



2019第四季度超過1億港元的商業地產投資交易總額跌至十年來最低水平

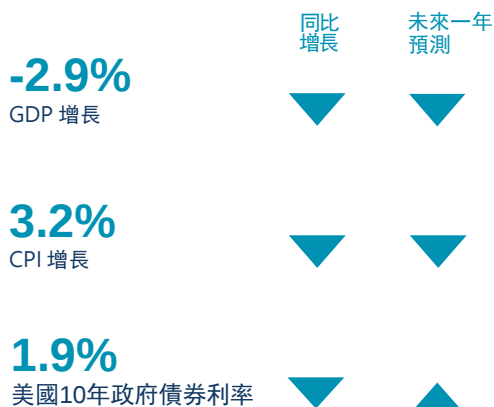
面對持續的貿易緊張局勢和社會動盪，第四季度香港商業地產市場的投資氣氛依然低迷。第四季度每宗超過1億港元的房地產投資總額跌至十年來的最低水平，僅佔五年曆史季度平均水平（41宗交易）的30%左右。儘管投資額環比增長60.5%至95.3億港元，但仍僅為五年曆史季度均值251.9億港元的38%。金伯利酒店以43億港幣的價格出售給中國信達資產管理公司，帶動了本季度的增長。全年投資額達469.3億港元，為十年來最低水平，同比下降62.9%。

本地投資者仍然是商業地產投資市場上最活躍的。但是，與2019年上半年相比，他們的參與度有所降溫。受資本外流管制和人民幣貶值的限制，中國內地的投資者仍缺本地的商業地產投資市場。同時，受持續的社會動盪並未顯示出任何結束的跡象，先前活躍的房地產私募基金繼續採取觀望態度。

在缺乏主要的全棟和分層寫字樓交易，寫字樓的投資總額下降至14.1億港元，為五年來最低季度水平，環比下降13.4%，同比下降65.1%。每宗超過1億港元的寫字樓房地產投資總額環比增長8.3%，同比增長77.6%，至221億港元。其中最引人注意的是，一家私營公司以3.80億港元（約合每平方尺15,900港元）的價格將中環荷李活道37號出售給本地投資者，基督教青年會以3.5億港元（約合每平方尺17,000港元）的價格收購了彌敦道523號的辦公樓。

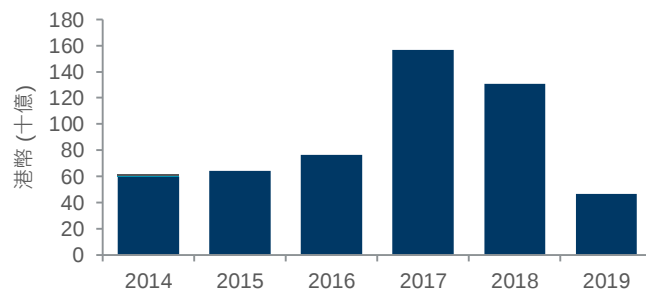
受到活化工廈2.0（該計劃允許將舊工業大廈重新開建為商業空間，地積比率增加20%）的吸引，本地投資者仍在尋找全棟工廈。本季度有三座工廈易手，在2019年第四季度的投資額達21.3億港元。在最大的一筆交易中，據報導，當地投資者同意以11.0億港元收購長沙灣的整個恆發工業大廈。

由於社會動盪加劇，零售額和旅遊人數均創歷史新低，繼續拖累零售投資市場。該物業的交易總額環比下降41.2%，同比下降97.3%，至4.370億港元，是十年來的最低水平。

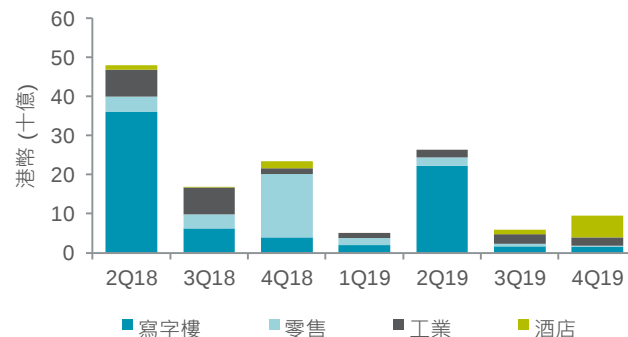
香港經濟指標
2019年第三季度

資料來源：香港政府統計處，牛津經濟研究院

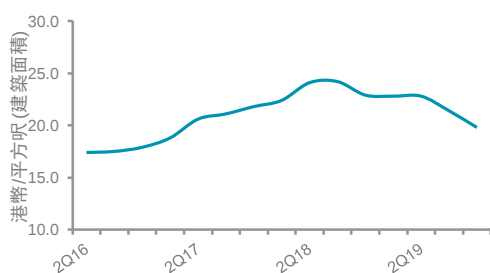
投資額 按資金來源



投資額 按資產類別



資本價值



寫字樓資本價值持續下降

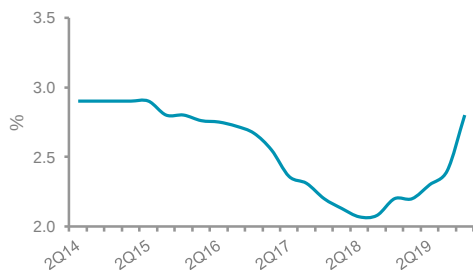
租戶需求以及租賃市場的下降導致第四季度所有寫字樓子市場的資本價值下降。中區、灣仔/銅鑼灣和尖沙咀受到的打擊最大，資本價值分別環比下降7.0%、8.7%、8.8%。全年，中區的資本價值下降了13.4%，而灣仔/銅鑼灣和尖沙咀的資本價值分別暴跌了18.6%和12.6%。

持續的貿易緊張局勢和社會動盪，將會是一個平靜的一年

商業地產投資市場前景黯淡，短期內不太可能恢復。儘管計劃於2020年1月中旬簽署第一階段貿易協議，但中美貿易緊張局勢可能繼續對當地市場造成壓力。加上持續的社會動盪（自2019年6月以來沒有跡象表明結束），預計所有主要參與者（本地、中國、房地產私募基金）將繼續採取觀望態度。因此，我們認為2020年投資市場氣氛可能會保持疲弱，交易總額和交易都將低於2019年水平。

到2020年，在活化工廈2.0的支持下，工業物業的投資氣氛應保持相對穩定。全棟單一業權舊工業大廈，尤其是位於九龍東觀塘和九龍灣以及九龍西荃灣長沙灣，將是最受歡迎的。

毛收益率



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

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

主要交易

物業	地點	買方	賣方	資產類別	價格 (億元)
恆發工業大廈	長沙灣	機構投資者	本地投資者	工廈 (全幢)	11億 (約 \$5,800 平方呎)
荃灣絲麗酒店	荃灣	港資基金 Weave Group	金輪天地控股有限公司	酒店 (全幢)	5.15 億 (約 \$13,800 平方呎)
美羅工業大廈 1期	葵涌	萬國數據子子公司 EDJ II (HK) Limited	美德置業有限公司	工廈 (全幢)	8.80 億 (約 \$4,500 平方呎)
安樂門街15號	粉嶺	寶樂集團有限公司	羅門哈斯電子材料亞洲科技有限公司	工廈 (全幢)	1.50 億 (約 \$36,800 平方呎)
泉威中心	中環	本地投資者	Profit Surplus Limited	寫字樓 (全幢)	3.80 億 (約 \$30,800 平方呎)