

16.89億

YTD 投資金額 (港幣)

同比增長

-54%

17,414

甲級辦公樓資本價值 (港幣)

-24%

2.7%

辦公樓毛收益率

+34基點

香港經濟指標

2020年第一季度

-8.9%

GDP 增長

同比增長

未來一年預測

2.3%

CPI 增長

0.7%

美國10年政府債券利率

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) 依然癱瘓投資市場，成交金額跌至全球金融風暴以來第二低

商業房地產投資市場在2020年第二季維持疲弱狀態，投資者在肺炎疫情爆發及地緣政治不確定性升溫下依舊採取觀望態度。惟每宗超過1億港元的商業房地產物業的金額，按季上升四倍至138.7億港元。平安人壽於本季內斥資112.7億元購得新鴻基地產及郭氏家族公司的西九龍高鐵站上蓋商業項目(KIL 11262) 中的寫字樓部分 30%之權益。

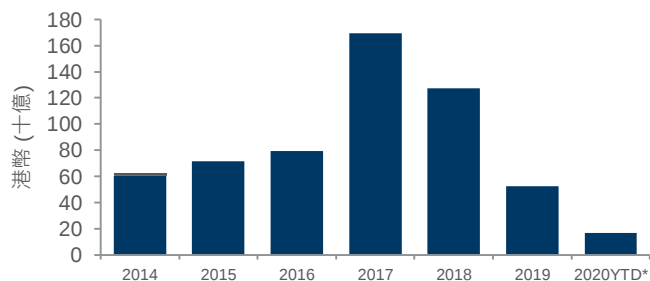
撇除上述的大宗交易，每宗超過1億港元的商業房地產物業的成交宗數和金額均跌至2009年第一季度以來的第二低。房地產投資交易宗數同比下降 67.6%，相當於過去五年平均季度水平約 20% (38宗)。成交金額仍然下挫，同比下降 90.6%，跌至 26.0 億港元，僅相當於過去五年平均季度水平的 10.6%。

因投資者處於觀望態度，本季度工業物業成交金額跌至3.56億港元，環比及同比分別下降 80.7%及82.7%。本季僅有的交易為佳明集團作價3.56億港元購入粉嶺安居街3號及粉嶺安福街7號兩幅地皮。據報導，該集團計劃在兩幅地皮上興建數據中心作長期租賃用途。

寫字樓市場表現稍作好轉，投資者在租金下調及空置率上升的環境下仍然尋找購買機會。本地零食零售商優品360作價1.77億元 (每平方呎約 10,500 港元) 收購位於觀塘的絲寶國際大廈中層單位作集團總部。寫字樓物業金額總成交金額較上季升兩倍，達9.15億港元。

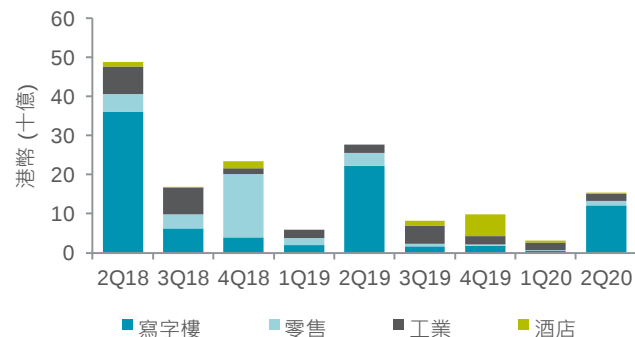
儘管訪港旅客人數數字因封關急劇下跌至歷史上最低水平，但因本地肺炎個案於第二季度的最後數星期內減少，商業投資活動逐漸回春。本季度零售商舖物業總成交金額升近四倍，總計10.07億港元，為2009年第二季以來最高水平。升幅最大主因為結好控股作價5億港元 (每平方呎 18,000 港元) 收購3層位於上環中遠大廈之店舖。

投資額 按資金來源

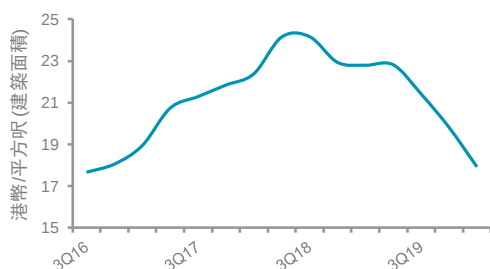


*:數據截至2020年6月底

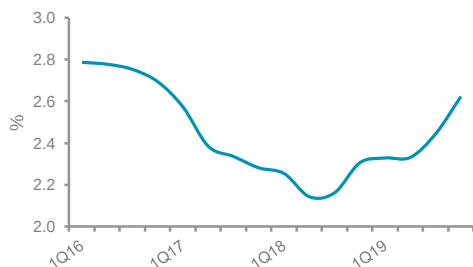
投資額 按資產類別



資本價值



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

寫字樓資本價值依然尋底

新型冠狀病毒肺炎(COVID-19)疫情爆發影響開始浮現，越來越多公司有意縮減寫字樓規模，第二季香港寫字樓租賃整體市場之淨吸納量跌至 ~ 500,000 平方呎以下。

因此，寫字樓之待租率被推高至 10.7%，為十五年以來最高水平，導致市場租金水平維持下調。隨著市場基本表現偏軟，本季度資本價值於本季維持下跌，但較上一季跌幅為低。中區物業資本價值分別環比下跌 3.6%，延續自 2018 年底開始的跌幅。

展望房地產投資氣氛2020年餘下的日子保持慘淡

因經濟狀況不佳加上地緣政治考慮，房地產投資者在 2020 年餘下日子將會轉趨謹慎，預計房地產投資氣氛繼續保持淡靜。另外，投資者之間的價格預期可能仍會存在一定差距，而許多物業持有人財務狀況強勁，這意味著限制了交易數量。因此，我們預計今年房地產總成交金額至少跌至自 2008 年以來的最低水平。

隨著在線購物和遠程辦公的需求錄得增長，一些如數據中心的另類物業，需求將不斷增加。該類投資一般包括將樓齡老化的工廈物業活化並重建成為數據中心。

主要交易

物業	地點	買方	賣方	資產類別	價格 (億元)
新鴻基西九龍商業地段	尖沙咀	平安人壽	新鴻基地產	寫字樓 (30%)	112.73 億 (約 \$13,300 平方呎)
中遠大廈三層零售店/一層寫字樓	上環	結好控股	新世界發展	零售/寫字樓	5.00 億 (約 \$18,000 平方呎)
安居街3號及安福街7號	粉嶺	佳明集團	本地投資者	工廠	3.56 億 (約 \$1,900 平方呎)
豫泰商業大廈 香港上環干諾道中128號	上環	N.A.	KaiLong Fund	寫字樓 (多個單位)	3.50 億 (約 \$20,300 平方呎)
逸豪酒店 新填地街423號	旺角	本地投資者	本地投資者	酒店 (全幢)	2.60 億 (N.A.)