

寫字樓市場 2020年第一季度

10.0%
待租率同比
變化未來
一年預測-52.5萬
淨吸納量 (平方呎)HK\$70.0
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年第四季度-2.8%
GDP 增長2.9%
CPI 增長3.3%
失業率

資料來源：香港政府統計處、牛津經濟研究院

新型冠狀病毒肺炎(COVID-19)爆發嚴重打擊寫字樓需求

寫字樓租賃需求已經從去年的社會運動中不斷減弱，加上今年肺炎疫情使香港經濟在第一季度受到了嚴重打擊，經濟活動更是陷入了停頓狀態，各公司都推遲了租賃決定活動以解決與肺炎有關的更緊急的問題。根據數字顯示，市場萎縮的幅度為18年來最高，連續第二個季度出現負吸納量，淨吸納量為負52.5萬平方呎。鑑於疫情進一步增添了更多不明朗經濟因素，因此本季度公司縮小規模的案例有上升趨勢。著名的例子包括金融，保險和共享工作空間的公司。

整體待租率達到雙位數使租金急劇下降

由於租賃需求疲弱以及位於九龍西楊屋道88號新寫字樓的竣工使2020年第一季度整體待租率達到10.0%，為10年以來的最高水平。業主承受越來越大的壓力。因此，大多數地區的租金在本季度都急劇下降，延續最近幾個季度的下降趨勢，核心區域受到的打擊最大，中區和灣仔/銅鑼灣的租金分別環比下降4.1%和5.2%，主要是由於這兩個地區的待租率均攀升至至少15年來的最高水平。

租賃需求預期維持疲弱，租金將加速下降

隨著新型冠狀病毒肺炎疫情對經濟的影響持續增長，預計未來幾個月租賃活動將維持疲弱。由於企業希望保留資本，搬遷需求（最近幾個季度增長的支柱）將維持疲弱。同時，一些公司持續縮小規模，特別是在核心地區，預期短期內繼續將淨吸納量推向負數區域。在需求低迷和高待租率的環境下，預計租戶將在租金談判中佔上風。鑑於前景有惡化的跡象，預計2020年寫字樓租金將出現自全球金融危機以來的最大年度下降，整體下降13-18%，中區下降15%-20%。

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



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	甲級寫字樓租金 美元/平方呎/月	歐元/平方呎/月
中區	15,459,189	1,346,650	8.7%	(135,563)	(135,563)	925,100	125.1	US\$16.1	€14.4
灣仔及銅鑼灣	9,279,831	824,104	8.9%	(58,166)	(58,166)	164,200	69.6	US\$8.9	€7.9
尖沙咀區	10,027,988	906,630	9.0%	(231,163)	(231,163)	-	62.4	US\$8.0	€7.2
核心區	34,767,008	3,077,384	8.9%	(424,892)	(424,892)	1,089,300	92.1	US\$11.9	€10.7
港島東	8,705,201	460,740	5.3%	(6,122)	(6,122)	744,800	55.9	US\$7.2	€6.5
港島南	2,322,667	233,708	10.1%	(44,533)	(44,533)	156,700	33.9	US\$4.4	€3.9
九龍東	14,826,734	2,103,966	14.2%	(47,070)	(47,070)	2,449,700	35.0	US\$4.5	€4.0
九龍西	3,844,752	560,830	14.6%	(2,330)	(2,330)	1,354,700	40.7	US\$5.2	€4.7
非核心區	29,699,354	3,359,244	11.3%	(100,055)	(100,055)	4,705,900	42.1	US\$5.4	€4.8
香港整體	64,466,362	6,436,628	10.0%	(524,947)	(524,947)	5,795,200	70.0	US\$9.0	€8.1

匯率: 1 美金 = 0.8965 歐元 = 6.9574 人民幣 = 7.7710 港幣 = 30.2114 台幣 (截止2020年03月03日數據)
*上述表示的所有面積均以實用面積計算

2020年第一季度主要租賃成交

寫字樓	商團	租戶	面積（平方呎）	租賃類型
海濱匯	九龍東	Adidas	55,000	搬遷 / 擴充
海濱匯	九龍東	宏利金融	36,200	擴充
電訊盈科中心	港島東	The Executive Centre	25,900	擴充
九龍貿易中心-A座	九龍西	奧林巴斯-香港	24,200	搬遷
交易廣場1座	中區	廣發銀行	13,000	搬遷 / 擴充

主要在建項目

寫字樓	商團	發展商	面積（平方呎）	租賃類型
NKIL 6582 (長沙灣)	九龍西	新世界發展	366,200	2Q 2021
宏泰道7號	九龍東	高銀金融	310,700	4Q 2021
太古坊二期	港島東	太古地產	744,800	1Q 2022
NKIL 6556 (啟德)	九龍東	南豐集團	918,700	2Q 2022
瓊林街91號	九龍西	新世界發展	720,100	3Q 2022
美利道2號	中區	恒基兆業地產	330,000	4Q 2023
和記大廈重建	中區	長江實業集團	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.com

cushmanwakefield.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。