

工业楼宇销售及租赁



“在2024年第二季度，进出口贸易显著增长，但物流需求有所减弱。顺丰速运扩大了其业务范围，而仓库空置率面临谨慎的市场环境下有所下降。”

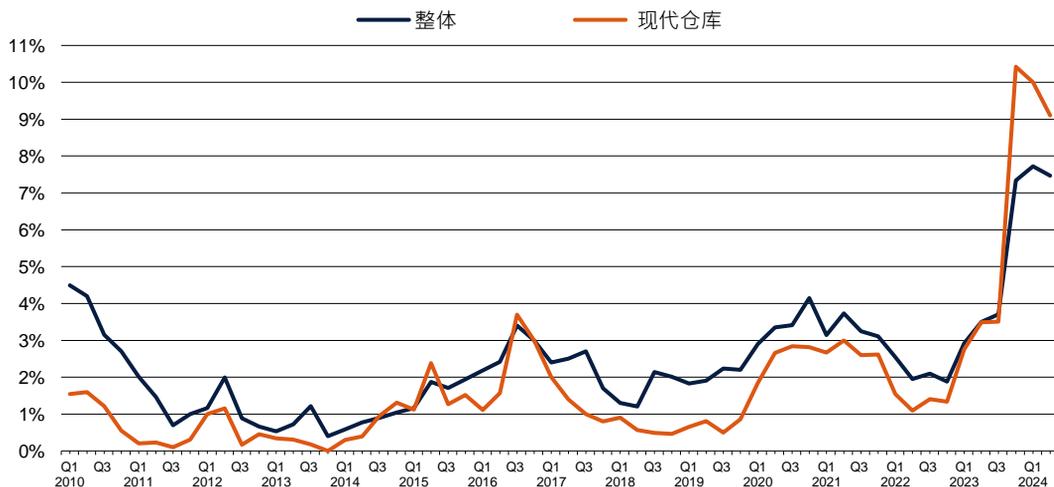
湯卓軒，第一太平戴維斯研究及顾问咨询部

2024年第二季度的宏观经济环境持续改善，进口和出口分别增长7.4%和12.5%。这一增长主要由与中国内地、美国和欧洲等主要贸易伙伴的商品贸易推动。空运业务强劲复苏，2024年4月至6月增长16.6%。然而，继2024年第一季度温和反弹后，同期货柜箱吞吐量下降了7.5%。

尽管物流相关指标整体复苏，但本地物流服务需求仍然疲软，这从2024年前五个月零售销售下降6.1%可见一斑。因此，许多物流运营商在扩张和迁址方面采取谨慎态度，导致租赁交易数量有限。值得注意的是，顺丰速运租用了Smile Centre的120,000平方英尺用于扩张，这与其在青衣顺丰中心等各仓库的现有空间相辅相成，从而增强了其在本地物流业的影响力。

机场的菜鸟智慧港继续推进其租赁计划，报称其近一半的空间已被关联运营商占用，部分则从现代货箱码头和机场空运中心迁入。因此，2024年第二季度整体仓库和现代仓库的空置率略有下降，分别为7.5%和9.1%。尽管如此，高昂的持有成本和额外空置空间的前景促使仓库业主采取更灵活的租金谈判策略，导致本季度仓库租金下降1.9%。

