香港寫字樓市場 9月 2019

MARKETBEATS

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

74.7	-2.0%	8.2%
租金（港幣/平方呎/月）	租金增長（環比）	待租率*

WHAT'S NEXT

市場概要

租賃活動出現疲弱跡象

寫字樓租賃活動自第三季度後半段開始出現疲弱跡象，部分公司受經濟不確定性和社會動盪加劇的影響而暫停了其搬遷或擴張計畫。然而本季度整體市場吸納量仍達到295,200平方尺，這主要是受已於7月之前協商好的大手租務成交的支撐。與過往幾個季度一樣，本季度的租賃活動依然集中在非核心區域。在最引人注目的租賃成交中，WPP將分佈在不同區域的辦事處整合及搬遷至位於北角的新落成寫字樓K11 Atelier King's Road，其所租樓面面積達到111,000平方尺。

在中區的帶動下，多個地區租金均出現回落

本季度中區表現持續受壓，該區待租率在負吸納量下上升至7.4%，達到14年來的新高，從而使得該區租金創下七年來的最大跌幅，環比下降3.2%。除港島東以外，其他區域均錄得租金下降，進一步說明市場的疲弱狀況已蔓延到其他區域。受太古地產物業組合的待租率不斷下降的支撐下，港島東租金在本季度環比小幅上漲0.3%。

受不確定性影響，投資市場前景並不明朗

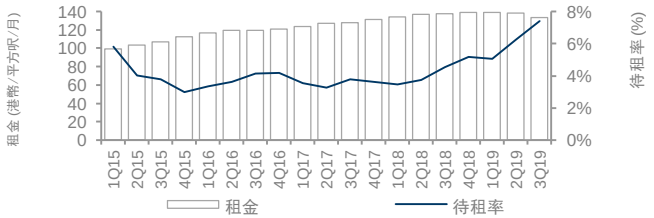
由於市場信心大幅受挫及目前的動盪仍未有結束迹象，我們預計寫字樓市場將在本年度第四季和2020年承受更大的壓力。儘管今年內不會有新的寫字樓落成，但同時未來需求也會明顯減弱。因此我們預計大多數區域的租金將繼續下跌，其中中區的租金預計在本年度下降6%到8%。

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%	▲

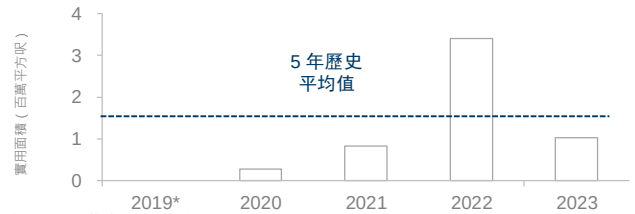
資料來源：香港政府統計處，牛津經濟研究院
** 臨時數據*

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
** 2019 Q4*

A Cushman & Wakefield Research Publication

DATA INTO ACTION

www.cushmanwakefield.com

香港寫字樓市場
MARKETBEATS 9月 2019

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴 德 梁 行

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

區域	存量 (平方呎)	待租率	施工面積 2019Q4-2023(平方呎)*	甲級寫字樓租金 港元/平方呎/月	甲級寫字樓租金 美元/平方呎/月	甲級寫字樓租金 歐元/平方呎/月
中區 （超甲級）	7,552,275	6.2%	700,100	158.7	US$20.2	€ 18.3
中區	15,432,161	7.4%	925,100	133.7	US$17.1	€ 15.4
灣仔及銅鑼灣	9,341,091	7.3%	164,200	75.8	US$9.7	€ 8.7
港島東	8,719,626	4.4%	744,800	57.0	US$7.3	€ 6.6
港島南	2,323,772	8.3%	156,700	36.1	US$4.6	€ 4.2
尖沙咀區	10,031,316	6.4%	-	67.9	US$8.7	€ 7.8
九龍東	14,840,754	13.6%	1,921,200	36.3	US$4.6	€ 4.2
九龍西	3,589,356	6.5%	1,630,200	43.7	US$5.6	€ 5.0
香港整體	**64,278,076**	**8.2%**	**5,542,200**	**74.7**	**US$9.5**	**€ 8.6**
核心區	34,804,568	7.1%	1,089,300	99.3	US$12.7	€ 11.4
非核心區	29,473,508	9.6%	4,452,900	43.5	US$5.5	€ 5.0

匯率: 1 美金 = 0.90361 歐元 = 7.08718 人民幣 = 7.84107 港幣 = 31.3742 台幣 (截止2019年8月23日數據)
**上述表示的所有面積均以實用面積計算*

2019年第三季度主要租賃成交

寫字樓	商圈	租戶	面積（平方呎）	租賃類型
K11 Atelier King's Road	港島東	WPP	111,000	搬遷 / 整合
陽光中心	灣仔 / 銅鑼灣	大新銀行	53,700	搬遷
合和中心	灣仔 / 銅鑼灣	WeWork	51,800	擴充
德宏大廈	中區	達信保險	23,700	擴充

主要在建項目

寫字樓	商圈	主要租戶	面積（平方呎）	預計交付時間
楊屋道88號	九龍西	N/A	275,500	2Q 2020
NKIL 6582	九龍西	N/A	366,200	2Q 2021
宏泰道7號	九龍東	N/A	310,700	4Q 2021
太古坊二期	港島東	N/A	744,800	1Q 2022
瓊林街91號	九龍西	N/A	720,100	3Q 2022
美利道2號	中區	N/A	330,000	3Q 2022
和記大廈重建	中區	N/A	370,100	4Q 2023

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