

# 工业楼宇销售及租赁

## 工业改装需求仍具有高度选择性

“2023年第四季度，物流市场面临的外部因素好坏参半，商品贸易和空运反弹，而航运和冻仓则继续面临严峻环境。”

汤卓轩，第一太平戴维斯研究与顾问咨询部

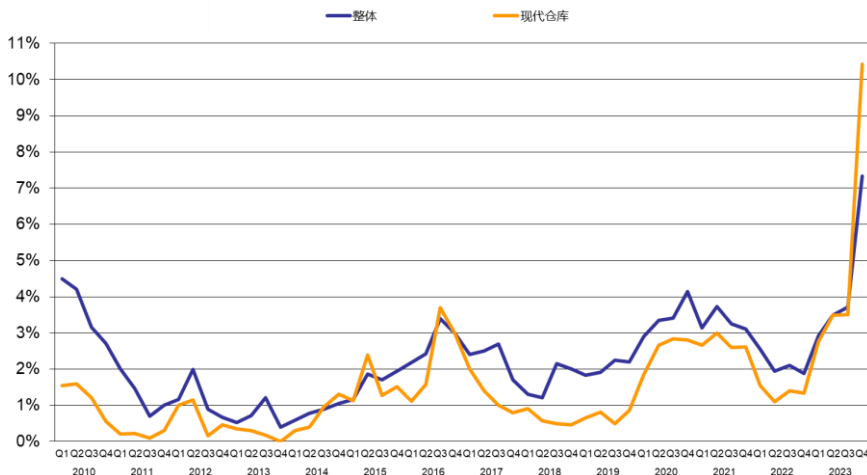
2023年第四季度，物流业经历了各种外部因素的影响。值得注意的是，商品贸易和航空货运均出现了显著复苏，增长率分别达到6.8%和16.3%。这些改善归功于区域贸易的复苏、跨境分销和高效的供应链物流运营。

然而，本地物流业遇到了明显的挑战，特别是在冻仓领域。食品和饮料行业的业绩下滑对这一领域产生了重大影响，导致第四季度的业务量下降。因此，许多经营者表示，他们的冻仓设施只能以50%的容量运作。香港人周末到深圳购物和用餐的趋势也对本地零售和餐饮业造成负面影响，从而减少了这些领域对物流服务的需求。

因此，第四季度市场的主要活动是现有业主的续租和租户流动。在此期间，搬迁和扩张的情况极少。不过，顺丰速运是个例外，它占用了顺丰中心的四楼，主要用于自营用途。相反，在某些情况下，也出现了缩减规模的情况，例如一家物流运营商因业务需求减少而退租青衣大同工业大厦约50,000平方英尺的面积。

第四季度，位于机场的“菜鸟智慧港”获得正式批准落成。该设施的可出租总面积达410万平方英尺，并积极寻求大型物流运营商的搬迁。因此，整体空置率和现代仓库空置率分别上升至7.3%和10.4%。空置率的上升，加上业主在大型租户租约到期的情况下增加了灵活性，导致第四季度整体仓库和现代仓库的租金整体下降了约1%。

图 1：货仓空置率：2010年第1季度 - 2023年第4季



资料来源：第一太平戴维斯研究与顾问咨询部

第一太平戴维斯  
请联系我们获取更多信息

### 工业拓展及投资

**James Siu 萧兆新**  
Deputy Managing Director  
Head of Kowloon  
副董事总经理/九龙销售部  
主管  
+852 2378 8628  
jsiu@savills.com.hk

**Oscar Chow 周浩文**  
Senior Director 资深董事  
+852 2378 8622  
ochow@savills.com.hk

### 研究及顾问咨询

**Jack Tong 汤卓轩**  
Director 董事  
+852 2842 4213  
jtong@savills.com.hk

Savills plc  
Savills is a leading global real estate service provider listed on the London Stock Exchange. The company established in 1855, has a rich heritage with unrivalled growth. It is a company that leads rather than follows, and now has over 700 offices and associates throughout the Americas, Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East. This report is for general informative purposes only. It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent. Whilst every effort has been made to ensure its accuracy, Savills accepts no liability whatsoever for any direct or consequential loss arising from its use. The content is strictly copyright and reproduction of the whole or part of it in any form is prohibited without written permission from Savills Research.



