

寫字樓市場 2020年第四季度

12.6%

待租率*

同比
變化未來
一年預測

-62.4萬

淨吸納量 (平方呎)

HK\$58.5

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年第三季度

-3.5%

GDP 增長

-2.1%

CPI 增長

6.3%**

失業率

資料來源：香港政府統計處，牛津經濟研究院

** 該數據指2020年第四季首兩月

2020全年淨吸納量降至負230萬平方呎 創下有紀錄以來最大跌幅

第四季度整體寫字樓需求維持極度疲軟，許多企業在充滿挑戰的營商環境下開始萎縮，同時有跡象顯示部分企業允許更大比例的員工長期在家工作，從而減少市場對寫字樓空間的需求。因此，本季度甲級寫字樓的淨吸納量為負623,700平方呎，與第三季度持平，全年淨吸納量降至負230萬平方呎，為年度跌幅最大的一年。在市場較活躍的行業當中，服務式寫字樓顯示有增長的跡象，值得注意的例子包括Regus承接及擴充了由另一家共用辦公運營者騰空的位於尖沙咀港威大廈第五座兩層共用辦公室（36,700平方呎）。另一例子則是香港置地預留愛丁堡大廈的其中兩層用作經營服務式辦公室，這標誌著業主對該領域的活動變得更加活躍，以回填充置空間，並且回應租戶對更大靈活性的需求。

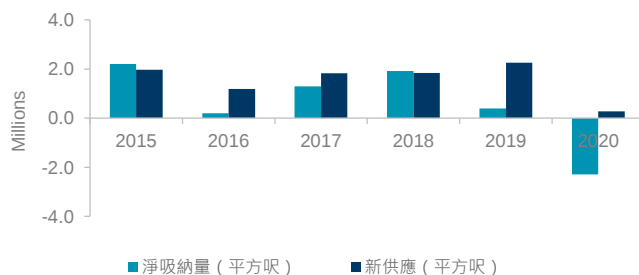
整體租金回落至2014年的水準 租用率攀升至2005年以來的最高水準

由於租賃需求疲弱，以及退租和轉租的空間增加，導致第四季度的寫字樓待租率有所提升，整體待租率攀升了一個百分點至11.6%，屬2005年第一季度以來的最高水準。第四季度所有地區的租金亦持續回落。整體而言，現時平均租金經歷了自2009年第二季度以來最大的季度下跌，環比跌6.3%，年初至今跌19.3%。中區的租金跌幅最大，平均租金環比和同比分別跌6.7%和22.4%。港島東則維持個位數的待租率，該地區平均租金下降幅度優於其他地區，同比下跌12.7%。

疲軟經濟環境於2021年繼續維持

隨著數批疫苗的到來，為對抗疫情帶來了利好消息，但隨著企業繼續面臨嚴峻的經濟環境，加上權衡在家工作的可能性，相信對近期的影響將會輕微。因此，尤其是在上半年，租賃需求將保持疲軟。此外，退租空間亦相信會繼續攀升。儘管新的寫字樓供應增長仍然有限，但空置率預計將進一步攀升，估計會對租金構成壓力。整體而言，由於業主在保留租戶和回填充置樓面所面臨的競爭日益激烈，我們估計2021年中區的租金將下跌介乎13%至18%，整體租金則將會下跌11%至16%。然而，從長遠來看，大型租戶很可能會利用衰退經濟下較低的租金來整合其辦公空間，並搬遷入數個擬於2022年完工的大型項目中。因此租賃活動應該在2021年下旬開始會有所增加。

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

寫字樓市場 2020年第四季度

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 2021-2025(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	15,467,110	1,682,890	10.9%	(115,531)	(507,579)	948,500	101.2	US\$13.1	€11.0
灣仔及銅鑼灣	9,284,554	1,195,562	12.9%	(152,984)	(429,532)	574,500	58.7	US\$7.6	€6.4
尖沙咀區	10,042,944	1,201,692	12.0%	(107,043)	(532,232)	-	54.0	US\$7.0	€5.9
核心區	34,794,608	4,080,144	11.7%	(375,558)	(1,469,343)	1,523,000	76.2	US\$9.8	€8.3
港島東	8,728,284	734,130	8.4%	(26,940)	(279,406)	744,800	49.4	US\$6.4	€5.4
港島南	2,324,410	271,540	11.7%	(24,059)	(82,365)	154,000	30.6	US\$3.9	€3.3
九龍東	14,809,759	2,370,010	16.0%	(163,183)	(334,022)	2,438,300	30.5	US\$3.9	€3.3
九龍西	3,847,228	671,916	17.5%	(33,916)	(130,017)	1,403,500	34.9	US\$4.5	€3.8
非核心區	29,709,681	4,047,596	13.6%	(248,098)	(825,810)	4,740,600	36.8	US\$4.7	€4.0
香港整體	64,504,289	8,127,740	12.6%	(623,656)	(2,295,153)	6,263,600	58.5	US\$7.5	€6.3

匯率: 1 美金 = 0.8409 歐元 = 6.5746 人民幣 = 7.7515 港幣 = 28.4780 台幣 (截止2020年11月25日數據)

*上述表示的所有面積均以實用面積計算

2020年第四季度主要租賃成交

寫字樓	商團	租戶	面積 (平方呎)	租賃類型
港威大廈第五座-伸延部分	尖沙咀區	Regus	36,700	擴充
城東誌	九龍東	晶苑國際集團	29,800	搬遷
海濱匯第一座	九龍東	Adidas	18,300	搬遷
綠景NEO	九龍東	文輝泰集團有限公司	17,200	搬遷
時代廣場一座	灣仔/銅鑼灣	必瘦站	12,900	擴充

主要在建項目

寫字樓	商團	發展商	面積 (平方呎)	預計交付時間
Landmark South	港島南	信和置業 (60%) / 帝國集團 (40%)	154,000	4Q 2021
太古坊二期	港島東	太古地產	744,800	2Q 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
巧明街98號	九龍東	新鴻基(50%) / 戴通國際 (50%)	487,800	3Q 2022
美利道2號	中區	恒基兆業地產	330,000	2Q 2023
長江中心二期	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

關於戴德梁行

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60多個國家, 設有400多個辦公室, 擁有53000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、2018、2020年榮獲《歐洲貨幣》綜合實力、租賃及銷售代理、評估、研究中國區年度大獎。2019年公司營業收入達88億美元, 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, 請瀏覽 www.cushmanwakefield.com.cn 或關注我們的微信 (戴德梁行)。

© 戴德梁行 2021年

免責聲明 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, 戴德梁行不做出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。