

453.4億

年初至今投資金額 (港幣)

同比增長

-17%

15,659

甲級寫字樓資本價值 (港幣)

-21%

2.6%

寫字樓毛收益率

+1基點

資料來源: 戴德梁行研究部

香港經濟指標

2020年第三季度

-3.5%

GDP 增長

同比增長

未來一年預測

-2.1%

CPI 增長

0.9%

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

第四季度投資活動錄得增幅 惟2020年全年投資額降至2009年以來的最低水準

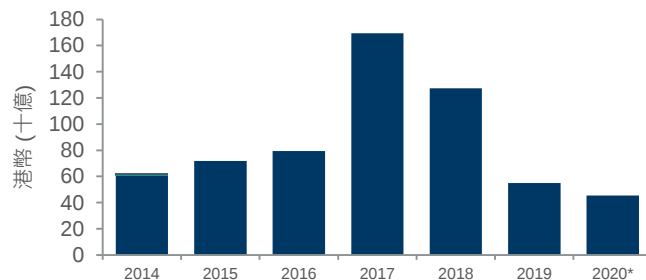
基於新型冠狀病毒肺炎疫情加上全球地緣政治緊張局勢持續未止，均繼續為房地產價格帶來壓力。投資者大多尋求議價，本港第四季度的商業房地產投資市場出現改善跡象。本季內每宗超過1億港元的商業物業成交數量增加64%至23宗。同時，本季度投資額翻了一倍以上，達到168.2億港元。雖然其中近60%成交來自於整棟寫字樓，然而全年商業房地產投資總額為454.8億港元，同比下降13.6%，屬自2009年以來的最低水準。

由於位於鰂魚涌的太古城一座的出售，對寫字樓物業的投資額上升三倍以上，佔總額的71%。太古地產以98.5億港元的價格將全棟寫字樓賣給本地私募基金基滙資本和宏利牽頭的財團。成交價格為每平方呎15,627港元，較兩年前太古地產向中資買家出售的兩座相鄰辦公樓的價格低17.7%。本季度中資買家最為活躍，佔本季度完成的11宗寫字樓成交中的5宗。其中一項引人注目的成交據報是有兩家在香港上市的中資機構共同斥資17億港元，收購了位於港島東的成報大廈。

第四季度零售物業市場表現較上季良好，投資者希望在受疫情重創的行業之下討價還價。成交額從7.9億港元，增至11.7億港元，成交量亦在本季度錄得一倍增長。當中最大的一筆成交中，新鴻基地產以3億港元出售了位於土瓜灣的舖位，反映出本地投資者出售非核心資產的趨勢。零售業屬疫情影響最嚴重的行業之一，因此越來越多的業主會以巨額虧蝕出售資產的案例。本季度的一項成交是，一家本地開發商以2.18億港元出售位於尖沙咀栢麗購物大道的商舖，較八年前的價格減少了50%以上。

而工廈投資市場成交亦維持適度活躍，有賴於有限的物業供應和相對具有彈性環境的基本面支撐。在最值得注意的交易中，包括據報導位於九龍土瓜灣的一幢16層工廈被台灣第三大報聯合報作價3.1億港元易手。另一方面，一名本地投資者以港幣3.1億港幣收購整幢工業大廈之交易。

