

投资



“持续的高昂资金成本使越来越多的房地产投资者以折扣价出售资产，但银行不愿向商业地产市场提供贷款，限制了投资需求，出现现金充裕的买家和最终用户占据了市场主导地位的现象。”

汤卓轩,第一太平戴维研究及顾问咨询部

2024年上半年，由于美联储没有如市场预期降低利率，利率仍维持在高位。香港银行同业拆息维持高位，促使银行采取更为保守的贷款方式。由于面临违约风险的银行贷款分类比例从1.56%大幅上升至1.79%，使金融机构更加注重规避风险，导致商业贷款明显减少，借款人的融资成本上升，限制了许多投资者进入市场的能力。

银行还收紧了风险偏好，重新评估了之前的贷款组合并收回部分房地产抵押品。因此，投资环境对现金充裕的投资者和最终用户来说变得越来越有利。随着市场上银主盘供应量不断增加，这些买家能够与财务状况不佳的卖家协商出更好的价格。

第一太平戴维研究及顾问咨询部
请联系我们获取更多信息

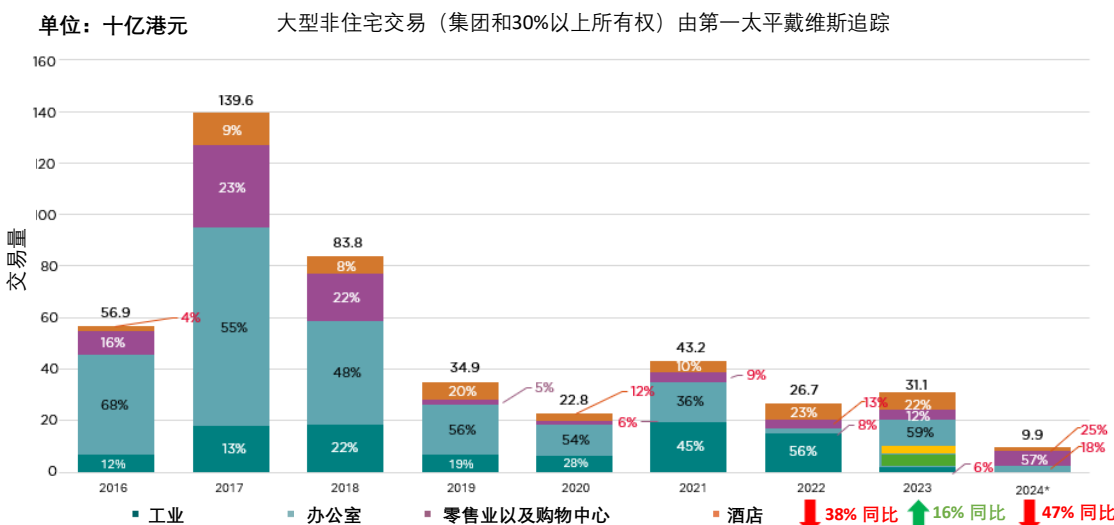
投资及销售

袁志光 Peter Yuen
董事总经理
+852 2842 4436
pyuen@savills.com.hk

研究及顾问咨询

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

图 1: 2016 年第一季度至 2024 年第二季度非住宅销售总价*



第一太平戴维 (“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。

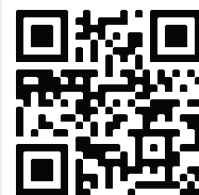
本集团于伦敦证券交易所上市，在全球70多个国家及地区拥有超过4万名员工，竭诚为客户提供高质量的商业和高端住宅地产服务。

透过将全球研究数据和趋势应用至本地和全球业务之中，我们能够向客户提供业内最前瞻性的见解，为他们量身定制解决方案，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。

