

未来城市

演化·蜕变 香港写字楼市场 三年论 - 2022

报告

世邦魏理仕研究部
2022年9月

CBRE



目录

01 执行概要

02 简介及研究背景

03 需求驱动因素和主要租用趋势

04 各行业部门的租用趋势

05 未来展望

附录 **交互式指示板**
[探索指示板](#)



01

执行概要

执行概要

过去三年间，香港经济面临空前挑战，全球地缘政治局势紧张，本港社会动荡不安，加之新冠疫情的肆虐，严重影响了香港经济的发展。

香港政府实施的隔离措施及其他与新冠疫情相关的限制措施给本港的写字楼市场带来尤其沉重的打击，抑制了来自跨国公司和内地公司对写字楼的新需求。受成本因素驱动，不少企业缩减规模，导致写字楼总租用面积大幅收缩，使空置率创历史新高。

不断下跌的租金、持续增加的可租用面积以及高昂的搬迁成本，大大降低了企业搬离核心区的意欲。社交距离的限制和科技的进步改变了企业的工作场所策略，刺激用人单位引入新的办公模式，推动对灵活办公空间的需求。

第三版《演变·蜕变 - 香港写字楼市场三年论 2022》阐述了过去三年间香港写字楼市场出现的主要发展趋势，同时还预测了未来三年内影响写字楼市场发展的驱动因素。

重点包括：

过去三年 (2019年-2022年)

- 写字楼需求急剧下降，甲级写字楼总租用面积减少230万平方英尺*。
- 可租用空间急剧攀升，全市空置空间创历史新高，达960万平方英尺#。
- 尽管企业缩减规模的趋势在持续，但没有证据表明企业正大规模撤离香港。
- 物流与贸易业、专业服务（法律除外）和金融公司是缩减规模最大的行业。
- 新增和扩张性的办公需求下降，但法律、房地产和医疗保健公司的办公总面积则有所扩大。
- 中资公司的租用面积缓慢增长，而来自美国和欧洲、中东及非洲的公司所租用的办公面积则出现收缩。
- 企业去中心化的速度有所放缓，由核心区搬入非核心区所录得的办公面积仅为97万平方英尺。

未来三年 (2022年-2025年)

- 届时，旅行正常化将刺激跨国公司和内地公司对办公空间的需求。
- 预计需求将会逐渐、缓慢地增长，而一些跨国公司则将继续缩减规模。
- 财富管理、医疗保健、科技和电信、建筑、共享办公中心和零售业的增长前景最为乐观。
- 即将到来的供应潮虽然会使空置率维持高位，但同时也会给租户创造良机。
- 随着大量优质新写字楼投入市场，去中心化的趋势将重新获得动力。
- 业主将考虑通过扩大租户组合的形式来提高出租率。
- 业主将提供更具创新性和灵活性的租赁方案，直至空置率恢复到较低水平。
- 工作场所策略将继续发生变化，同时企业将继续加大对ESG和员工健康的重视程度。

* 2019年3月至2022年3月

2022年3月

02

简介及研究背景

简介及研究背景

世邦魏理仕研究部分别于2016年和2019年发布报告，全面解析香港甲级写字楼市场的租用趋势。旨在反映香港典型的三年租赁周期，2016年的报告对2013年—2016年间全市228座甲级写字楼的租户情况进行了比较分析，而2019年的研究报告则对2016年—2019年间全市245座甲级写字楼的租户状况进行了分析。

该系列的第三版，即本报告旨在识别自2019年以来写字楼市场的主要发展趋势，以及对2022年3月底之前的香港甲级写字楼市场租户结构进行全面的统计分析。本报告涵盖253座甲级写字楼，涉及约8,260万平方英尺的写字楼空间。该空间由大约10,000家公司租用，分布在18,000多个办公场所。

世邦魏理仕的分析审阅了2019年3月至2022年3月期间各个租户地址的变化（如适用）。随着本报告期内获得越来越多的信息，我们对2019年的部分数据进行了重新审核和分类。在此期间所新增以及拆除的写字楼也被考虑在内。

该报告按行业、公司来源、子市场和办公面积大小详细介绍了香港甲级写字楼市场的租赁状况和结构。报告随附了世邦魏理仕在Tableau中创建的交互式指示板来显示数据，方便读者进行更深入的分析。数据主要来自本行所编制的租户表，而桌面研究则用于收集公司背景等相关信息。

在研究期间，写字楼的租用面积明显收缩，空置率创历史新高。遏制新冠疫情的相关措施使经济和商业环境充满挑战，从而使大多数行业的公司减少了甲级写字楼的租用面积，但是，法律、房地产与建筑等行业以及几个小众行业的租用面积却有所扩大。

该报告还讨论了香港甲级写字楼市场的其他主要话题，包括企业撤出甲级写字楼、中资公司的需求、企业缩减写字楼规模和去中心化。报告还讨论了未来三年内会影响写字楼市场的需求驱动因素。



253
座甲级写字楼楼宇



8,260万
平方英尺
总存量 (净楼面面积)



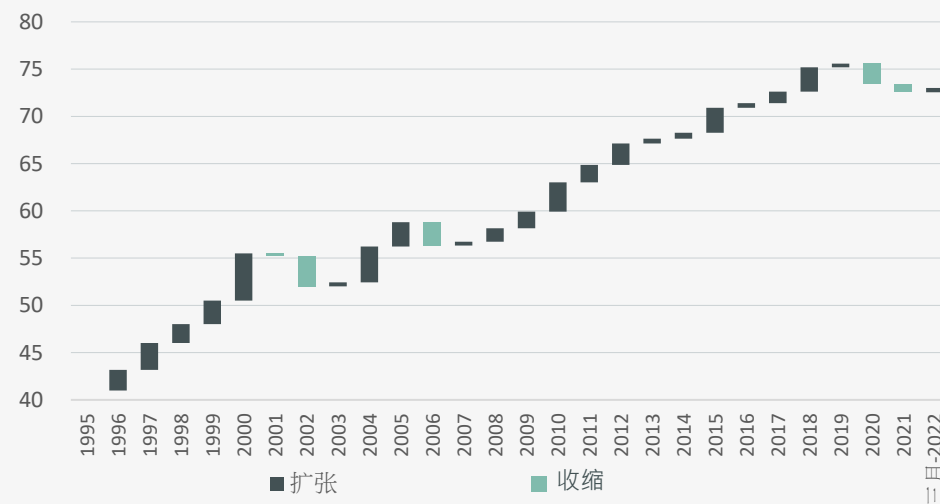
9,980
家公司



18,000+
个办公场所

图 1：香港甲级写字楼租用空间趋势 — 整体

(百万平方英尺, 净楼面面积)



资料来源：世邦魏理仕研究部，2022年9月

03

需求驱动因素和 主要租户趋势

经济衰退迫使租户减少写字楼租用面积

过去三年，新冠疫情引发的全球经济衰退及其他不利因素迫使租户削减管理成本，因此，缩减规模成为香港甲级写字楼市场的一个显著趋势。世邦魏理仕的研究数据表明，大多数缩减规模的决策都是由经济因素引发的，与上一个研究周期相比，公司搬迁与办事处关闭的情况并没有增加。主要研究发现包括：

全市范围内写字楼租用空间收缩

- 截至2022年3月的三年内，全市甲级写字楼市场的租用面积减少230万平方英尺，跌至7,300万平方英尺，成为香港写字楼市场历史上最大、最长的下滑周期之一。
- 在此期间，九个主要行业中有七个行业减少了其甲级写字楼的租用面积。
- 按平方英尺计算，物流与贸易、专业服务（法律除外）以及银行与金融业的租用面积的收缩幅度最大。
- 按百分比计算，物流与贸易和专业服务（法律除外）业的总租用面积缩减幅度最大，分别下降11.8%和14.4%。而银行和金融业的总租用面积仅减少了2.8%。
- 尽管保险业的租用面积总计减少了17.5万平方英尺，但该行却超过物流与贸易业，成为第四大租户群体。但是，这两个行业之间的租用面积仅相差4.2万平方英尺，即0.9%。
- 虽然新增和扩张性需求可以消化部分空置空间，但因公司缩减规模或搬离甲级写字楼市场所产生的大量空置空间，使总租用面积显著减少。
- 单一业权的写字楼通常质量较高，所以，其租用情况也优于分散业权的写字楼。前者空置率攀升6.1个百分点至11%，而后者的空置率则上升8.2个百分点至16%。

公司缩减办公空间

- 截至2022年3月的三年内，共有948家公司（或所有甲级写字楼租户的9.5%）缩减了其在甲级写字楼的租用面积。合计减少约650万平方英尺。
- 超过了2016年至2019年研究周期内所录得的数据，即885家公司和480万平方英尺。
- 在此周期内缩减规模的公司，在全市范围内的租用空间平均收缩30-40%。
- 本地公司在缩减规模方面最为积极，涉及371家公司，总退租面积达180万平方英尺。
- 177家来自欧洲、中东及非洲地区的租户所缩减的租用空间达170万平方英尺，其次是来自美国的公司，一共有141家美国公司退租了140万平方英尺的办公空间。
- 一些中国内地公司也缩减了租用空间，但总体规模较小。共有134家中资公司缩减规模，总计缩减租用面积为810,000平方英尺，而上一个研究周期内的退租空间为383,800平方英尺。