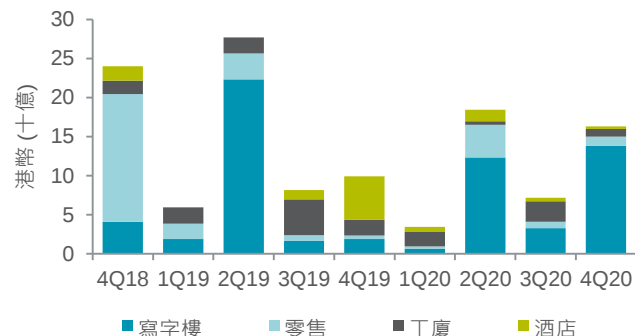
總投資額



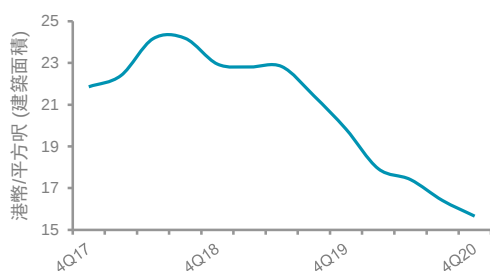
*: 數據截至2020年12月底

資料來源: EPRC; 媒體新聞, 香港交易所, 戴德梁行研究部

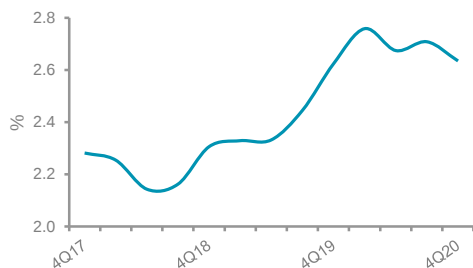
投資額 按資產類別



資本價值 (寫字樓)



毛收益率 (寫字樓)



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.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 2021 年

第四季度資本總值和租金收益率呈下降趨勢

基於經濟疲弱和持續的市場不確定性影響下, 第四季度寫字樓資本價值維持下跌, 環比和同比分別下降4.6%及21.0%, 創連續第六個季度下跌, 屬歷史最大跌幅。在各區中, 位於核心區的灣仔/銅鑼灣和中區的跌幅最大, 該兩區的物業資本價值分別同比下降了23.6%和22.4%。非核心地區中, 九龍東物業的跌幅最大, 該區的資本價值環比和同比分別下挫4.9%及18.9%。

雖然本季度內資本價值有所減少, 但第四季度的整體寫字樓收益率也下調至2.6%。該下跌是由於租金的跌幅超過資本價值的跌幅。在各區中, 中區本季度的租金收益率減少12個基點, 屬所有核心區中跌幅最大的。

投資市場或於2021年出現溫和復蘇

隨著經濟復蘇即將到來, 以及最近多國相繼宣佈的數種有效疫苗, 預計明年商業房地產投資活動將回暖。政府曾於2020年11月份曾決定對非住宅物業取消雙倍從價印花稅, 為啟動房地產市場作出進一步支持, 特別對促進較少的成交金額物業有所幫助。雖然交易量不太可能回到2017年和2018年的峰值水準, 但應該會超過2019年的水準。

在過去的一年, 中資買家仍然是本港物業需求的主要來源。我們預計到2021年, 特別是在邊境重新開放後, 中資買家將變得更為活躍。另一方面, 本地投資者將重返市場, 重振投資活動。在各類物業中, 相信短期內的需求將主要集中於分層產權的寫字樓物業及工廠。

主要成交

物業	地點	買方	賣方	資產類別	價格 (億元)
太古城中1期 鯉魚湧英皇道1111號	太古城	基滙資本 / 施羅德基金	太古地產	寫字樓 (全幢)	98.5 億 (約 \$15,627 平方呎)
成報大廈 英皇道101號	炮臺山	內地買家	成報投資有限公司	寫字樓 (全幢)	17.00 億 (約 \$9,891 平方呎)
中環中心48樓 皇后大道中99號	中環	本地買家	本地投資者	寫字樓	9.80 億 (約 \$38,140 平方呎)
聯合報大廈 旭日街21號	土瓜灣	本地買家	聯合報	工廠 (全幢)	3.10 億 (約 \$9,898 平方呎)
理想集團廣場 白田壩街46-48號	荃灣	本地買家	本地投資者	工廠 (全幢)	3.10 億 (約 \$3,501 平方呎)

資料來源: EPRC; 媒體新聞; 香港交易所; 戴德梁行研究部