

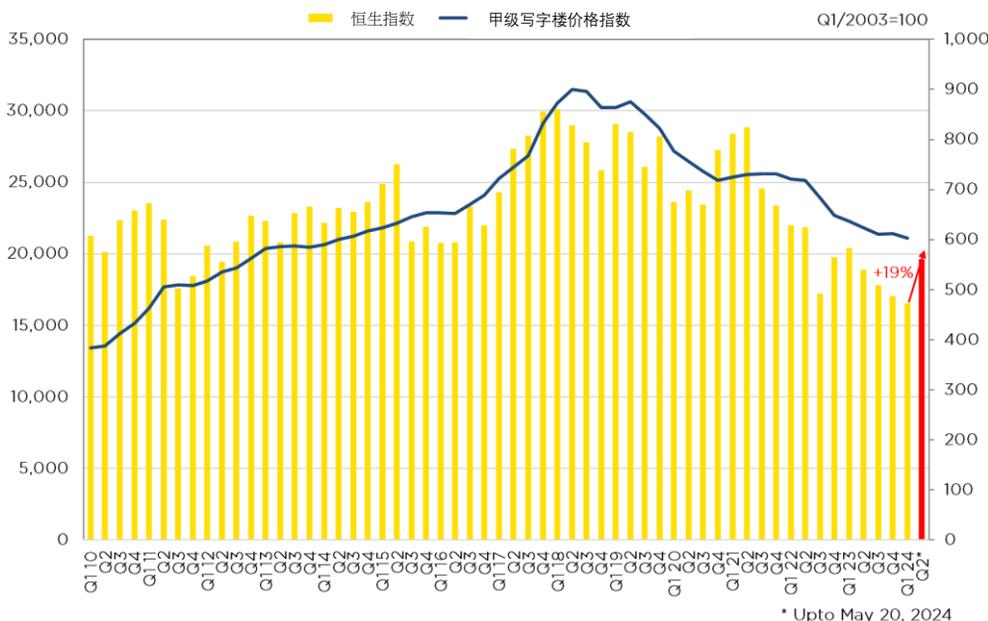
# 投资

“ 近期股市反弹重振了投资市场情绪，终端用户甚至投资者都热衷于在散售市场中寻找打折货品。不过，目前投资市场只剩下终端用户和国有企业，全栋楼宇买卖仍需时复苏。 ”

湯卓軒，第一太平戴維斯研究及顾问咨询部

近期股市高涨，恒生指数在 1 个月内反弹超过 3000 点（上升了19%），彻底扭转了市场情绪。由于投资情绪高涨，许多资金充裕的用户和投资者纷纷进入房地产行业寻找价格优惠的物业。在散售市场，许多卖家（或其接盘者）愿意接受市场定价，从而调整了他们的要价，因此成交量不断增加，2024 年 4 月共录得 166 宗商业交易（环比增加 43%，同比增加 5%）。

近期值得关注的投资交易包括以 2.5 亿港元和 2.6 亿港元成交的美国银行大厦两层（23 楼和 30 楼），两层均包括停车位。这些交易的平均价格为每平方米 18,000 港元，与一年前同座35 楼一个小型单位每平方米 31,000 港元的成交价相比，大幅下降了 30%以上，而呎价亦重返 14 年前的水平。



资料来源：土地注册处、EPRC、第一太平戴維斯研究及顾问咨询部

在过去 14 年，恒指与甲级写字楼价格走势之间的历史相关性高达 0.67，股市近 20% 的反弹可能会在未来 3 个月内促使写字楼价格出现短期反弹，但近期股市反弹的持续性将决定写字楼价格在今年剩余时间内的走势。

第一太平戴維斯  
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 2482 4436  
[pyuen@savills.com.hk](mailto:pyuen@savills.com.hk)

## 研究及顾问咨询

湯卓軒 Jack Tong  
董事  
+852 2842 4213  
[jtong@savills.com.hk](mailto: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，竭诚为客户提供高质量商业和高端住宅地产服务。

