

办公楼市场仍然黯淡

驱动工作模式转型

艾华迪研究

新一波新冠肺炎爆发以及政治不确定性皆为香港办公楼市场带来不明朗的复苏前景，不少公司推动新的工作及业务模式以应付疫情及政经事件的影响。





市场展望

尽管货币环境宽松，办公楼物业市场前景仍然未明

政策转向，支持办公楼市场

在 2020 年第三季，香港以及美国的货币政策进一步释出宽松信号，促进香港办公楼物业市场良好的投资环境。

- 1) 香港特区政府于 8 月份放宽非住宅物业的按揭成数，上限由最高的 40% 调升至 50%；及
- 2) 美国联储局调整货币政策框架以寻求平均通胀率为长期目标，意味更长时间维持超低利率宽松货币政策，有利于香港银行持续放松银根并减低按揭利息。

前景不明，投资意欲受压

尽管货币宽松政策支持，新冠疫情及政经紧张局面仍带来隐忧，因此办公楼物业市场成交仍未见有大幅上升。

全球新冠疫情感染人数仍不断上升，本港亦有可能爆发第四波疫情，再加上中美政经关系持续恶化，将导致本港经济及物业市场前景继续不明朗。例如有近三成美商会会员表示会考虑将业务搬离香港；流行通讯软体 LINE 的母公司 Naver 宣布将其位于香港的用户资料储存中心移转至新加坡。因此，我们建议投资者持审慎观望态度。

总结，我们预测商业核心区（上环、中环及金钟）的办公楼租金会因持续上升的空置率而进一步的回落。我们亦预测全年的甲级办公楼的呎价大约下降 10-15%，租金则下降 15-20%。

市场洞悉

东涌商业用地流标的原因与东涌的未来发展

特区政府于 10 月为一幅位于东涌新填海区的商业用地招标，地段为东涌市地段第 45 号，为首幅位于东涌新填海区的私人用地。该地皮的地盘面积约 13.28 万平方呎，地积比率 9.5 倍，可建楼面面积达 126.1 万平方呎。根据政府的卖地条款，以最大可建楼面面积计算，超过 9 成的面积须建设为「办公室」用途，其余则可建设为「非工业（不包括住宅、酒店、仓库及加油站）」用途。

地皮于 2020 年 10 月 16 日截标，可惜市场反应冷淡，仅接获 3 份标书。特区政府于 10 月 21 日宣布该地皮因投标金额未达其所指定的底价而流标，为两年内第四幅流标的商业用地。

图片 1: 东涌扩展区分区计划大纲图摘录



来源: 艾华迪研究、城市规划委员会

我们认为本次流标主要有三大原因。其一，地皮位于新填海区，位置偏远，附近配套设施仍在建设当中，发展商会忧虑若物业落成后，配套设施仍未完善，影响写字楼租售表现。其二，政府在卖地条款中限制超过 9 成的面积须建设为「办公室」用途亦大幅降低了办公楼的设计灵活度及弹性。

其三，本地经济因新冠肺炎疫情及中美磨擦而受创，未来数年前景未明，经济持续波动，市场及营运风险上升，而商业地皮投资额大及回报期长，因此发展商竞投意欲较低。

然而，特区政府在东涌新市镇扩展区已进行全面的规划，希望将其打造成一个大型综合发展区。根据政府网站，东涌扩展计划将会提供约 49,600 个住宅单位，亦会提供约 540 万平方呎总楼面面积作办公室用途、350 万平方呎总楼面面积作零售用途，及 54 万平方呎总楼面面积作酒店用途。政府近年来亦正积极完善东涌新市镇及其扩展区的交通网络，包括建造即将竣工的屯门至赤鱗角连接路，并研究加设新的东涌东及东涌西地铁站及兴建东涌东与北大屿山的道路，使东涌新市镇得以与北大屿山、机场、屯门等新界西地区，甚至珠海及澳门衔接。

长远而言，我们认为只要当配套设施完善后，配以东涌扩展区位于机场及港珠澳大桥旁的优越位置，当区的办公楼或会成为各大公司的新宠儿。

图片 2: 东涌新市镇扩展计划设计概念



来源: 规划署

市场洞悉

酒店转型共享办公室

鉴于全球各国的入境管制，跨境旅客大幅减少，同时亦令酒店业大受影响。因此各大传统酒店开始进行转型，例如位于红磡的五星级酒店嘉里酒店决定与共享工作室 theDesk 合作，以收入分成方式于酒店内营运共享工作空间。据了解，嘉里集团欲透过这次合作而创造全新的酒店暨商务中心概念，希望酒店成为企业之间的「中介人」，促成跨国商务旅客及本地企业家合作。例如酒店会预先询问商务旅客的需要，theDesk 于旅客的空闲时间安排相关会议或企业活动。假如旅客欲在香港设立分公司，theDesk 便会协助约见会计公司及地产经纪。

上述例子拓展了共享办公室的概念。在酒店内设立的共享商务中心可为用家提供一个促进与商务旅客交流及协作的平台，对小型企业或创业家有一定程度的吸引力。随着此概念的普及，我们预料非核心区的中小型办公楼的租售业务将会受到影响，但对甲级办公楼的影响却不大。