图 1：货仓空置率：2010年第1季度 - 2024年第2季度



资料来源：第一太平戴維斯研究与顾问咨询部

第一太平戴維斯
请联系我们获取更多信息

工业

蕭兆新 James Siu
副董事总经理
/九龙销售部主管
+852 2378 8628
jsiu@savills.com.hk

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

研究及顾问咨询

湯卓軒 Jack Tong
董事
+852 2842 4213
jtong@savills.com.hk

第一太平戴維斯（“本集团”）拥有超过160年房地产服务经验，并以“汇通空间，携手共荣”为服务宗旨。

本集团于伦敦证券交易所上市，在全球70多个国家及地区拥有超过4万名员工，竭诚为客户提供高品质的商业和高端住宅地产服务。

透过将环球研究数据和趋势应用至本地和全球业务之中，让我们能够向客户提供业内最前瞻性的见解，为他们度身定制解决方案，实现他们的目标。

无论是国际企业扩张业务、投资者提升其投资组合、还是家庭寻找新家，我们都能帮助客户作出更明智的房地产决策。



表1：2024年第2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 (平方呎)	售价(港元)	平均呎价 (每平方呎港元)	卖方	买方	类型	备注
红磡	骏升中心	12楼全层	40,300	\$210,000,000	\$5,211	纬景有限公司	本地連鎖零售商	货仓	投资
柴湾	安全货仓工业大厦	11楼A&B单位	36,255	\$100,000,000	\$2,758	星星集團	本地买家	货仓	投资

资料来源：EPRC、第一太平戴维斯研究与顾问咨询部

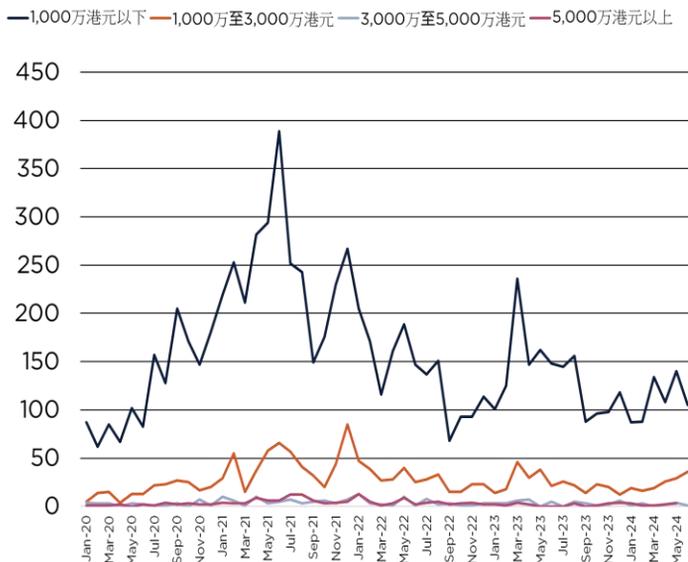
销售市场仍然低迷，这期间仅完成两笔重大交易（超过1亿港元）。红磡的骏升中心12楼全层以2.1亿港元售出，而柴湾的安全仓库两个单位以1亿港元售出，两者均为投资目的。据报道，屯门的两栋工业大厦（One Vista Summit和One Vista Supreme）可能以14亿港元售予一家新加坡基金，这是由于原业主未能支付利息而被收回。

最近对第545章的修订降低了非工业区内30年或以上工业大厦强制出售申请的门槛，从80%降至70%，同时为多个相邻地段的强制出售申请提供了更大的灵活性。然而，鉴于目前住宅和商业市场均处于停滞状态，短期内不太可能开展大规模的工业强制拍卖活动。

展望未来，尽管进出口贸易和空运预计将会增强，但这可能会被海运和零售相关物流需求的下降所抵消。此外，越来越多的内地跨境电商企业选择直接在销售点建立仓储业务，如希音集团在墨西哥新设的跨境配送中心，这可能会导致短期内物流需求持续疲软。

预计在今年利率明确转向之前，加上银行对非住宅市场贷款态度的变化，对工业物业的投资和重建兴趣将保持有限。最终用户可能再次成为市场上的主要买家，物色自用的经营场址。

图 2：2020年1月至2024年6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2：2024年第2季度按工厦类型划分的工业售价和租金变化

价格变化	2023 (%)				2024 (%)	
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2
工厦	0.0	0.0	-2.2	0.0	-2.0	-2.1
货仓	-1.6	-1.6	-1.0	-0.5	-0.6	-2.5

租金变化	2023 (%)				2024 (%)	
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2
工厦	-1.0	-0.6	+0.2	0.0	-1.7	-1.5
货仓	+0.5	+0.2	-0.5	-1.0	+0.2	-1.9
现代化货仓	+0.6	-0.6	-0.1	-0.7	+0.9	-1.7

资料来源：第一太平戴维斯研究与顾问咨询部