230万平方英尺

全市范围内缩减的租用空间*

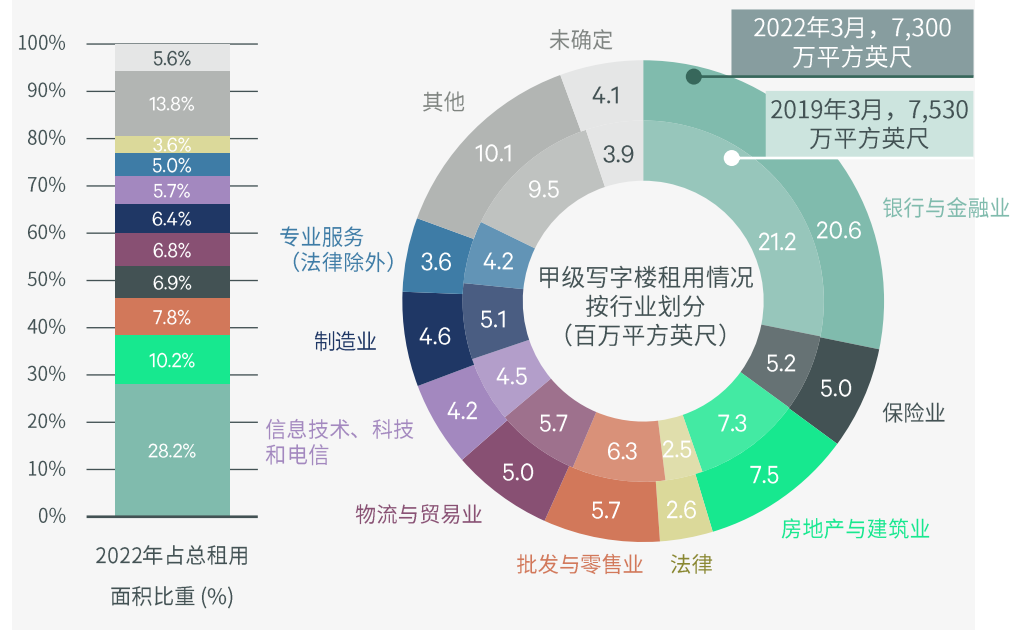
948

家公司缩减租用面积*

650万平方英尺

因缩减规模而腾出的空间*

图2：租用空间分析（按行业划分）



资料来源：世邦魏理仕研究部，2022年9月

(*) 2019年3月至2022年3月

各主要行业缩减规模的趋势包括：

银行与金融业

- 尽管IPO市场表现强劲，但截至2022年3月的三年内，仍有218家银行和金融公司缩减规模，缩减幅度为所有行业之最。他们的退租空间达到170万平方英尺，与2016年至2019年研究周期内的退租面积相比增加了25%。
- 在缩减规模的金融公司中，欧洲、中东及非洲的公司缩减的空间最多（436,300平方英尺），与2016年至2019年研究周期内缩减的空间（197,200平方英尺）相比，增幅显著。美国公司仅减少了196,100平方英尺的空间，大大低于2016年至2019年研究周期内录得的缩减面积（535,600平方英尺）。
- 2019年至2022年研究周期内缩减规模的金融公司平均缩减35%的租用面积。

批发与零售业

- 受新冠疫情的严重影响，截至2022年3月的三年内，109家批发与零售企业缩减规模，共退租100万平方英尺的办公空间，是2016年至2019年这三年所录得的退租空间的两倍。
- 欧洲、中东及非洲公司的办公面积缩减幅度最大，为350,600平方英尺，其次是美国公司，缩减311,700平方英尺。
- 该行业缩减规模的公司平均减少41%的办公空间，在所有行业中减幅最大。

物流与贸易业

- 全球贸易需求疲软，加之供应链中断，导致101家物流与贸易公司缩减规模，退租582,400平方英尺的空间，比2016年至2019年录得的数字高出20%。
- 本地公司缩减幅度最大，退租空间达213,000平方英尺。

方英尺。中国内地公司退租空间为119,200平方英尺。

- 该行业缩减规模的公司平均减少的空间达38%。

专业服务（法律除外）

- 60家专业服务公司共缩减空间588,400平方英尺，是2016年至2019年所录得的231,500平方英尺的2.5倍以上。
- 按平方英尺计算，会计和媒体公司的退租空间占该类别的大多数。按百分比计算，商业顾问和一些媒体公司削减的租用空间最多。
- 缩减规模最大的10家公司中，8家为来自美国和欧洲、中东及非洲的公司。
- 缩减规模的专业服务公司平均缩减40%的空间。

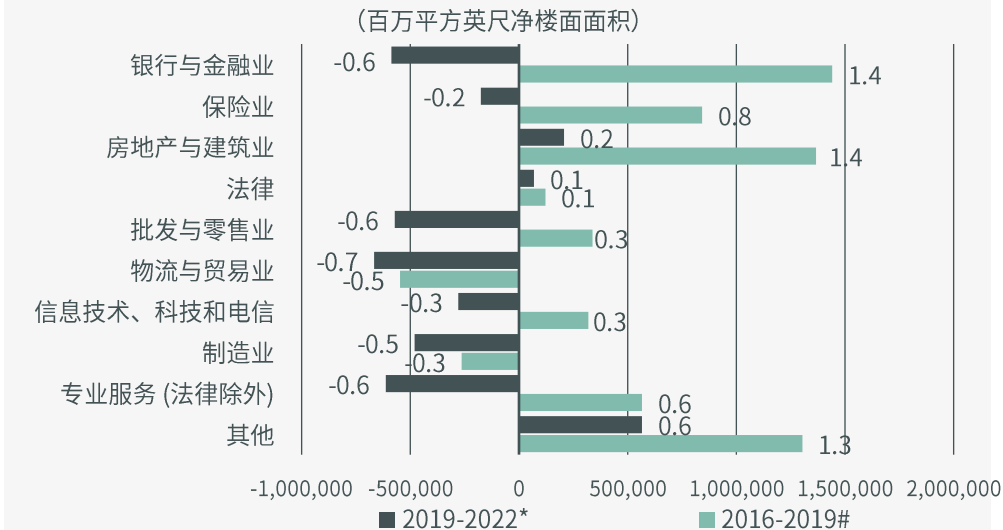
保险业

- 部分因为缺少了来自中国内地游客的新增保单需求，33家保险公司将其租用面积合计减少822,300平方英尺，是上一个三年周期的两倍。
- 缩减规模最大的前10家公司中有一半来自美国和欧洲、中东及非洲。
- 缩减租用空间的保险公司的平均减幅为36%。

法律

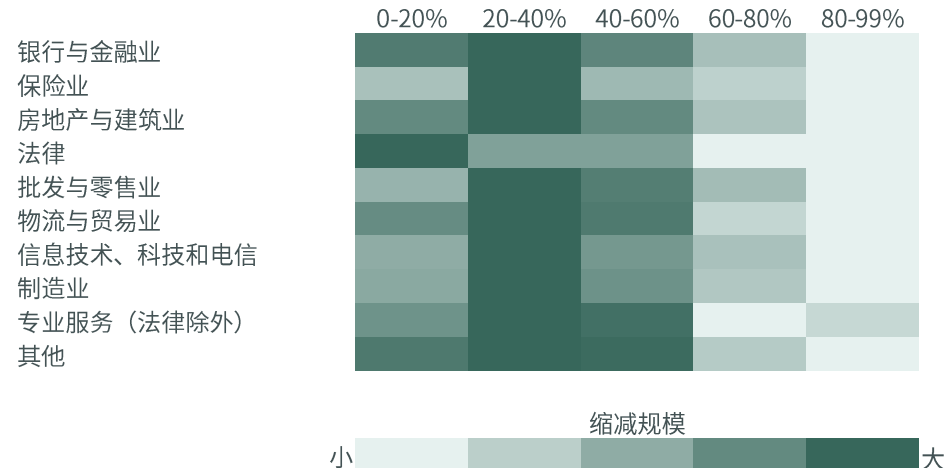
- 在三年研究周期内，律师事务所缩减规模的幅度最小。
- 只有31家律师事务所缩减了办公空间，总退租面积仅为101,800平方英尺。这些数字是所有行业中最底的，与上一个研究周期相比，所退租的空间反而下降了21%。
- 缩减规模的公司平均减少30%的办公面积，在所有行业中减幅最小。

图3：总租用面积变化（按行业划分）



资料来源：世邦魏理仕研究部，2022年9月 (*) 2019年3月至2022年3月 (#) 2016年3月至2019年3月

图4：企业缩减办公空间幅度



资料来源：世邦魏理仕研究部，2022年9月

撤离甲级写字楼的租户

- 企业退出甲级写字楼市场的情况在不同的经济周期都会出现，究其原因，主要包括搬迁至非甲级写字楼或非写字楼物业、公司停业和关闭驻港分支机构。
- 除公司缩减规模外，770万平方英尺的退租空间来自本报告研究周期内退出甲级写字楼市场的2,812家公司。这两个数字均低于2016年至2019年所录得的2,971家公司和860万平方英尺的退租面积，这表明过去三年内并未出现企业大规模迁出香港的情况。
- 除了银行与金融业、信息技术、科技和电信业以及房地产与建筑业之外，与上一个研究周期相比，所有其他主要行业中退出甲级写字楼市场的公司数量有所下降。重点包括：

银行与金融业

- 金融行业撤出甲级写字楼的公司最多，有571家公司，退租空间达170万平方英尺。其中，近一半是本地公司，退租面积为79.25万平方英尺。
- 比上一个研究周期内所退租的150万平方英尺的面积增长了18%。