遥距办公新趋势

上期市场洞察提到，疫情之下有不少企业采取「在家工作」以减低感染肺炎的机会。

最近，香港科技初创公司 9GAG 与业主解约荃湾逾 7,000 呎的办公楼，并实行全面遥距办公。国际科技企业 Facebook 宣布会陆续开放公司遥距办公岗位，并接受现有员工申请长期「在家工作」，预计 5 到 10 年内一半员工将为遥距办公岗位。Twitter 早前更宣布员工可以永远「在家工作」。Google 的母公司 Alphabet 的首席运营官 Sundar Pichai 在 9 月的一次访谈当中亦表示会积极考虑混合的工作模式，提供「在家工作」的选项，迎合员工对「在家工作」的需求，让员工享有更大灵活度，从而提升工作效率。

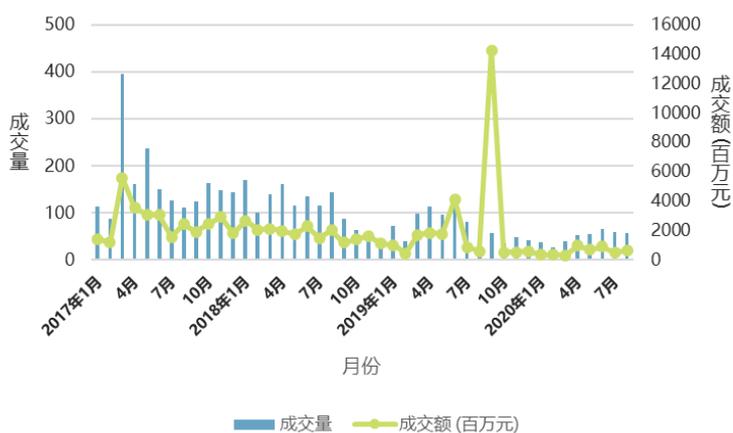
在众多跨国大型企业的带领之下，我们预计愈来愈多公司会采用遥距办公的工作模式。届时，办公楼的设计及应用须因应新的工作模式而转变。

市场数据概况

第三波疫情爆发, 市场需求疲弱

纵观第三季度, 新冠肺炎继续肆虐。随着第三波疫情爆发, 感染者人数不断上升, 投资市场充满不确定因素, 投资者愈趋审慎, 使本来已见疲态的办公楼市场再受打击。根据差饷及物业估价署公布的数字, 今年七月及八月的办公楼成交量分别为 58 宗及 57 宗, 而成交额则分别为 4.7 亿及 6.4 亿港元。与五、六月相比, 成交量虽然变化不大, 成交额却下挫了 29.4%, 此项数据愈趋接近 2020 年第一季度新冠肺炎刚爆发时的水平。

图表 1: 2017 年一月至 2020 年八月写字楼成交量及成交额



来源: 艾华迪研究、差饷物业估价署

与此同时, 甲级办公楼租金的下跌趋势仍然持续。租户继续寻找机会缩减租金开支, 计划从顶级甲级办公楼搬迁至次级甲级办公楼, 或撤出核心地区。因此, 核心地区上环/中环的租赁需求依然低迷, 租金指数按季下跌 4%、同比下跌 15%, 而湾仔及尖沙咀区的租金指数亦按季分别下挫 5%和 4%。值得注意的是, 租金指数在第三季度的跌幅有所放缓。

经济衰退以及新冠疫情的爆发, 冲击投资者意欲, 办公楼的成交录得连续七个季度的持续下降, 令 2020 年第三季度的价格及租金指数比 2017 年第一季度水平还低。

图表 2: 2017 年第一季至 2020 年第三季甲级写字楼价格及租金指数 (Q1 2017=100)



来源: 艾华迪研究、差饷物业估价署



市场数据概况
表格 1: 2020 年第三季度香港主要地区甲级办公楼表现

地区	平均呎价 (按季比较)	平均呎租 (按季比较)	空置率 (按季比较)
上环	\$23,000 (↓ 4%)	\$67 (↓ 6%)	6.2% (↑)
中环	\$44,100 (↑ 1%)	\$121 (↓ 3%)	3.9% (↑)
金钟	\$31,200 (↓ 2%)	\$83 (↑ 1%)	8.0% (-)
湾仔	\$31,500 (↑ 3%)	\$63 (↓ 5%)	8.5% (↑)
港岛东	\$14,000 (↑ 1%)	\$48 (- %)	4.5% (↑)
尖沙咀	\$13,700 (↓ 8%)	\$64 (↓ 4%)	6.1% (↑)
九龙东	\$11,800 (↑ 5%)	\$30 (↑ 3%)	13.2% (↑)

来源: 艾华迪研究

表格 2: 2020 年第三季度主要办公楼销售成交

地点	物业	建筑面积 (平方呎)	楼层	成交价/呎价
金钟	美国银行中心	5,968	中层	\$144,323,000@\$24,183
观塘	SML Tower	149,600	全幢	\$1,500,000,000@\$10,027
中环	中环中心	14,963	42 楼	\$404,000,000@\$27,000
中环	欧陆贸易中心	5,261	14 楼 (全层)	\$150,000,000@\$28,512
葵涌	K83	15,276	20-22 楼 (全层)	\$183,312,000@\$12,000

来源: 艾华迪研究

表格 3: 2020 年第三季度主要办公楼租务成交

地点	物业	建筑面积 (平方呎)	楼层	月租金/呎租
旺角	朗豪坊	17,938	高层	\$956,890@\$53
金钟	太古广场三期	98,686	19、34-38 楼 (全层)	\$8,980,400@\$91
观塘	花旗大楼	27,000	8 楼 (全层)	\$945,000@\$35
铜塘湾	利园二期	15,732	中层	\$991,116@\$63

来源: 艾华迪研究