

# MARKETBEATS



**76.7**  
租金  
(港幣/平方呎/月)

**-0.4%**  
租金增長  
(環比)

**8.5%**  
待租率\*

## WHAT'S NEXT

### 市場概要

#### 租賃活動集中在非核心區域

持續的中美貿易摩擦繼續給香港的寫字樓租賃市場蒙上陰影。跨國公司出於節省成本的考慮，租賃活動本季度依然集中在非核心區域。比如，香港證監會和富通保險分別在港島東和九龍東租下合共227,000平方尺的辦公樓面。隨著幾個新項目的落成，早前大量的預租樓面使得本季度的淨吸納量達到498,100平方尺。

#### 整體租金近五年來首次回落

本季度整體市場租金自2014年第三季度以來首次回落，環比下降0.4%。受高待租率的影響，灣仔/銅鑼灣以及中區的租金下降幅度最大，分別環比下跌2.1%和0.6%。該兩區租金的顯著下跌一定程度上抵消了其他地區的租金增長，特別是本季度租金環比增幅達到1.4%的港島東。

#### 核心區域租金持續受壓

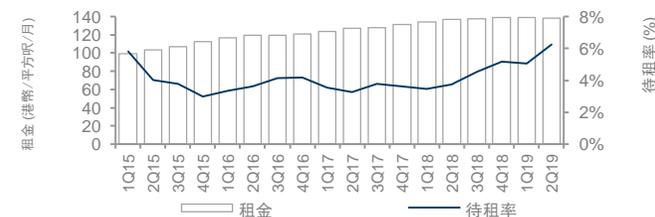
受中資公司需求疲弱及跨國公司持續去核心化的影響，我們預計核心區域的租金將於下半年進一步放緩，特別是中區以及灣仔/銅鑼灣。另一方面，鑒於跨國公司對非核心區辦公空間的強大需求，我們預計港島東和九龍東的租金在下半年會保持相對穩定。

#### 經濟數據

	2018 Q4	2019 Q1*	未來一年預測
GDP 增長	1.2%	0.6%	▼
CPI 增長	2.5%	2.1%	▼
失業率	2.8%	2.8%	▲

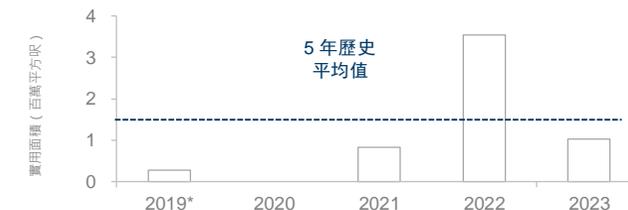
資料來源：香港政府統計處，牛津經濟研究院  
\* 臨時數據

#### 核心商圈甲級寫字樓租金及待租率



資料來源：戴德梁行研究部  
\* 待租率的計算包括預計將於12個月內空置的寫字樓樓面

#### 甲級寫字樓新增供應



資料來源：戴德梁行研究部  
\* 2019Q3 - Q4

## 賀凱

董事 · 香港區研究部主管  
中環康樂廣場1號  
怡和大廈16樓  
電話: +852 2956 7054  
reed.hatcher@cushwake.com

DATA  
INTO  
ACTION

A Cushman & Wakefield  
Research Publication

戴德梁行(紐約證券交易所股票代碼: CWK)是全球領先的房地產服務商,秉承敢夢敢行動的理念,通過兼具本土洞察與全球視野的房地產解決方案為客戶創造卓越價值。作為全球最大的房地產服務商之一,戴德梁行遍佈全球70多個國家,設有400多個辦公室,擁有51000名專業員工。2018年公司營業收入達82億美元,核心業務涵蓋物業管理、設施管理、專案管理、租賃代理、資本市場及顧問服務等。更多詳情,請流覽www.cushmanwakefield.com.cn或關注我們的微信(戴德梁行)。

www.cushmanwakefield.com

免責聲明

本報告刊載的一切資料及資料,雖力求精確,但僅作參考之用,並非對報告中所載市場或物業的全面描述。報告中所引用的來自公告管道的資訊,儘管戴德梁行相信其可靠性,但該等資訊並未經戴德梁行核實,因此戴德梁行不能擔保其準確和全面。對於報告中所載資訊的準確性和完整性,戴德梁行不做任何明示或暗示的擔保,也不承擔任何責任。戴德梁行在報告中所述的任何觀點僅供參考,並不對依賴該觀點而採取的任何措施或行動,以及由此引起的任何風險承擔任何責任。戴德梁行保留一切版權,未經許可,不得轉載。

©戴德梁行 2019年

區域	存量 (平方呎)	待租率	施工面積 2019-2023 (平方呎)*	甲級寫字樓租金		
				港元/平方呎/月	美元/平方呎/月	歐元/平方呎/月
中區 (超甲級)	7,552,275	4.9%	700,100	163.3	US\$20.8	€ 18.6
中區	15,432,161	6.3%	925,100	138.2	US\$17.6	€ 15.7
灣仔及銅鑼灣	9,341,091	7.3%	164,200	77.4	US\$9.9	€ 8.8
港島東	8,719,626	7.6%	737,100	56.7	US\$7.2	€ 6.4
港島南	2,323,772	9.0%	157,200	36.3	US\$4.6	€ 4.1
尖沙咀區	9,758,030	5.5%	273,300	68.4	US\$8.7	€ 7.8
九龍東	14,840,754	14.3%	2,062,400	36.5	US\$4.7	€ 4.2
九龍西	3,589,356	7.2%	1,354,700	44.9	US\$5.7	€ 5.1
<b>香港整體</b>	<b>64,004,790</b>	<b>8.5%</b>	<b>5,674,000</b>	<b>76.7</b>	<b>US\$9.8</b>	<b>€ 8.7</b>
核心區	34,531,282	6.3%	1,362,600	102.1	US\$13.0	€ 11.6
非核心區	29,473,508	11.0%	4,311,400	43.7	US\$5.6	€ 5.0

匯率: 1美金 = 0.893136 歐元 = 6.89396 人民幣 = 7.84947 港幣 = 31.4690 台幣(截止2019年5月27日數據)

\*上述表示的所有面積均以實用面積計算

## 2019年第二季度主要租賃成交

寫字樓	商圍	租戶	面積 (平方呎)	租賃類型
港島東中心	港島東	證監會	136,200	搬遷
綠景NEO	九龍東	富通保險	86,500	搬遷 / 擴充
金利豐國際中心	九龍東	中英船舶管理公司	49,800	搬遷
港島東中心	港島東	怡安保險	39,000	搬遷

## 主要在建項目

寫字樓	商圍	主要租戶	面積 (平方呎)	預計交付時間
The Gateway Extension	尖沙咀區	WeWork	273,300	3Q 2019
宏泰道7號	九龍東	N/A	302,200	1Q 2021
NKIL 6582	九龍西	N/A	366,200	2Q 2021
太古坊二期	港島東	N/A	737,100	1Q 2022
瓊林街91號	九龍西	N/A	720,100	3Q 2022
NKIL 6572	九龍西	N/A	268,400	2Q 2023
和記大廈重建	中區	N/A	370,100	4Q 2023