信息技术、科技和电信

- 该行业有181家公司退出甲级写字楼市场，腾出了69.14万平方英尺的空间，比上一个研究周期增加19%。

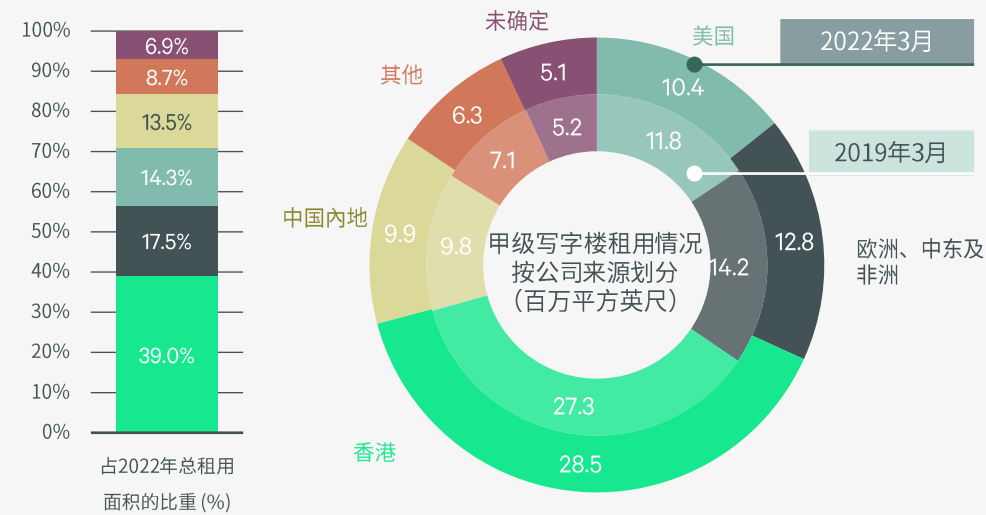
房地产与建筑业

- 撤离甲级写字楼市场的房地产公司退租的空间从2016年至2019年的50万平方英尺小幅增加至最近研究周期内录得的51.71万平方英尺，涉及161家公司。
- 几家当地共享办公中心的关闭，增加了10万多平方英尺的空置空间。

企业扩张案例减少

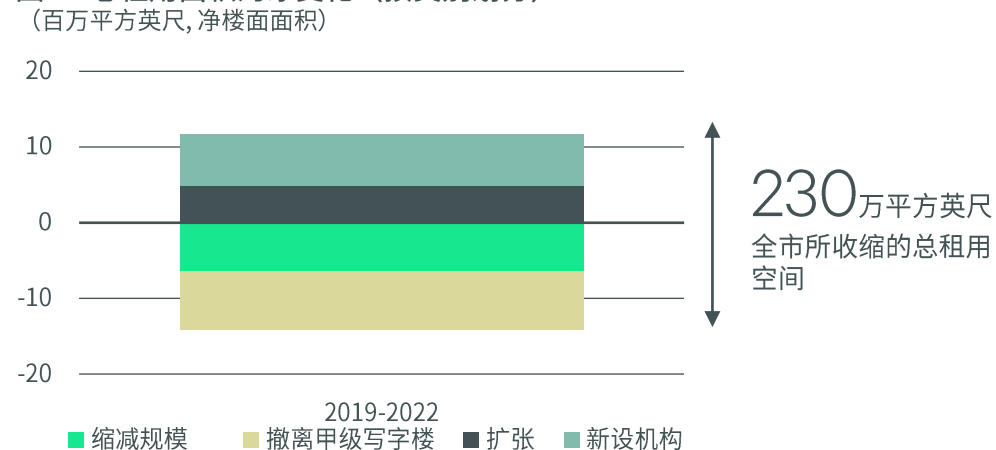
- 尽管经济不景气，但甲级写字楼市场还是录得一些新增和扩张性需求，尽管与上一个研究周期相比案例有所减少。
- 只有839家公司选择扩大办公面积，增加了490万平方英尺，低于2016年至2019年研究周期内录得的1,037家公司和840万平方英尺面积。（详见第11-12页）
- 共有2,435家新公司增加了680万平方英尺的空间需求，这亦低于2016年至2019年研究周期内新增的3,116家公司和950万平方英尺的新租用面积。（详见第11-12页）
- 尽管退出市场的公司数量有所下降，但新设立机构的减少租用导致甲级写字楼办公室的公司总数下降，2016年至2019年研究周期内注册公司为10,254家，而当前研究周期内的注册公司为9,980家。尽管幅度微小，但这标志着自2013年世邦魏理仕开始为该系列报告收集数据以来，注册公司总数的首次下降。

图5：租用空间分析（按公司来源划分）



资料来源：世邦魏理仕研究部，2022年9月

图6：总租用面积的净变化（按类别划分）



资料来源：世邦魏理仕研究部，2022年9月

逆周期增长的驱动因素

在充满挑战的商业环境中，大多数行业在2019年至2022年研究周期内减少其甲级写字楼的租用面积，但在此期间仍出现了一些扩张性及新设机构的租赁需求，尽管这种需求比较有限。经济衰退对某些律师事务所和房地产公司影响相对较小，因此在办用面积上出现了逆周期的净增长，不过增速比2016年至2019年研究周期要慢得多。医疗保健和政府部门等几个小型行业也有所扩张。主要研究发现包括：

有机增长需求（公司扩张）

- 在2019年至2022年研究周期内，共有839家公司（占甲级写字楼市场所有租户的8.4%）增加了办公空间，新增租用空间总计490万平方英尺。然而，这一数字仅占在2016年至2019年研究周期内录得的840万平方英尺的扩租面积的58%。
- 在扩张的公司中，本地公司占新增需求的近一半，额外租用240万平方英尺的空间。然而，这仍然比上一个研究周期减少了68.38万平方英尺。
- 144家中国内地公司也有扩张其办公面积，新增97.94万平方英尺，约占整个市场新增面积的20%，远低于2016年至2019年研究周期录得的约50%的水平。
- 与上一个研究周期相比，来自几个主要行业的公司的扩租幅度相对较小。
- 金融公司的扩张势头最为强劲，有215家公司扩大了其办公面积，总计110万平方英尺，比2016年至2019年研究周期的录得水平低40%。
- 在扩张的金融公司中，74家公司的办公空间增

加了一倍，而51家公司的办公空间增加了约一半。

- 在法律领域，52家事务所在2019年至2022年研究周期内增加了其办公空间，总计17.48万平方英尺。这一数字低于2016年至2019年研究周期内录得的21.38万平方英尺的水平。
- 在扩张的律师事务所中，只有10家律所的办公空间增加了一倍，而另外9家的租用面积增加了50%以上但不到一倍。大多数扩张自来规模较小的事务所。

新设机构的需求

- 长期的经济低迷导致2020年至2022年期间甲级写字楼市场的新设机构越来越少。报告中的新设机构指新成立的公司或从非甲级写字楼搬迁入甲级写字楼的公司。
- 该研究周期内仅有2,435家新设机构，总共租用680万平方英尺的办公空间，远低于2016年至2019年研究周期内录得的3,116家新设机构所租用的950万平方英尺的面积。

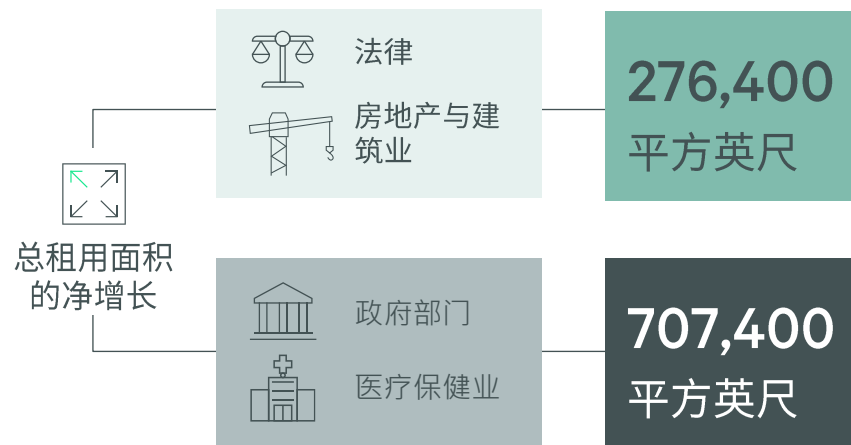
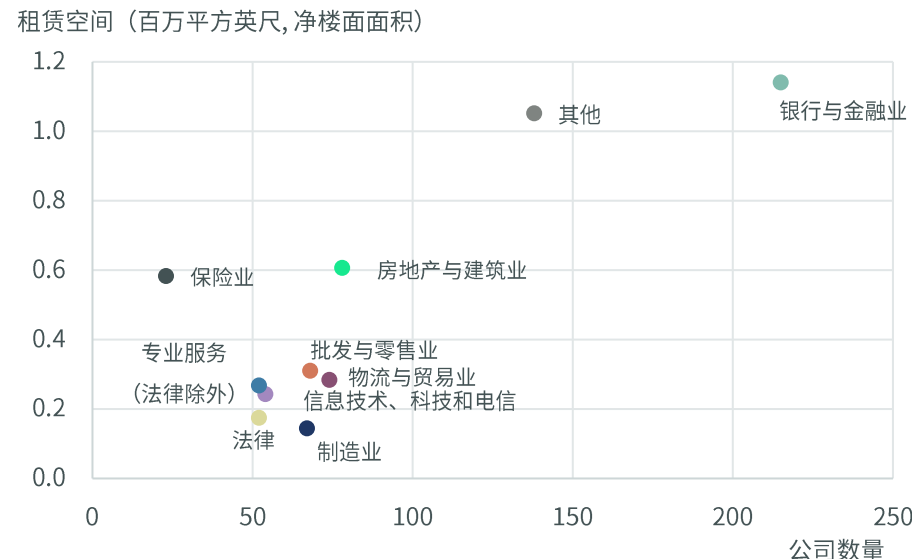


