



寫字樓市場 2019年第四季度

8.8%

待租率

同比
變化未來
一年預測

-378K

淨吸納量 (平方呎)



72.8

租金 (港幣/平方呎/月)



(* 以上數據指整體甲級寫字樓市場)

香港經濟數據
2019年第三季度

-2.9%

GDP 增長

同比
變化未來
一年預測

3.2%

CPI 增長



2.9%

失業率



資料來源：香港政府統計處・牛津經濟研究院

第四季度的淨吸納量創下17年來最差的季度表現

受持續的社會運動以及聖誕假期影響下，租賃需求偏向疲弱，使寫字樓市場在第四季度整體錄得378,000平方呎的負吸納量，是自2001年第二季度以來表現最差的季度。而2019年全年的淨吸納量僅錄得390,500平方呎，是三年來的最低水平，同時該數值也僅為過去五年年度平均水平（117萬平方呎）的三分之一。而新租賃方面，本季度所錄得的新租賃的成交面積遠小於過去幾個季度，其中保險公司是相對比較活躍的租客之一。兩家本地的保險公司富衛保險以及友邦保險將他們的辦公空間分別擴充到位於觀塘的創紀之城1期－第一座以及尖沙咀的港威豪庭改建項目。

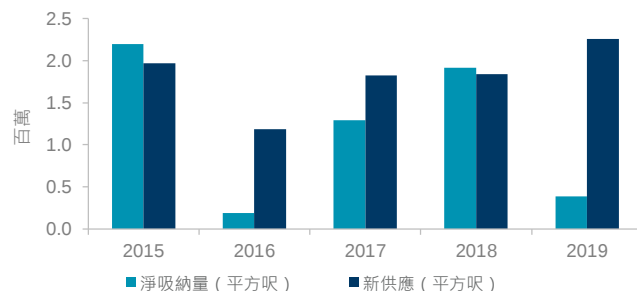
租金全線下跌，核心區受重擊

第四季度所有區域的租金均出現回落，其中核心區域所受到的打擊最大。在中區，中資公司的租賃需求有限以及維持高企的待租率使得業主在協商租賃條款的時候變得靈活，導致該區的租金本季度環比下降3.2%，並同比下降6.9%，是自2012年以來的最大的年度跌幅（-15.1%）。隨著本季度社會運動進一步加劇，許多本來打算由核心區域搬遷去非核心區域的租客也開始採取觀望的態度，從而導致港島東和九龍東的租金在本季度錄得輕微回調，分別環比下降0.7%和1.1%。受各區租金全盤下跌的影響，市場整體租金錄得六年來最大的季度跌幅，環比下降2.5%。

受諸多不確定因素影響，未來市場前景並不明朗

儘管中美兩國計畫於2020年一月中旬簽署第一階段的貿易協議，但兩國之間的貿易緊張局勢預計會持續影響2020年的市場表現。從2019年六月開始的本地社會運動並沒有出現任何會在短期結束的跡象。再加上來自中資金融公司和共用工作空間營運商的需求有限，這兩類公司本是2019年上半年支撐本地租賃需求的兩大動力，我們預計租賃需求在2020年仍將表現疲弱，尤其是在核心區域。儘管只有一棟新寫字樓會在2020年落成，但是我們相信多數業主為吸引更多租客租賃其物業，將會在租賃條款上面表現更加靈活。因此，我們預測整體市場的租金將會在2020年下降10-15%，其中中區將會面臨最大幅度的租金下跌，達到13-18%。

甲級寫字樓需求及新增供應



資料來源：戴德梁行研究部

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

寫字樓市場 2019年第四季度

市场数据

區域	存量 (平方呎)	待租面積 (平方呎)	待租率	本季度淨吸納量 (平方呎)	年初至今淨吸納量 (平方呎)	施工面積 2020-2023(平方呎)*	港元/平方呎/月	美元/平方呎/月	歐元/平方呎/月
中區	15,455,346	1,216,107	7.9%	(70,806)	(427,667)	925,100	129.5	US\$16.6	€15.0
灣仔及銅鑼灣	9,332,773	765,938	8.2%	(87,765)	(187,056)	164,200	73.4	US\$9.4	€8.5
尖沙咀區	10,046,346	681,426	6.8%	(47,519)	149,255	-	66.1	US\$8.5	€7.6
核心區	34,834,465	2,663,471	7.6%	(206,090)	(465,468)	1,089,300	96.2	US\$12.3	€11.1
港島東	8,705,201	454,618	5.2%	(72,061)	195,665	744,800	56.6	US\$7.2	€6.5
港島南	2,322,667	189,175	8.1%	2,554	11,106	156,700	35.9	US\$4.6	€4.1
九龍東	14,826,734	2,064,203	13.9%	(54,494)	645,708	2,315,800	35.9	US\$4.6	€4.1
九龍西	3,568,452	282,200	7.9%	(47,899)	3,460	1,630,200	42.7	US\$5.5	€4.9
非核心區	29,423,054	2,990,196	10.2%	(171,900)	855,939	4,452,900	43.1	US\$5.5	€5.0
香港整體	64,257,519	5,653,667	8.8%	(377,990)	390,471	5,936,800	72.8	US\$9.3	€8.4

匯率: 1 美金 = 0.903898 歐元 = 7.03146 人民幣 = 7.82388 港幣 = 30.5200 台幣 (截止2019年11月22日數據)

*上述表示的所有面積均以實用面積計算

2019年第四季度主要租賃成交

寫字樓	商圍	租戶	面積 (平方呎)	租賃類型
希慎廣場	灣仔 / 銅鑼灣	The Trade Desk	29,500	搬遷 / 擴充
創紀之城1期 – 第一座	九龍東	富衛保險	23,700	擴充
國際金融中心2期	中區	Citadel Investment	22,200	內部擴充
太古廣場一座	中區	華融海外投資	20,300	搬遷
港威豪庭改建項目	尖沙咀區	友邦保險	19,600	擴充
絲寶國際大廈	九龍東	Lands' End	12,100	新成立

主要在建項目

寫字樓	商圍	租戶	面積 (平方呎)	租賃類型
楊屋道88號	九龍西	N/A	275,500	1Q 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	4Q 2023
和記大廈重建	中區	N/A	370,100	4Q 2023

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.comcushmanwakefield.com

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

戴德梁行（紐約證券交易所股票代碼：CWK）是享譽全球的房地產服務和諮詢顧問公司，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。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。在大中華區，我們的22家分公司合力引領市場發展，並於2017和2018連續兩年蟬聯《歐洲貨幣》綜合實力、租賃及銷售代理、評估、研究四項中國區年度大獎。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）。

© 戴德梁行2019年

免責聲明 本報告刊載的一切資料及資料，盡力求精確，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，戴德梁行不進行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。