

香港寫字樓市場

經濟指標

	Q3 17	Q4 17	未來一年預測
GDP增長	3.7%	3.4%*	▼
CPI增長	1.4%	1.7%	■
失業率	3.0%	2.9%	▲

資料來源：香港政府統計處, 牛津經濟研究院

*初步數字

中區甲級寫字樓市場指標

	Q4 17	Q1 18	未來一年預測
平均租金* (港幣/平方呎/月)	\$132.9	\$134.3	▲
待租率	3.7%	3.5%	■

甲級寫字樓整體租金及待租率



未來供應

百萬平方呎 (實用面積)



*租金籃子在2018年第一季度作出了調整

經濟概覽

香港本地生產總值在2017年第四季按年上升3.4%，總括全年增幅達到3.8%。失業率輕微下跌至2.9%，是自1997年的最低點，反映就業市場持續向好。

市場概覽

受惠於跨國企業和共用工作空間營運商對新落成寫字樓的強勁需求，整體甲級寫字樓租賃市場經歷了另一強勁的季度。再者，中國太平保險決定佔用他們剛收購的位於港島東區的18京華道(總樓面面積達241,600平方呎)中部分樓面(175,600平方呎)，帶動整體淨吸納量達至556,200平方呎，是自2015年第2季以來的最高。

近期落成的寫字樓提供了機會給租客升級或合併他們的辦公室。縱觀過去一季最受矚目的成交，其中富通保險和Arcadis據報將分別由數個分散於各個地區的辦公室合併並搬遷至位於九龍灣的港豐中心(約70,000平方呎)和位於觀塘的Two Harbour Square(約53,000平方呎)。

與此同時，共用工作空間營運商持續積極地在本港擴充業務以取得市場佔有率。Spaces — 雷格斯(Regus) 品牌旗下的共用工作空間營運商，剛於利園三期進行內部擴充，租用額外樓面(32,000平方呎)。另一品牌，總部位於上海的裸心社亦剛於Two Harbour Square租用了兩層寫字樓(38,000平方呎)。

在中區，受到低待租率的影響，租賃活動相對較淡靜。儘管如此，該區的淨吸納量仍然錄得25,500平方呎，主要受到部分中資銀行及金融機構在該區擴充業務所帶動。總括而言，該區的平均租金在2018年第一季度按季上升了2.4%。

市場展望

由於跨國企業尋求降低成本的選擇或升級及合併機會，預期租賃活動將持續集中於新落成及快將落成的甲級寫字樓。與此同時，本行預計未來將有更多中資共用工作空間營運商進入本港市場，緊隨其他營運商如裸心社、優客工場和總部設於廣州的寰圖的步伐。寰圖剛於尖沙咀港威大廈承租了29,100平方呎，作為他在香港的首個共享工作空間。

在中區的租客預計將為了辦公空間而面對來自中資企業及持續上升的租金市場的嚴峻的競爭，此等租金上升主要是由於業主見機於偏低的待租率而相應作出調整。隨著數間律師事務所及跨國銀行均在積極洽談在港島東區的寫字樓，預計租戶遷離核心區的步伐將持續加快。

區域	總存量 (實用面積, 平方呎)	待租率	施工面積 (實用面積, 平方呎)	甲級寫字樓淨租金 (以實用面積計)		
				港幣/平方呎/月	美元/平方呎/月	歐元/平方呎/月
中區 (超甲級)	7,546,426	3.1%	0	161.0	US\$20.6	€ 16.6
中區	15,421,688	3.5%	0	134.3	US\$17.1	€ 13.9
灣仔及銅鑼灣	9,101,405	4.1%	213,200	73.6	US\$9.4	€ 7.6
港島東	7,614,137	5.0%	1,845,900	50.4	US\$6.4	€ 5.2
港島南	1,980,639	6.1%	307,300	32.1	US\$4.1	€ 3.3
香港島各區	34,117,869	4.1%	2,366,400	93.4	US\$11.9	€ 9.7
尖沙咀區	9,743,226	6.4%	0	64.2	US\$8.2	€ 6.6
九龍東	12,905,633	14.7%	1,940,200	35.4	US\$4.5	€ 3.7
九龍西	3,602,334	8.3%	0	42.2	US\$5.4	€ 4.4
九龍各區	26,251,193	10.8%	1,940,200	47.5	US\$6.1	€ 4.9
各區加權平均	60,369,062	7.0%	4,306,600	74.2	US\$9.5	€ 7.7

*甲級寫字樓有效租金按照實用面積計算, 不包括物業費及政府差餉。根據2018年3月6日的匯率, 1美元 = 7.83215港幣 = 0.80970歐元。

2018年第一季度主要租務成交

寫字樓	區域	租客	實用面積 (平方呎)	租務成交原因
太古坊1座/濠豐大廈	港島東	安永會計師事務所	184,000	升級/搬遷
利園三期	灣仔及銅鑼灣	高盛	93,000	擴充/搬遷
港豐中心	九龍東	富通保險	73,100	升級/搬遷
Two Harbour Square	九龍東	Arcadis	53,000	合併/搬遷
Two Harbour Square	九龍東	裸心社	38,000	新成立

主要在建項目

寫字樓	區域	發展商	實用面積 (平方呎)	預計完成時間
豐樹中心	九龍東	豐樹	546,800	2018年 第2季
South Island Place	港島南	太古地產	307,300	2018年 第2季
太古坊一期	港島東	太古地產	778,800	2018年 第3季
8 Bay East	九龍東	會德豐	416,200	2019年 第1季
One Hennessy	灣仔/銅鑼灣	華懋集團	213,200	2019年 第1季

蕭亮輝

香港董事總經理
中環康樂廣場1號
怡和大廈16樓
電話: +852 2956 3888
電郵: john.siu@cushwake.com

韓其峰

執行董事, 寫字樓部主管
中環康樂廣場1號
怡和大廈16樓
電話: +852 2956 7811
電郵: keith.hemshall@cushwake.com

林榮傑

大中華區研究部董事總經理
上海市南京西路1366號
恆隆廣場2座42-43樓
電話: +86 21 2208 0769
電郵: james.shepherd@cushwake.com

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
電郵: reed.hatcher@cushwake.com

關於戴德梁行

戴德梁行是全球領先的房地產服務商, 為客戶提供全方位的服務, 以滿足人們辦公、購物及居住方面的需求。我們遍佈全球60多個國家的43,000名員工為世界各地的租戶及投資者提供服務。我們在大中華區設有20家分公司, 通過兼具本土洞察與全球視野的房地產方案為客戶創造更大的價值。戴德梁行是全球最大的房地產服務商之一, 年營業收入達50億美元, 核心業務包括租賃代理、資產服務、資本市場、設施服務、全球企業服務、投資管理、專案管理、租戶代表, 以及估價及顧問服務。更多詳情, 請流覽

www.cushmanwakefield.com, 或關注我們的微博(戴德梁行中國)及微信(戴德梁行)。

本報告刊載的一切資料及數據, 雖力求精確, 但僅作參考之用, 戴德梁行及其員工對其準確性概不負責。個別物業租金及售價因位置、大小、層數、建築質素及用料、租約條件、付款條件、當時市場狀況而異。本刊指數並不反映個別情況, 讀者應自行尋求專業意見。戴德梁行保留一切版權, 未經許可, 不得轉載。© 戴德梁行2018年