图7：企业的扩张性需求（按行业划分）



资料来源：世邦魏理仕研究部，2022年9月

- 来自新设机构的办公空间需求仍然很小，大部分在900平方英尺到2,700平方英尺之间。
- 近60%的新增需求来自本地企业，总共租用400万平方英尺。来自中国内地和美国的新设机构分别租76.69万和55.28万平方英尺的办公空间，约为上一研究周期录得的新增面积的一半。
- 银行与金融业的新设机构数量最多，有490家新设公司额外租用了160万平方英尺的空间。然而，这一数字比2016年至2019年研究周期内录得的653家公司和210万平方英尺的空间有所下降。
- 尽管新增的批发与零售公司的数量略有下降（2016年至2019年研究周期内为274家，2019年至2022年研究周期内为255家），但这些新设公司租用的空间却从77.10万平方英尺增加到83.20万平方英尺。
- 法律是唯一一个在新设公司数量和租用空间方面都出现增长的行业。2019年至2022年研究周期内有69家新设公司，租用19.63万平方英尺的办公空间，而2016年至2019年研究周期内有59家公司租用14.80万平方英尺的空间。大多数新增租户是本地的律师事务所。

某些行业录得总租用面积净增长

- 截至2022年3月的三年中，只有法律、房地产与建筑业的总办公面积出现净增长。

法律

- 律师事务所缩减规模的情况最少，使得该行业的总租用面积增加了6.87万平方英尺。但是，这一增长低于2016年至2019年研究周期内录得的12.23万平方英尺的新增面积。
- 该行业最大的10单涉及办公空间扩张的租赁成交中，有7单成交来自美国和欧洲、中东及非洲公司。

房地产与建筑业

- 灵活办公运营商和房地产开发商的租赁需求确保了房地产行业的租用空间净增20.77万平方英尺。然而，这仅占2016年至2019年研究周期内录得的140万平方英尺的15%。
- 在2020年至2022年期间，共享办公中心和服务式办公室的租用面积进一步增加了17.11万平方英尺，与2016年至2019年研究周期内录得的48.06万平方英尺相比，增长速度有所放缓。

需求增长源于规模较小的行业

- 在世邦魏理仕的研究报告（见图9）中，几个规模较小的行业被归类为其它行业。这些行业各自所产生的需求微不足道，但加起来的总租用空间占甲级写字楼市场总租用空间的14%。
- 大多数小众行业的租用面积没有任何重大的变化，但是公共部门（政府部门）和医疗保健行业的总租用面积则有所增长。
- 来自现有部门和新增部门的扩张性需求使得公共部门在本报告研究周期内额外租用了39.93万平方英尺的办公空间，高于2016年至2019年研究周期内录得的31.12万平方英尺的面积。
- 医疗保健公司将其甲级写字楼面积扩大了30.81万平方英尺，较2016年至2019年研究周期内的29.62万平方英尺有所增加。近60%的增长（19.74万平方英尺）来自诊所和医疗保健中心。

图8：新设机构的租赁需求（按行业划分）

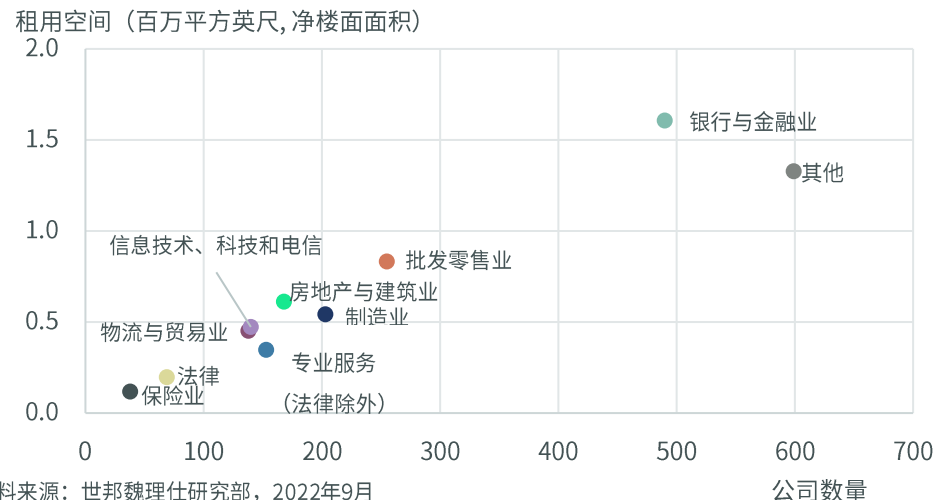
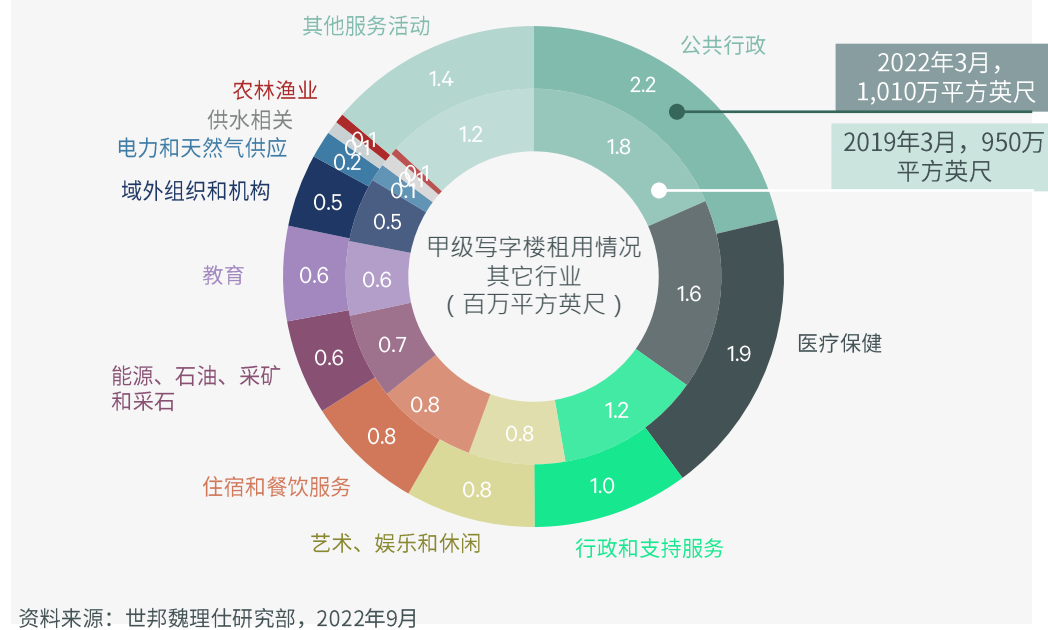


图9：其它行业租用空间的细分



中资公司租用面积 增长放缓

自2020年初以来，受疫情影响，包括隔离在内的旅行限制措施抑制了跨境商业活动的发展，导致中国内地与香港的GDP增速放缓。因此，自2019年发布上一版报告以来，来自中资公司的新租赁需求大幅减少，尽管已在该市立足的企业继续表现出扩租需求。本报告研究报告的主要发现包括：

