

寫字樓市場 2020年第三季度

11.6%

待租率



-63.3萬

淨吸納量 (平方呎)



HK\$62.5

租金 (港幣/平方呎/月)



(* 以上資料指整體甲級寫字樓市場)

資料來源：牛津經濟研究院；戴德梁行研究部

香港經濟數據

2020年第二季度

-9.0%

GDP 增長



0.7%

CPI 增長



6.1%

失業率



資料來源：香港政府統計處；牛津經濟研究院

第三季度淨吸納量創歷史新高

受肺炎疫情和地緣政治不穩的衝擊下，租戶面臨充滿挑戰的營商環境，第三季度的淨吸納量連續四個季度錄得負增長。整體淨吸納量達負633,000平方呎，為有記錄以來的最低季度水準，年初迄今累計負吸納量亦達到負170萬平方呎。負吸納量增長乃由於越來越多企業為節省成本因而縮小現有寫字樓空間。儘管市場中亦有部分公司趁機將現有較低檔次寫字樓升級，但低迷的市場環境持續加劇去中心化之趨勢。值得注意的例子，包括香港按揭公司由上環搬遷及擴充寫字樓到觀塘的Two Harbour Square，另一例子則是線上求職平台JobsDB由灣仔的非甲級寫字樓搬遷至鰂魚涌的電訊盈科大廈。

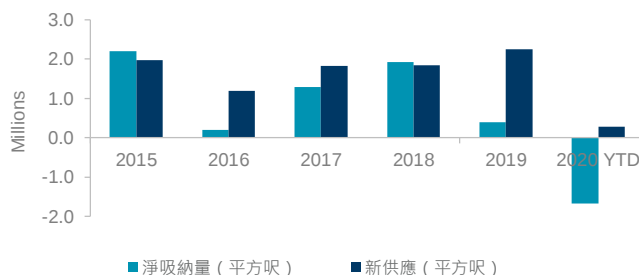
連續第六個季度整體平均租金下跌，而待租率升至十五年新高

由於租賃需求疲弱以及持續未完的退租潮，導致第三季度所有地區的寫字樓待租率均有提升，整體待租率攀升至11.6%，屬15年來的最高水準。除港島東以外，所有地區的待租率均達至雙位數，平均租金連續第六個季度下跌，環比跌4.7%，年初至今跌13.9%。中環和灣仔/銅鑼灣的租金跌幅最大，分別環比下降6.3%和5.2%。

中區全年租金預計下調25%，為全球金融危機以來最差

鑒於經濟前景不明朗和地緣政治不穩因素仍然存在，企業均採取節省成本的方式，寫字樓需求或會保持疲軟，預料會有更多企業於短期內尋求頂租或縮減寫字樓樓面，從而進一步提高待租率，尤其位於核心地段的寫字樓。因此，2020年全年中區的租金預計將下降25%，為全球金融危機以來的最大跌幅。另一方面，租賃市場低迷為部分不受疫情衝擊的租戶提供更多選擇以擴充或升級其辦公空間。我們還預計，鑒於越來越多的本地企業和跨國公司開始利用靈活的工作空間作對沖風險，以應對長期的經濟衰退，商務中心運營商將持續擴張。

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

* 待租率的計算包括已經空置以及將於12個月內空置的寫字樓樓面

市場資料

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 2021-2024(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	1,567,359	10.1%	(168,070)	(392,048)	948,500	108.4	US\$14.0	€11.9
灣仔及銅鑼灣	9,279,831	1,042,578	11.2%	(89,281)	(276,548)	164,100	62.5	US\$8.1	€6.8
尖沙咀區	10,027,988	1,094,649	10.9%	(137,820)	(425,189)	-	57.8	US\$7.5	€6.3
核心區	34,767,008	3,704,586	10.7%	(395,171)	(1,093,785)	1,112,600	81.5	US\$10.5	€8.9
港島東	8,705,201	707,190	8.1%	(160,468)	(252,466)	744,800	52.4	US\$6.8	€5.7
港島南	2,322,667	247,481	10.7%	(14,318)	(58,306)	154,000	32.0	US\$4.1	€3.5
九龍東	14,789,415	2,206,827	14.9%	(10,098)	(170,839)	2,438,300	32.4	US\$4.2	€3.5
九龍西	3,844,764	638,000	16.6%	(52,985)	(96,101)	1,354,700	37.1	US\$4.8	€4.1
非核心區	29,662,047	3,799,498	12.8%	(237,869)	(577,712)	4,691,800	39.1	US\$5.0	€4.3
香港整體	64,429,055	7,504,084	11.6%	(633,040)	(1,671,497)	5,804,400	62.5	US\$8.1	€6.8

匯率: 1 美金 = 0.8471 歐元 = 6.9204 人民幣 = 7.7516 港幣 = 29.4311 台幣 (截止2020年08月24日數據)

*上述表示的所有面積均以實用面積計算

2020年第三季度主要租賃成交

寫字樓	商團	租戶	面積 (平方呎)	租賃類型
Two Harbour Square	九龍東	香港按揭證券有限公司	49,600	搬遷 / 擴充
利園二期	灣仔/銅鑼灣	Compass Office	13,400	內部擴充
電訊盈科中心	港島東	JobsDB	13,000	搬遷 / 升級
時代廣場1座	灣仔/銅鑼灣	Sky Business Centre	12,900	搬遷
告羅士打大廈	中區	SSG Capital Management	12,400	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
荔枝角道888號	九龍西	新世界發展	366,200	4Q 2021
太古坊二期	港島東	太古地產	744,800	1Q 2022
AIRSIDE	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
宏泰道7號	九龍東	高銀金融	310,700	4Q 2022
美利道2號	中區	恒基兆業地產	330,000	2Q 2023
夏慤道10號	中區	長江實業集團	370,100	4Q 2023

資料來源: 戴德梁行研究部

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之資訊,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性和全面。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。