

59.40

投資金額
(港幣/億)

-77.0%

交易金額
(環比)

-47.1%

交投量
(環比)WHAT'S
NEXT

市場重點

- 香港商業地產投資市場不論是投資金額和交易數量均在第三季度下跌至六年來第二低的水平
- 在社會運動加劇和全球經濟不確定性的情況下，大部分投資者，包括之前活躍的房地產私募基金都逐步退出市場
- 鑑於香港當前政局不穩的形勢，預計短期內投資活動將會漸漸減弱靜觀等待局勢明朗

市場概要

香港商業地產市場的投資不論是投資數量還是交易數量均在第三季度下跌至六年來第二低的水平（整體數字略高於2019年第一季度），主要因為大部分投資者，包括上半年度非常活躍的房地產私募基金對於房地產投資都轉趨審慎。在社會運動加劇和全球經濟不確定性的情況下各投資者都處於觀望狀態。

交易記錄超過1億港元的房地產總投資額環比下降77.0%，同比下降64.9%，至59.4億港元。該投資總額大約是過往五年季度平均水平的23%。就交易數量而言，本季度僅錄得18宗交易，環比下降47.1%，而每年則下降50.0%。

由於全棟和分層寫字樓交投放緩，使第三季的寫字樓投資總額環比下降92.5%，同比下降73.8%，至16.2億港元。本季比較觸目的寫字樓交易便是瑞安建業以3.87億港元（以每平方呎約13,900港元）的呎價將觀塘偉業街93號轉讓給海外基金（Millennium Fortune）。

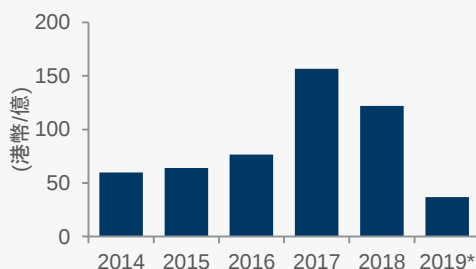
社會運動加劇直接令零售額大幅下跌，零售物業的投資氣氛現正處於疲弱狀態。在第三季中零售物業的投資額環比下降63.7%，同比下降79.6%，至7.43億港元。由於民生商店的需求依然強勁，商舖投資主要集中於非核心地區，即使在遊客人數下降的情況下，本地民生消費力仍然相對穩定（8個月下降下降了32.7%）。

經濟數據

	2019 Q1	2019 Q2*	未來一年預測
GDP 增長	0.6%	0.5%	▼
CPI 增長	2.1%	3.3%	▲
失業率	2.8%	2.9%	▲

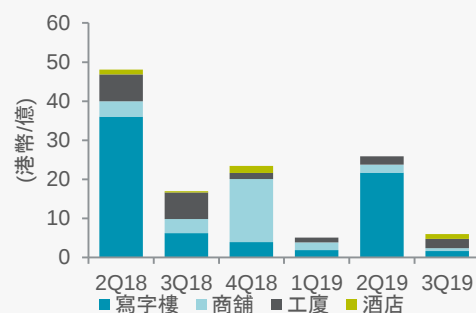
資料來源：香港政府統計處，牛津經濟研究院
* 臨時數據

交易金額



資料來源：EPRC, 市場資訊，戴德梁行研究部
* 臨時數據

交易金額 (按市場劃分)

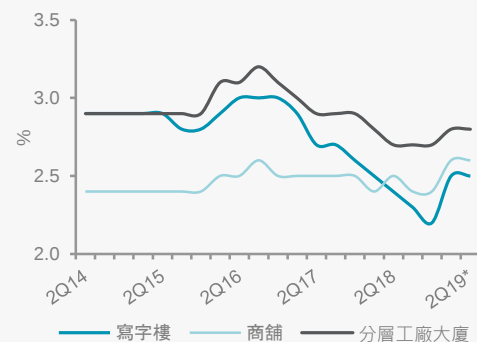


資料來源：EPRC, 市場資訊，戴德梁行研究部

市場概要 (...延續)

相比之下，工廈物業的投資額則稍微上升，按季上升15.8%，至23.9億港元。增長主要由於有本地資深投資者以10.80億港元（每平方呎約3,900港元）的呎價從興勝創建和招商局資本合資的企業手中購買位於葵涌打磚坪街的中央工業大廈。根據目前的工廈活化2.0計劃，該建築物已獲政府批准放寬20%地積比率並有意重新開發成為工業寫字樓（樓面面積約283,500平方呎）

市場回報率



資料來源：差餉物業估價署

*市場回報率 (截至2019年6月底)

概覽

在餘下的季度裡，香港整體商業地產的投資前景應該會保持低迷。即使期內有可能出現大手交易將第四季度的投資總額從上一季度的歷史低點推高，但我們相信投資者仍然會抱著審慎態度來出價。

社會運動不斷加劇，行動升級給市場注入了更多不確定性，在這個交易的條件嚴苛的情況下無疑令外資房地產基金卻步。與此同時，人民幣於近日開始貶值，內地投資者也保持觀望態度。只好等待當前大部分的不確定性消除後，才能令市場恢復物業投資的信心。

類別	港幣 (億)	交易金額 (環比)	交易金額 (同比)
寫字樓	16.2	-92.5%	-73.8%
商舖	7.4	-63.7%	-79.6%
工廈	23.9	15.8%	-65.0%
酒店	11.8	-	327.1%
整體數字	59.4	-77.0%	-64.9%

2019第三季主要成交項目

物業	地區	買方	賣方	類別	成交金額 (港幣)
打磚坪街57-61號 中央工業大廈	葵涌	本地投資者 (鄧成波)	興勝創建	工廈 (全幢)	10.80 億 (約 \$3,900 平方呎)
威靈頓街50號 華威大廈	中環	爪哇集團	信義企業	寫字樓 (分層)	7.80 億 (約 \$22,800 平方呎)
高街111號	西營盤	美資基金 (Evergreen)	興勝創建	酒店 (全幢)	4.20 億 (約 \$24,200 平方呎)
偉業街93號	觀塘	海外基金 (Millennium Fortune)	瑞安建業	寫字樓 (全幢)	3.90 億 (約 \$13,900 平方呎)

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)。

A Cushman & Wakefield
Research Publication

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

www.cushmanwakefield.com