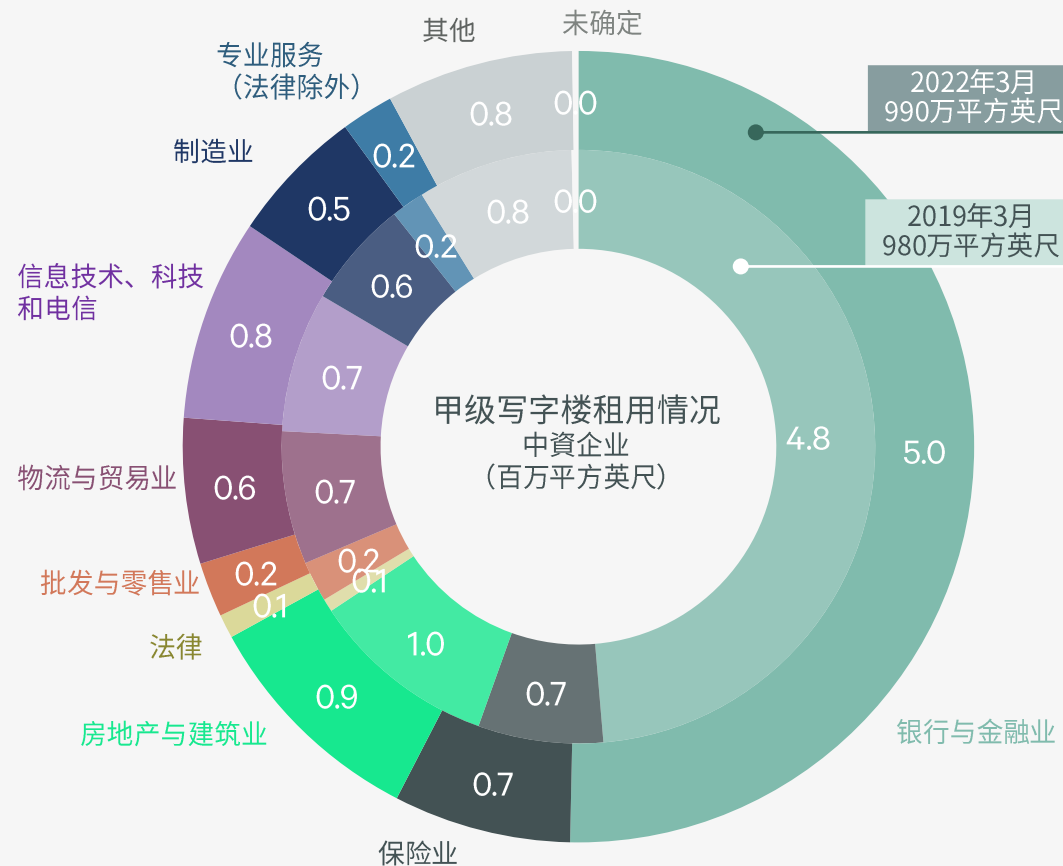
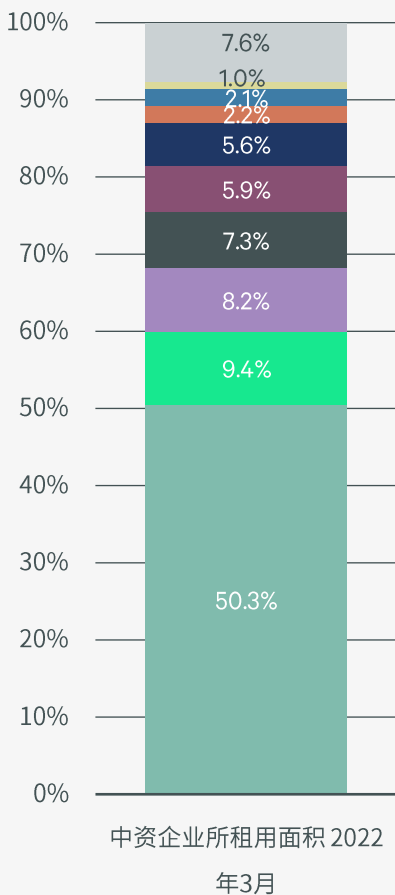
- 共有1161家中资公司租用甲级写字楼，比三年前减少了78家。这是新成立企业与撤离的企业相减之后的净变化。
- 这一数字与政府统计的全市范围内中资公司数量的上升形成鲜明对比，表明部分新进入者选择在共享办公中心或者非甲级写字楼办公。将近400家中资公司退出了甲级写字楼市场。
- 2019年3月至2022年3月期间，中资公司总租用面积仅小幅增加了3.5万平方英尺，远低于上一个研究期间内增加的240万平方英尺。
- 然而，与美国和欧洲、中东及非洲地区企业在同一时期内总租用面积的下降相比，中资公司则仍然表现出相对积极的一面。
- 截至2022年3月，中资公司在甲级写字楼的总租用面积为990万平方英尺，占全市甲级写字楼总租用面积的13.5%，与三年前的13%相近。
- 金融公司继续占据中资公司所租用甲级写字楼总面积的最大份额（50%），租用面积达到500万平方英尺。
- 大多数在甲级写字楼市场占有一席之地中资公司租用面积相对较小，其中76%的企业租用的写字楼单位面积不足5,000平方英尺。



推动租用面积增长的多因素

- 对融资服务的持续需求，以及支持财富管理业务增长的新政策措施，推动了中资金融公司的扩租需求。
- 尽管在研究期间，中资银行及金融机构总租用面积增加了18.11万平方英尺，但与2016至2019年期间的110万平方英尺的扩租面积相比，出现了大幅下降。
- 来自新设立中资公司的需求从2016至2019年间的150万平方英尺减半至76.69万平方英尺。其中大多数新租户来自银行与金融业。
- 部分已经在港立足的公司继续扩张，其租用面积在2019至2022年期间增加了97.94万平方英尺。其中金融公司表现出了最强烈的扩租需求。
- 除了银行与金融业，信息技术、科技和电信、保险、法律和专业服务（法律除外）等行业的中资公司租用面积在2019至2022年期间也出现了微弱增长。

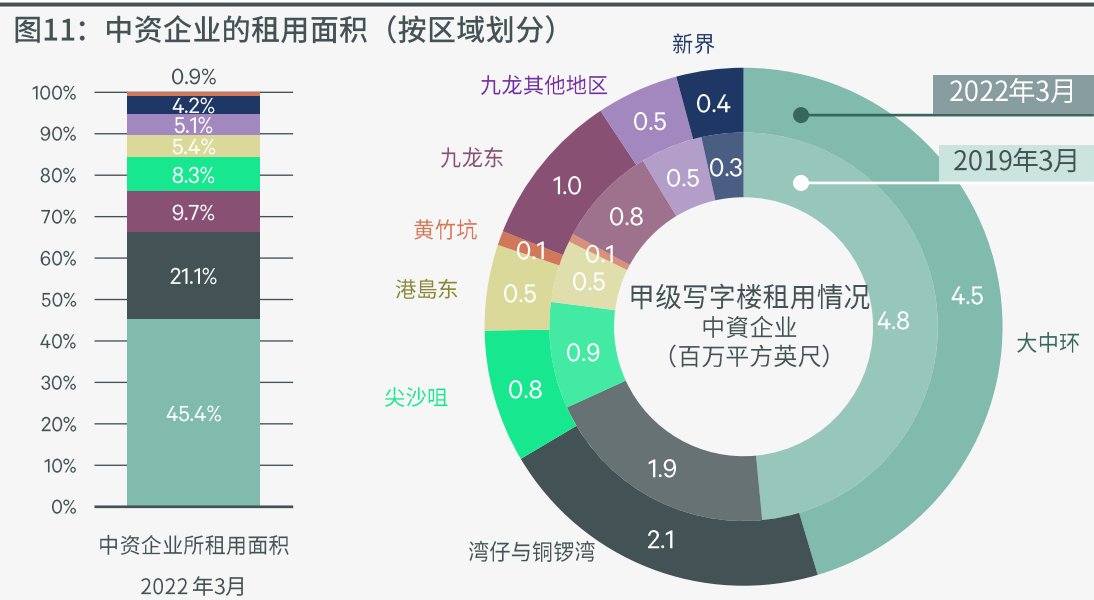
图10：中资企业租用面积（按行业划分）



来源：世邦魏理仕研究部，2022年9月

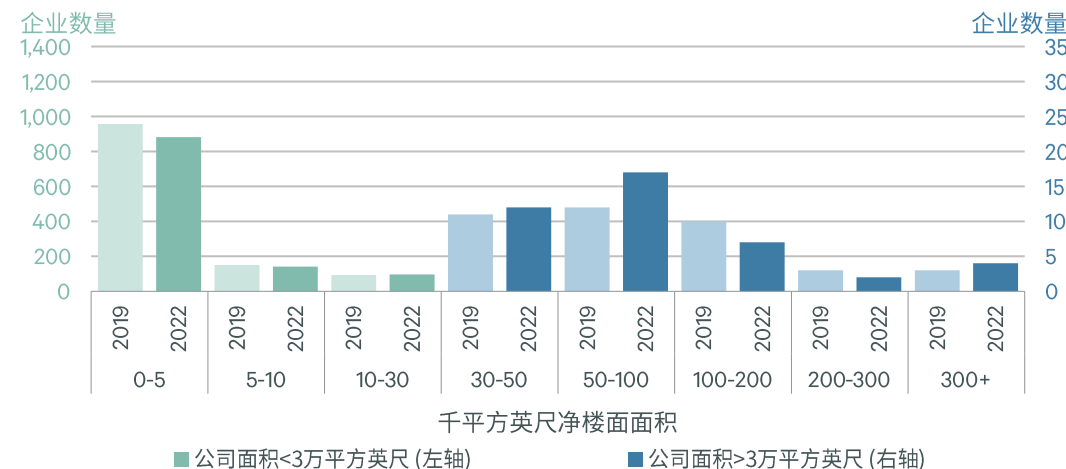
部分企业减少租用面积

- 在研究期间，部分中资公司缩减了规模。在2019年至2022年期间，租用面积较小的实体共退回了81万平方英尺的空间，其中大部分是金融公司。
- 商业和供应链的中断促使一些中国物流与贸易公司将其租用总面积减少了12.55万平方英尺，是中资租用面积缩水最严重的行业。
- 中国房地产公司的甲级写字楼面积净减6.59万平方英尺，主要是由开发商和联合办公的运营商的缩减规模造成的。
- 虽然小型办公室 (<5000平方英尺) 的数量减少了75间，降到882间，但仍占中资公司甲级写字楼的最大份额 (76%)。尽管有85家原本属于该类别的公司在研究期间进行了扩张，现在拥有更大的办公室，但有358家公司退出了市场。
- 2019至2022年间，有五家中资公司进入5万至10万平方英尺的类别。还有三家机构，包括两家金融公司和一家保险公司，曾经拥有较大的租用面积，但缩减规模后不再拥有大办公室。有四家公司的租用面积，主要是金融公司，从3万平方英尺扩大到5万平方英尺。还有两家公司缩减规模后完全退出了该类别。



来源: 世邦魏理仕研究部, 2022年9月

图12: 中资企业的办公室规模



来源: 世邦魏理仕研究部, 2022年9月

中资公司各地区租用情况

- 在研究期间，中资公司在大中环的租用面积减少了29万平方英尺，而在2016至2019年期间则增加了94.55万平方英尺。然而，这个次级市场仍然是中资公司数量最多的地方，租用面积450万平方英尺，占甲级写字楼市场所有中资租户的45%。
- 研究期间，尖沙咀的中资公司租用面积出现净损失，缩减了5.54万平方英尺。
- 随着部分金融和房地产公司的扩租，中资公司在湾仔与铜锣湾租用了更多空间。2019至2022年期间，湾仔与铜锣湾的中资公司租用总面积增加了14.9万平方英尺。
- 中资公司租用的甲级写字楼中约有三分之二仍然在中环和湾仔与铜锣湾地区。
- 在研究期间，业主自用空间的增加使中资公司在九龙东的租用面积增加了12.9万平方英尺。