2024年前几个月，全幢商厦投资市场仍面临一些阻力。2024年上半年度主要房地产交易总额为99亿港元，较2023年同期大幅下降47%。

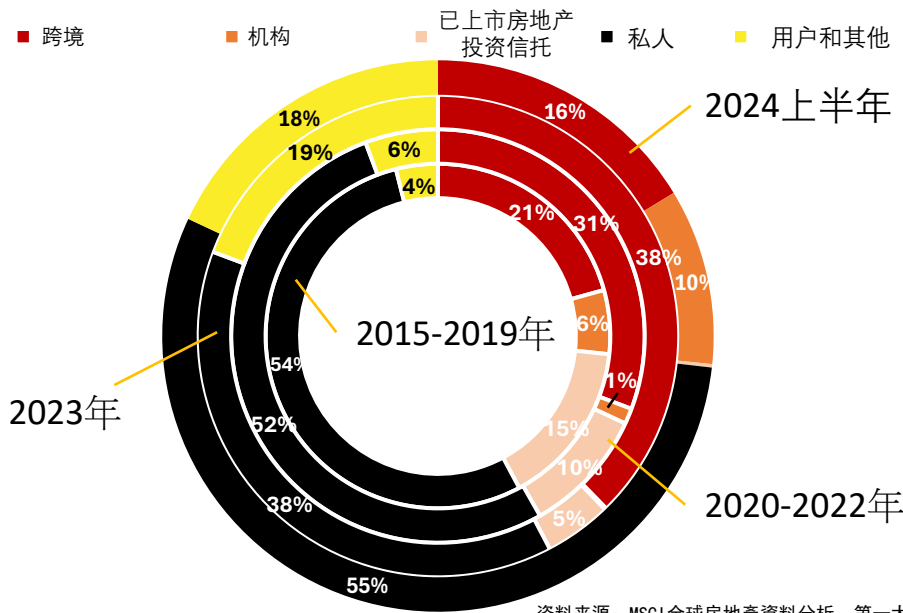
尽管如此，2024年第二季度还是发生了一些值得注意的全幢交易，包括香港都会大学以10亿港元的价格购入红磡的一家全新酒店。香港都会大学收购这家拥有255间客房的酒店旨在为学生提供舒适、位置便利的住宿，这笔交易展示了现金充裕的用家需求是目前投资市场的主要推动力之一。



目前写字楼市场以清算减价出售为主。例如，上环新开发的全幢商厦——永乐街88号（88WL）最初由高盛、凯龙瑞以16亿港元收购和开发，后来仅以7亿港元的价格卖给了一位本地投资者。卖方遭受重大损失，相关银行只是收回贷款以促成交易。低廉的单价是买家做出决定的关键因素。此外，如果全部单位出租，预期收益率约为5%。

其他值得注意的减价出售物业包括美国银行中心的两整层，分别以每平方英尺18,732港元和18,012港元的单价出售，比该大厦的最高单价下降了近60%。此外，皇后大道中9号（QRC）29楼的单价为每平方英尺22,514港元，同样比该厦的最高单价低了60%以上。

图 2：按投资者类型划分的主要商业投资



资料来源：MSCI 全球房地產資料分析、第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

在零售板块，一项重大交易涉及蓝塘傲（Alto Residences）的基座商场和公共停车场，该物业距离将军澳站仅七分钟路程。经过多轮的谈判，华润集团旗下的华润隆地以5.4亿港元收购了该物业。该零售平台提供了6%的诱人回报率，即使在目前高利率环境下也成功吸引长期投资者。

由于银行的贷款质量在未来几个月可能会进一步恶化，这意味着银行未来在贷款方面甚至会比现在更加谨慎，再加上高昂的再融资成本，迫使更多大型房地产投资组合持有者以大幅折让价清算部分非重点资产，我们可能会在2024年下半年看到商业房地产市场出现更多折让以及清算减价销售，让现金充裕的买家成为真正受益者，逢低吸纳。

零售市场面临艰难挑战

自 2018 年以来，港元对换主要货币升值 10% 至 30%，对香港经济产生了重大影响。来港游客消费因此下降了 48%，高利率导致本地有抵押贷款的业主的可支配收入下降了 20% 以上。深圳的新购物中心将本港支出转移到了消费成本更低的中国大陆，平均每月有 720 万人经过陆路交通方式离开香港。这些因素共同导致核心街铺租金自 2019 年达到峰值以来到如今下降了 50%。参考市场交易数据，2024 年投资市场的活跃买家主要是现金充裕的私人投资者和机构，他们一直瞄准那些提供大幅折扣并能产生 5-6% 租金收益率的房地产交易。其中许多交易最终在受北上旅行趋势影响最大的市郊区达成，我们预计会在 2024 年下半年看到更多此类高收益资产可供出售。

2024 年下半年预测

第一太平戴维斯价格预测

| | |
|-------|------------|
| 甲级写字楼 | -5% 至 -10% |
| 核心街铺 | -5% 至 -10% |