表1：2023年第3季度主要工业成交（超过1亿港元）

地区	地点	单位	总建筑面积 (平方英尺)	售价(港元)	平均售价 (每平方米港元)	卖方	买方	类型	备注
粉岭	嘉里货仓 (粉岭1)	全栋	259,475	\$1,000,000,000	\$3,854	嘉里	华润物流	货仓	投资
荃湾	合福工业大厦	全栋	140,000	\$560,000,000	\$4,000	本地家族	黑石/储存易 迷你仓集团	工业	改建为迷你仓
观塘	怡生工业中心 G栋及H栋	地下	23,429	\$190,000,000	\$8,110	本地投资者	伯恩光学	工业	投资

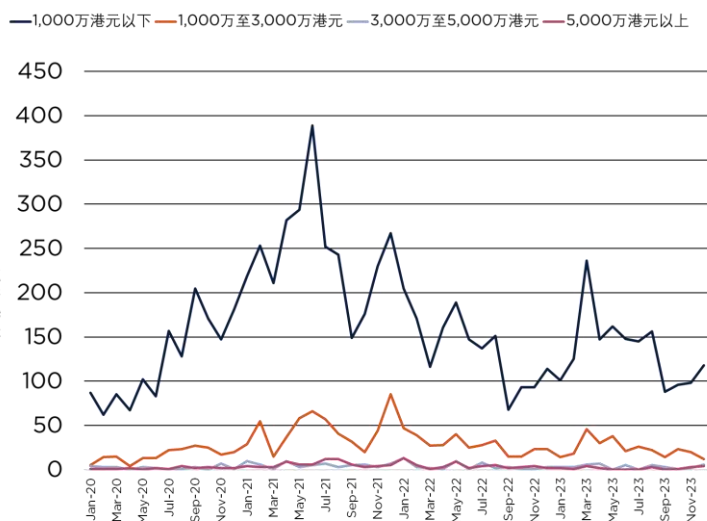
资料来源：EPRC、第一太平戴维斯研究与顾问咨询部

与租赁市场形成鲜明对比的是，销售市场在本年度最后一个季度出现了意想不到的活动，主要标志是完成了两宗重要的整栋交易。华润物流进行了一项战略性收购，以10亿港元的总价从嘉里手中购得嘉里货仓（粉岭1），并将其视为一个长期投资机会。此外，黑石和储存易迷你仓集团再次联手，以5.6亿港元的价格收购了位于荃湾的合福工业大厦整栋。经过改建后，该大厦将作为迷你仓运营。不过，分层销售市场的表现较为低迷，第四季度共录得384宗交易，环比下跌16.9%。

预计对外贸易的复苏和零售业的恢复将为2024年的物流需求奠定坚实的基础。本地和跨境电子商务的持续增长进一步巩固了这一积极前景，表明物流需求在未来几个月将进一步增强。然而，今年和明年将面临租户到期的仓库业主可能会在租金条款方面采取更加灵活的做法。这一战略调整旨在确保高出租率，尤其是考虑到新竣工仓库空置率的持续挑战。

在销售市场方面，预计2024年可能实施的1个百分点的利率下调将对市场情绪产生积极影响。不过，需要注意的是，对改建物业的需求将是有选择性的。虽然迷你仓设施仍然是一个有吸引力的选择，但冻仓和数据中心等其他改建项目在吸引更多投资兴趣方面面临挑战。正在复苏的物流业可能会引起一些投资兴趣，但由于短期内难以获得融资，以收益为导向的收购可能会受到阻碍。

图 2：2020年1月至2023年12月按售价划分的工业成交



资料来源：EPRC、第一太平戴维斯研究与顾问咨询部

表2：2023年第4季度按工厦类型划分的工业售价和租金变化

价格变化	2023 (%)				2022 (%)		
	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2
工厦	0.0	-2.2	0.0	0.0	-0.9	0.0	+0.5
货仓	-0.5	-1.0	-1.6	-1.6	-2.4	+0.3	0.0

租金变化	2023 (%)				2022 (%)		
	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2
工厦	-2.0	+0.2	-0.6	-1.0	-1.3	-0.7	+0.7
货仓	-1.0	-0.5	+0.2	+0.5	-1.0	+0.8	+1.9
现代化货仓	-0.8	-0.1	-0.6	+0.6	-1.5	-0.1	+2.7

资料来源：第一太平戴维斯研究与顾问咨询部