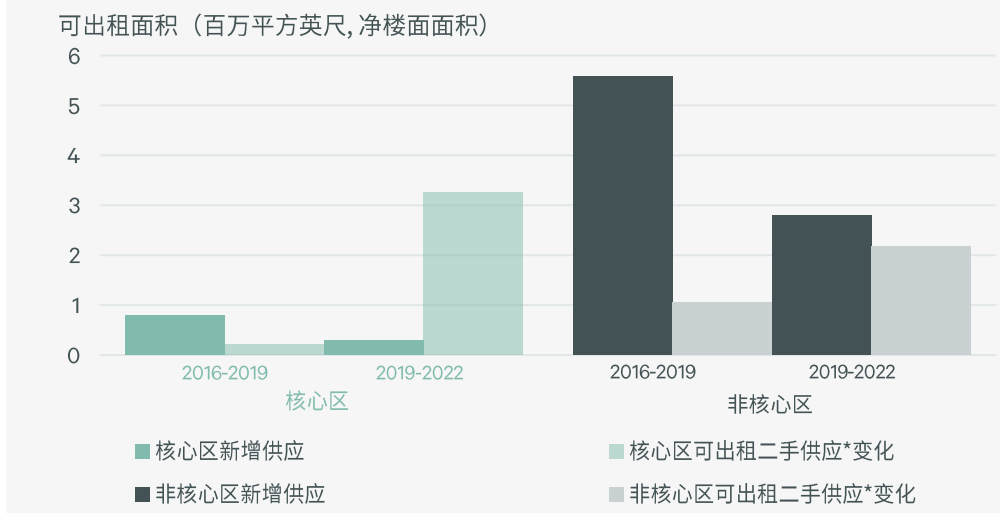
去中心化势头减缓

疫情之前，新基础设施的增加和配套设施的提升增强了香港许多边缘和新兴商业区的吸引力，鼓励租户从核心区搬迁出来。然而，最近几年，多方面的原因包括：传统办公区空间可用性的改善、核心和非核心区子市场之间租金差距的缩窄以及搬迁成本的上升，减缓了写字楼去中心化的进程。主要趋势包括：

背景

- 2019至2022年间，租户将97.48万平方英尺的办公空间从核心区（大中环、湾仔与铜锣湾以及尖沙咀）搬迁到非核心区，与前一个三年期间录得的位于非核心区的约100万平方英尺的面积相比，略有下降。
- 尽管实际搬迁的数量略有下降，而且有些决定是在研究期开始前做出的，但对非核心区做出的新租赁承诺则出现更为明显的下降。2019至2022年间，租户在非核心区租下的总面积为74.2万平方英尺，而在2016至2019年间所录得的总面积为88.49万平方英尺。
- 搬迁成本的上升和核心与非核心区之间租金差距的缩小，抵消了去中心化带来的大部分租金节省。根据世邦魏理仕最新的《装修成本指南》，装修成本在研究期间攀升了11%。复原成本升幅更大。在同一时期，核心区和非核心区之间的租金差距从每平方英尺58港元缩小到每平方英尺36港元。
- 更高的空间可用性和较便宜的租金也鼓励租户留在市中心。核心区的总空置面积从2019年的99万平方英尺攀升至2022年的420万平方英尺，增长了4.3倍。非核心区的新增供应从2016至2019年间的550万平方英尺下降到2019至2022年间的280万平方英尺。
- 随着租户更倾向于性价比更高的写字楼，转租和退租变得普遍。虽然不是主要趋势，但业主变得更愿意为租户提供装修补贴来吸引新租户。

图13：甲级写字楼可出租面积（新增与二手供应）



来源：世邦魏理仕研究部，2022年9月

(*) 期末数字与上一个研究期末的数字相比

图14：各子市场租金差距

租金差距（港币每平方英尺）		目的地				
起始区域	时间段	港岛东	黄竹坑	九龙东	九龙其他地区	新界
中环	2019年3月	86	104	104	98	104
	2022年3月	54	73	72	63	68
金钟与上环	2019年3月	41	60	60	54	60
	2022年3月	18	37	36	27	32
湾仔与铜锣湾	2019年3月	24	43	43	37	43
	2022年3月	9	28	26	18	23
尖沙咀	2019年3月	12	30	30	25	31
	2022年3月	4	23	22	13	18

来源：世邦魏理仕研究部，2022年9月

来源地 (迁出地)

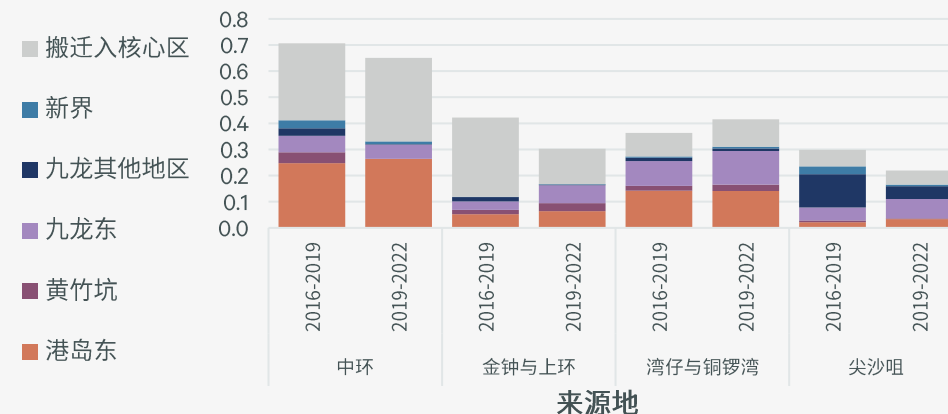
- 2019至2022年间，由于企业搬迁入非核心区，中环约有33.11万平方英尺的办公面积被腾空。虽然这是所有区域中最多的，但这一数字仍低于2016至2019年期间所录得的41.16万平方英尺。
- 同期，上环、金钟、湾仔与铜锣湾共有47.82万平方英尺的办公空间被转移至非核心区，比上一个三年增加了8.55万平方英尺。比较大规模的搬迁包括一家四大会计师事务所、一家美国保险公司和一家总部位于香港的航运公司，尽管这些交易是在最新的三年研究期之前或开始时签署的。
- 租金差距的缩小导致九龙区内部的搬迁减少。在研究期内，从尖沙咀搬出的空间总量为16.55万平方英尺，比2016至2019年间减少了7万平方英尺。

目的地 (迁入地)

- 港岛东仍然是搬离核心区的首选目的地，2019至2022年间企业从核心区搬迁入该区所录得的总租用面积为50.28万平方英尺，比上一个三年（2016至2019年）多出3.94万平方英尺。
- 九龙东接收了从核心区搬迁过来的32.51万平方英尺的空间，比上一个三年增加了8.69万平方英尺。
- 在截至2022年3月的三年里，尽管新增供应有所增加，但在此期间，企业由核心区搬迁至黄竹坑、长沙湾和葵涌与荃湾所录得的合计总租用面积下降了56%，仅为14.69万平方英尺。
- 同期，企业从核心区搬迁至非核心区共租用了44.35万平方英尺的新办公面积，占于本报告研究期内总竣工面积的16%。

图15: 各子市场租户动向 - 迁出

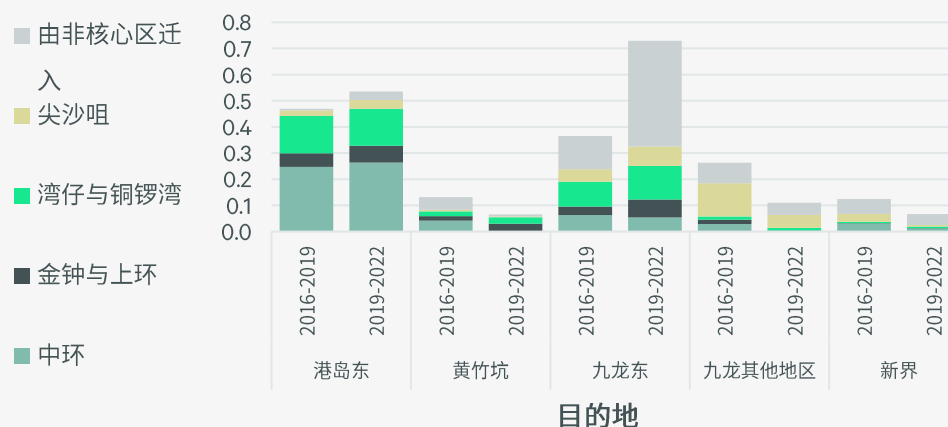
所涉及区域 (按目的地排列, 百万平方英尺)



来源: 世邦魏理仕研究部, 2022年9月

图16: 各子市场租户动向 - 迁入

所涉及区域 (按迁出地排列, 百万平方英尺)



