.1%逐渐上升至2020年第三季度的10.9%, 而由于未来三年将有逾200万净平方英尺的新增写字楼供应, 多位投资者因此持观望态度, 租金回报或将进一步下跌。

地区零售物业备受追捧

虽然高端零售物业市场持续受挫, 但由于核心零售区的业主在最近数月大幅减租, 租金较三年前的上一份租约大减40%至50%, 令餐饮业、中价化妆品及健康产品零售商得以承租铜锣湾启超道、中环威灵顿街及尖沙咀海防道多个它们在数年前无法负担的优质地铺。鉴于大部分业主仍然倾向于减租而不打算减价求售, 核心零售区的成交淡静, 第三季度价格则稍为调整4.7%。

地区零售商场专注于必需品市场, 期内再度造好, 吸引新晋投资者。香港大学及伍伦贡学院分别在非核心地区斥资4.59亿港元及4.57亿港元购入全新住宅项目的商场楼层, 以用作

表3: 优质地铺价格变动, 2020年第一季度至第三季度及2019年

地区	2020年第三季度 (季度环比%)	2020年第二季度 (季度环比%)	2020年第一季度 (季度环比%)	2019年 (按年同比%)
中环	-3.7	-5.0	-5.1	-11.4
铜锣湾	-4.1	-6.5	-6.7	-12.5
尖沙咀	-5.3	-8.0	-7.2	-11.9
旺角	-5.5	-6.3	-7.0	-11.4
整体	-4.7	-6.5	-6.5	-11.8

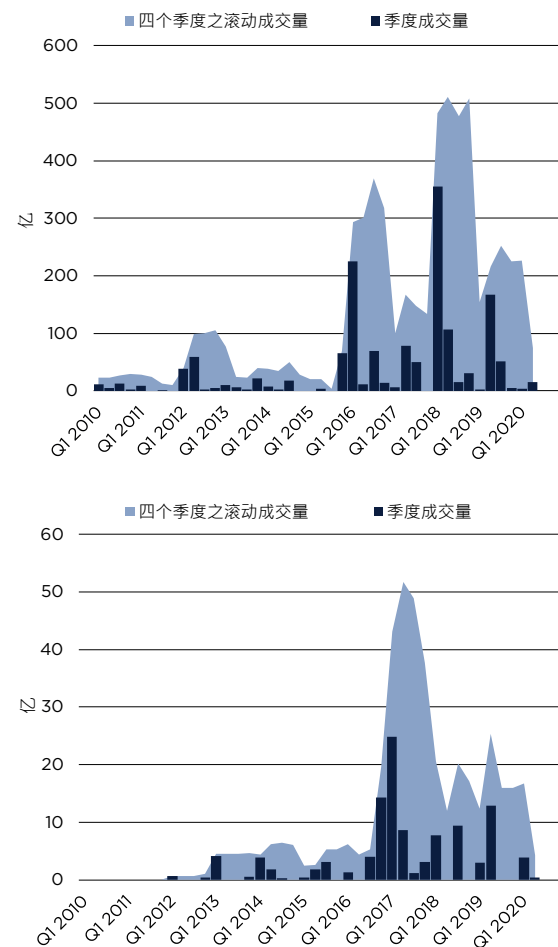
来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

表4: 2020年7月至9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	类型
7月	西营盘	翰林峰商场楼层	1楼	\$4.596	19,533	\$23,529	恒基地产	香港大学	零售
8月	九龙城	沙浦道83号御·豪门	地下2号铺、1楼及2楼	\$4.57	-	-	申达有限公司	香港伍伦贡学院	零售
7月	美孚	荔湾道10至16号万事达广场	地下N50A号铺及1楼	\$3.0	27,400	\$10,949	盛时置业有限公司	焯亿有限公司	零售
9月	土瓜湾	启德Oasis Place	商场	\$2.0	10,000	\$20,000	会德丰地产	待核实	零售

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: 内地公司购买创收(上图)及发展项目(下图)的成交量, 2020年第一季度至第二季度



来源: RCA

旗下教育中心。另一方面, 一名在市場沉寂了約七至八年的工業家以3亿港元購入美孚万事达广场, 而另一名经常购买住宅物业的投资者则以2亿港元購入启德OASIS Place商场楼层, 两者皆用作长线投资。

市场展望

更多内地买家重回整幢物业市场, 而部分内地买家则因财务问题而退出分层业权物业市场。鉴于投资于本港创收资产及发展项目的内地资金仍录得显著跌幅(2020年上半年分别同比下跌90%及73%), 因此目前预计内地资金全面重返本地物业市场还言之尚早。然而, 由于其他地区, 特别是美国及部分欧洲国家跟中国的紧张政局升温, 或促成更多国企重返香港以分散投资组合。

新冠病毒疫情对本地经济造成多重打击, 但同时令多个产业及市场加快结构性改变的步伐。其中, 与地产

市场关系最大的两个行业分别为遥距接达及即时电子通讯(写字楼市场)以及网上零售及电子商贸(零售物业市场)。疫情受控以后, 能迅速应对这些改变的商业物业业主及投资者或率先成为市场赢家。