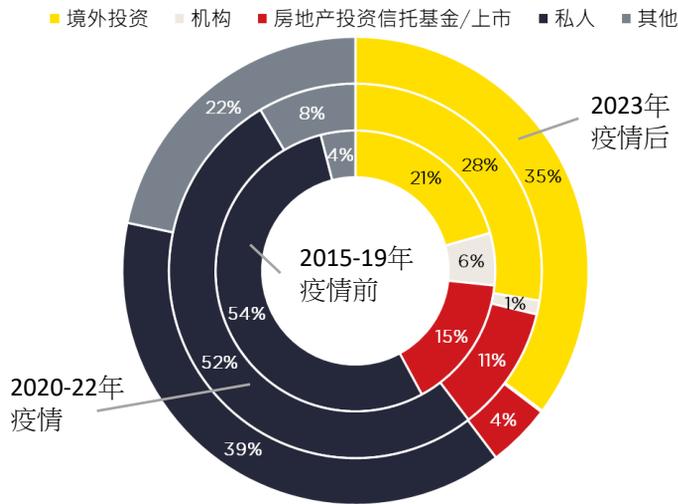
透过将环球研究数据和趋势应用至本地和全球业务之中，让我们能够向客户提供业内最前瞻性的见解，为他们度身定制解决方案，实现他们的目标。

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。



全幢商业地产投资市场在2024年第一季度呈现持续下滑趋势。物业交易总值为84亿港元，与上一季度（2023年第四季度）相比大幅下降59%，与去年同期相比下降57%。值得注意的是，本季度最值得关注的交易是华懋以40.2亿港元从新世界手中收购的荃湾愉景新城，该购物中心面积达63万平方英尺。这笔交易的主要驱动因素是传闻为6%的收益率。季中亦录得几宗收益率相近的已完成投资交易，当中一些涉及大幅折让。例如，位于上环的88WL是一个新开发的商业物业，最初由凯隆/高盛以16亿港元的价格收购和开发（涉及约8亿至8.5亿港元的贷款），随后仅以7亿港元的价格出售给了一位本地投资者。参与交易的卖方和银行都为促成交易蒙受了巨大损失。

图 1: 按投资者类型分列的主要商业投资



资料来源：MSCI全球房地產資料分析、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

由于过去几年私人投资者和投资基金在收购整栋商业资产方面过于进取，两者在近期都处于撤资状态，这意味着在2023年底/2024年初，用户和国有企业是市场上剩余支撑整栋商业大厦买卖的两个活跃买家群体。

展望未来，投资市场仍将受到多重因素的影响：由于美国在今年余下时间降息的可能性下降，资金成本在短期内可能仍然较高，但在全球股市反弹、本地企业盈利向好以及中国政策进一步支持中港经济的支持下，股市持续反弹将间接地支持交易量进一步反弹。而由于大多数潜在买家的讨价还价性质，定价可能仍然受到抑制。

### 租户市场疲软仍令人担忧

尽管近期本地和全球股市反弹（道琼斯工业平均指数历史上首次飙升至40,000点以上）提振了市场情绪，但疲软的租赁市场（特别是写字楼市场）仍令人担忧。由于缺乏首次公开募股和其他有意义的融资活动，许多投资银行已经在第一季度裁员；再加上大多数中国企业的扩张步伐非常谨慎，写字楼空置率进一步攀升至2024年4月的14.3%，净空置写字楼面积达1,000万平方英尺。因此，第一季度写字楼租金继续下滑2.4%，比2019年第二季度的高峰值低38%。尽管2023年净吸纳量回升至50万平方英尺，到2027年还将有750万平方英尺的净办公空间投入使用，但办公楼租金仍将进一步下降，这将抑制中短期内任何形式的收益率回升。

2024年 第一太平戴維斯价格预测	
甲级写字楼	-5% 至 -10%
核心街铺	-5%