来源: 世邦魏理仕研究部, 2022年9月

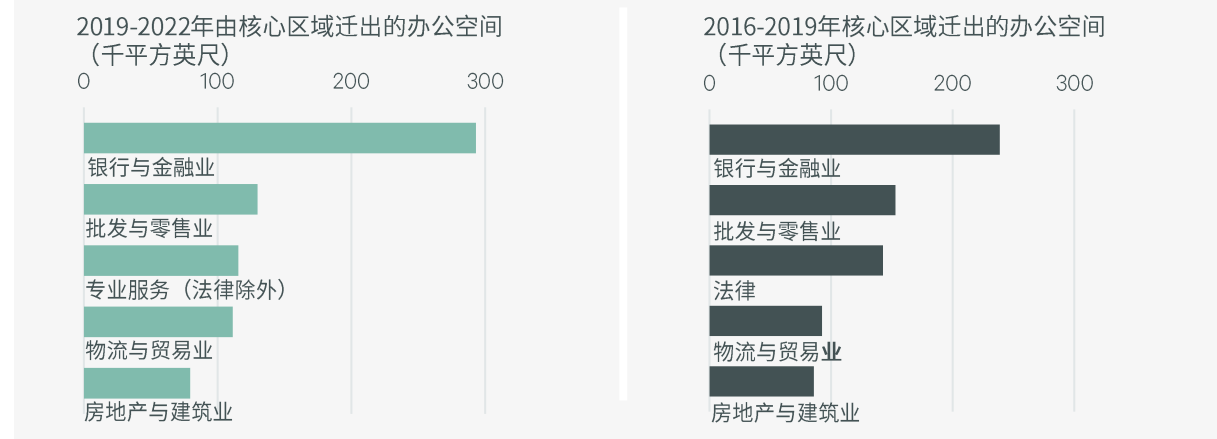
行业

- 银行与金融业仍然是最活跃的行业，2019至2022年间有29.3万平方英尺的空间从核心区搬迁至非核心区，而2016至2019年间这一数字为23.87万平方英尺。其中超过60%（17.76万平方英尺）的面积转移到了港岛东，10.08万平方英尺转移到了九龙东。
- 批发与零售公司在非核心区所租下的12.98万平方英尺的面积中，半数是从尖沙咀搬迁至港岛东和九龙东。
- 来自大中环和湾仔与铜锣湾的专业服务公司在非核心区所租用的面积增幅最大，共录得11.55万平方英尺，且多数集中在港岛东。该数据远超2016至2019年间的4.2万平方英尺。
- 相比之下，律师事务所在非核心区所租下的面积要小得多，仅有5.88万平方英尺，远低于2016至2019年间的14.26万平方英尺。
- 在主要行业中，只有银行与金融业、房地产与建筑业以及法律行业目前在核心区各保留了一半以上的办公空间。

其他

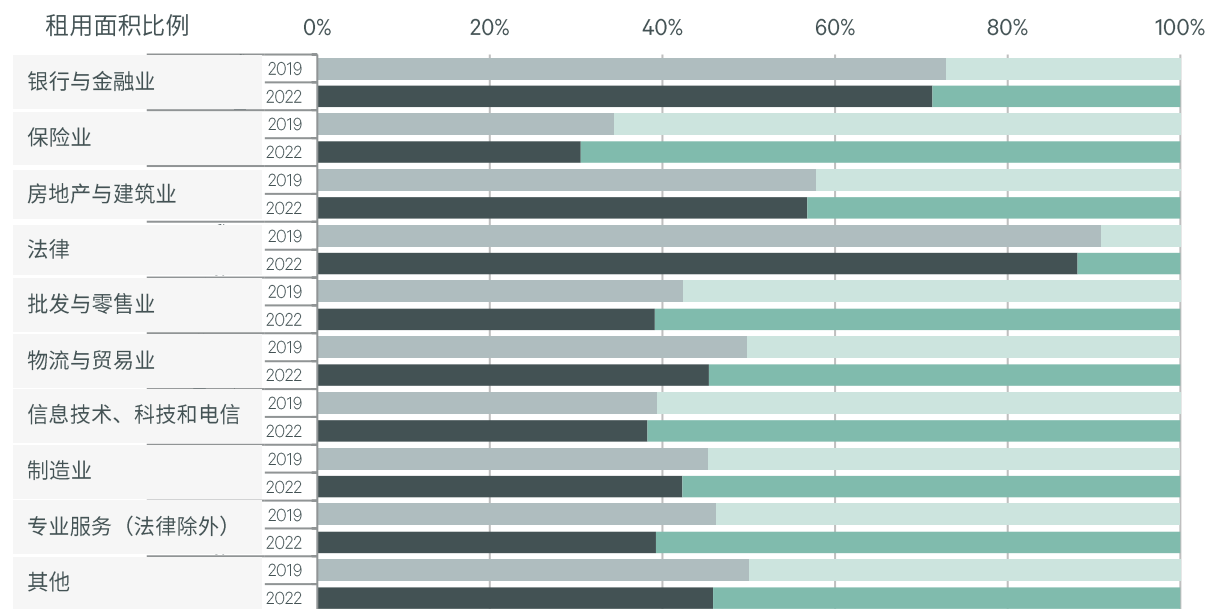
- 2019至2022年间，中资公司去中心化进程有所加快，涉及面积达6.61万平方英尺，而2016至2019年间这一数值仅为3.57万平方英尺。其中超过半数为搬迁到九龙东的银行与金融公司。
- 在2019年3月至2022年3月间搬离核心区的租户中，63%在完成搬迁后在核心区已没有留下任何办公空间。其余租户在核心区平均仍保留46%的办公空间。这些发现与上一个三年（2016至2019年）的研究结果相似。
- 从其他核心及非核心区搬迁到中环的情况并不多。只有14.41万平方英尺的空间在过去三年间完成了这样的“再中心化”。

图17：去中心化的五大行业



来源：世邦魏理仕研究部，2022年9月

图18：各行业租用面积分布（核心vs.非核心区）



来源：世邦魏理仕研究部，2022年9月

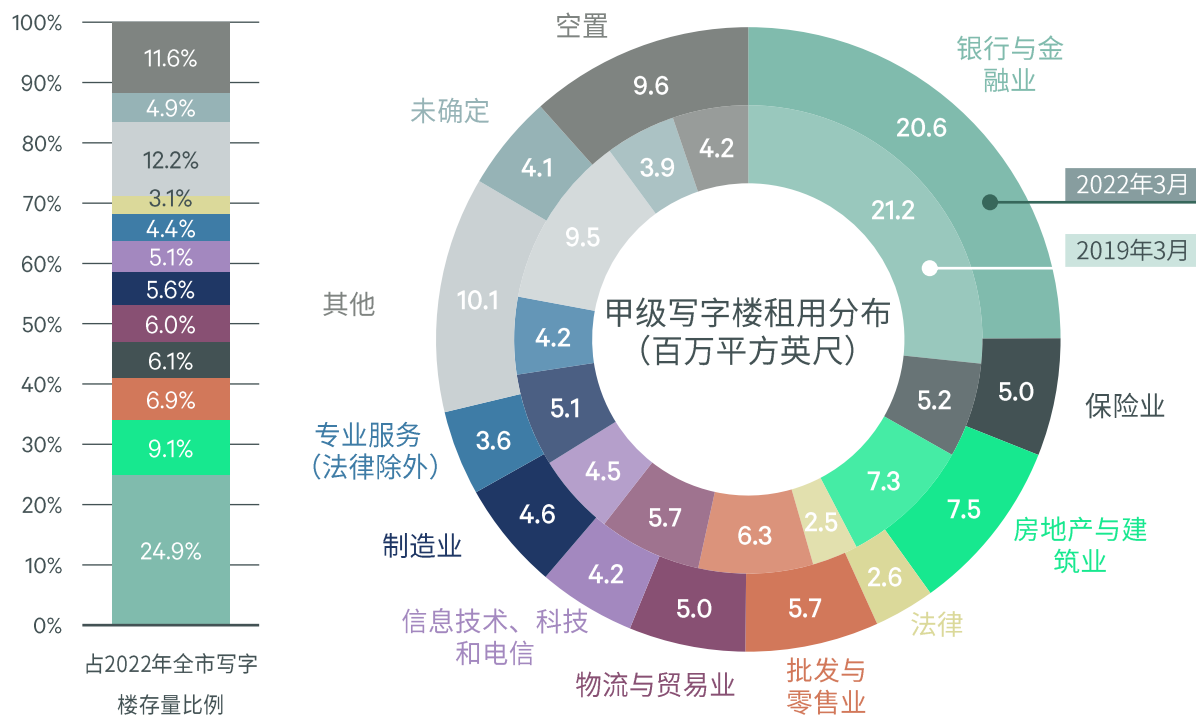
■ 核心区 ■ 非核心区

04

各行业的租户趋势

行业重点

图19: 甲级写字楼租用结构-全市

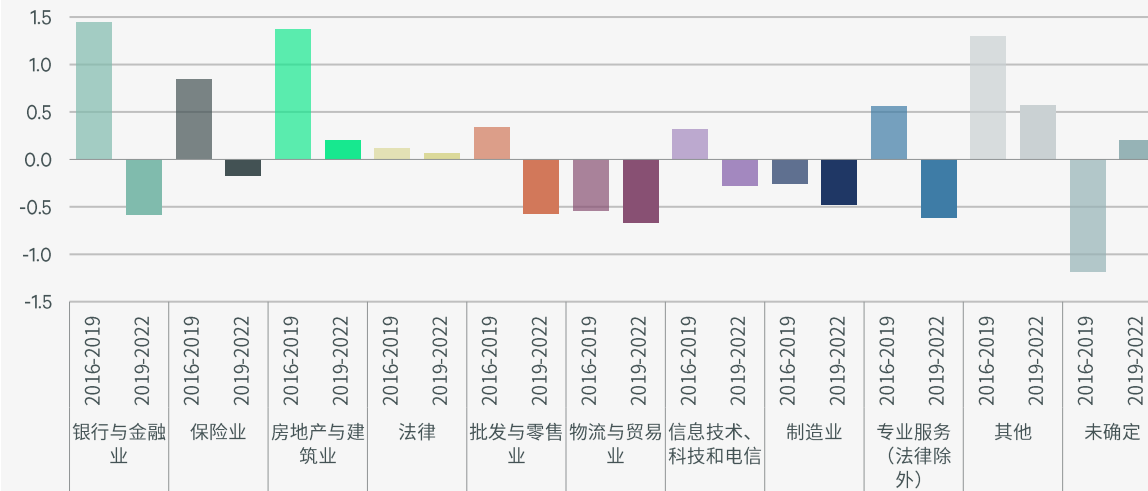


探索指示板

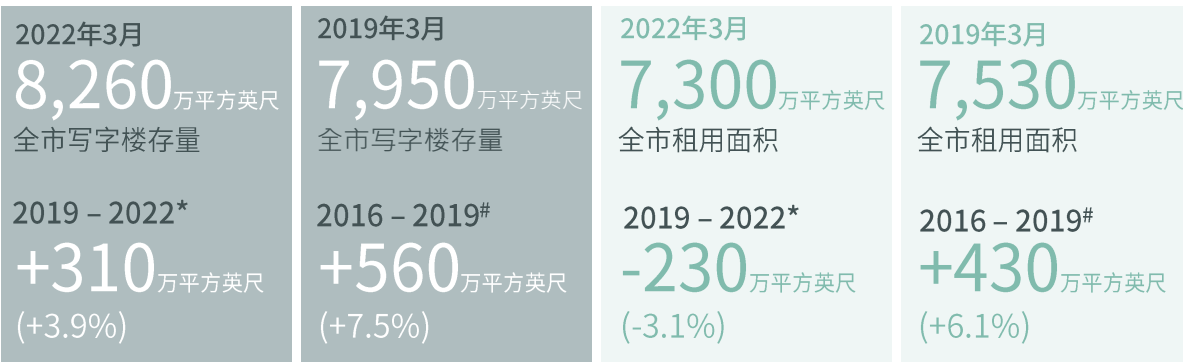
来源: 世邦魏理仕研究部, 2022年9月

图20: 租用面积变化 (按行业划分)

三年净吸纳量 (百万平方英尺, 净楼面面积)



来源: 世邦魏理仕研究部, 2022年9月



来源: 世邦魏理仕研究部, 2022年9月

(*) 2019年3月到2022年3月

(#) 2016年3月到2019年3月

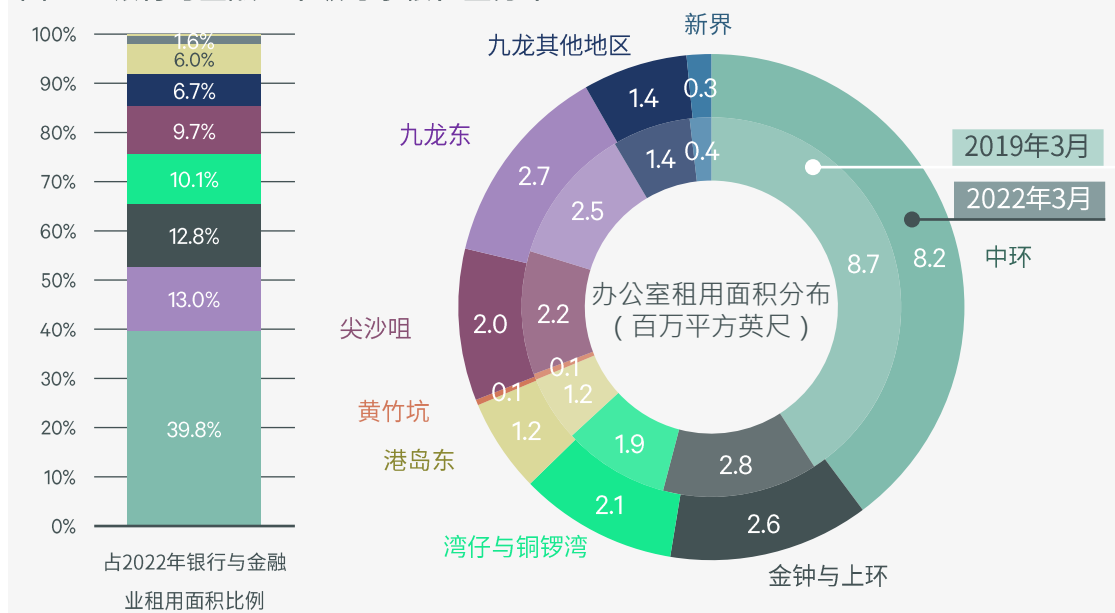
银行与金融业

在截至2022年3月的三年内，经济衰退导致的业务中断和疫情导致的远程工作模式促使许多银行和金融公司缩减了办公室面积。然而，银行与金融业仍是香港甲级写字楼市场中最大的单一租户群体。在研究期内观察到的主要租户趋势包括：

- 在银行和金融业员工总数下降4%的部分推动下，该行业的甲级写字楼总租用面积缩减了58.65万平方英尺，最终减至2,060万平方英尺，而在2016年至2019年期间，该行业录得扩租140万平方英尺。
- 在截至2022年3月的三年内，美国和欧洲、中东及非洲地区的金融公司进一步缩减了42.8万平方英尺的办公面积，而在2016年至2019年期间则缩减了32.88万平方英尺。
- 美国和欧洲、中东及非洲的金融公司的缩减规模在港岛东和尖沙咀更为突出，分别减少了17.3万平方英尺和10.99万平方英尺。
- 虽然中资银行和金融公司扩租了18.11万平方英尺，租用面积达到500万平方英尺，但增幅远低于2016年至2019年录得的110万平方英尺的扩租面积。
- 中资金融公司在大中环区的租用面积小幅缩减了2.15万平方英尺，但在湾仔与铜锣湾扩租了19.16万平方英尺，在九龙东扩租了8.31万平方英尺。
- 自2019年以来，来自美国和欧洲、中东及非洲地区的金融公司与中资金融公司所租用的面积比例持续下降，在2022年3月达到1.5 : 1。该比例在2019年为1.7 : 1，2016年为2.3 : 1。
- 来自美国和欧洲、中东及非洲最大的20家银行平均所租用的甲级写字楼面积为26.88万平方英尺。这比最大的20家中资银行的平均租用面积（15.99万平方英尺）高出68%。
- 在非核心区，该行业的租用面积增加了10.37万平方英尺。在核心区*，该行业的租用面积比2019年的水平缩减了69.02万平方英尺。
- 目前，该行业28%的办公租用面积在非核心区，比三年前的26%有所上升。
- 大中环区的面积缩减幅度最大，从2019年4月到2022年3月，减少了62.6万平方英尺。在过去的六年里，银行和金融公司在大中环区总共退租了340万平方英尺的空间。
- 证券及期货事务监察委员会从中环迁往鲗鱼涌，是上述期间规模最大的搬迁之一。这使得港岛东的本地金融公司的份额从4%上升到9%。

*核心区包括：大中环、湾仔与铜锣湾和大尖沙咀

图21：银行与金融业甲级写字楼位置分布



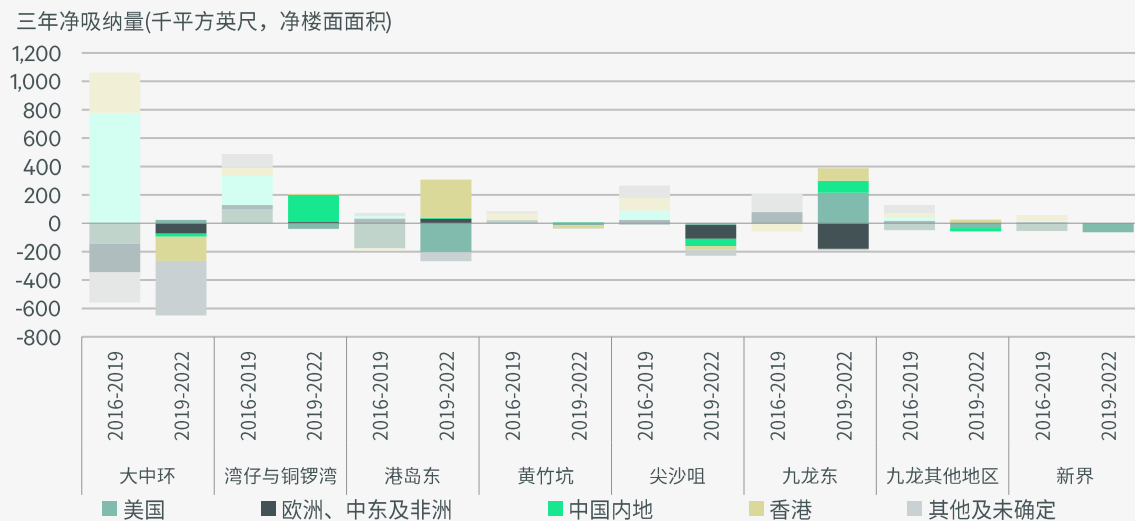
来源：世邦魏理仕研究部，2022年9月

<p>2022年3月</p> <p>2,060万平方英尺</p> <p>总租用面积</p> <p>28.2%</p> <p>占全市租用面积比例</p> <p>2019 - 2022*</p> <p>-60万平方英尺</p> <p>(-2.8%)</p>	<p>2019年3月</p> <p>2,120万平方英尺</p> <p>总租用面积</p> <p>28.1%</p> <p>占全市租用面积比例</p> <p>2016 - 2019#</p> <p>+140万平方英尺</p> <p>(+7.3%)</p>
---	--

(*) 2019年3月到2022年3月

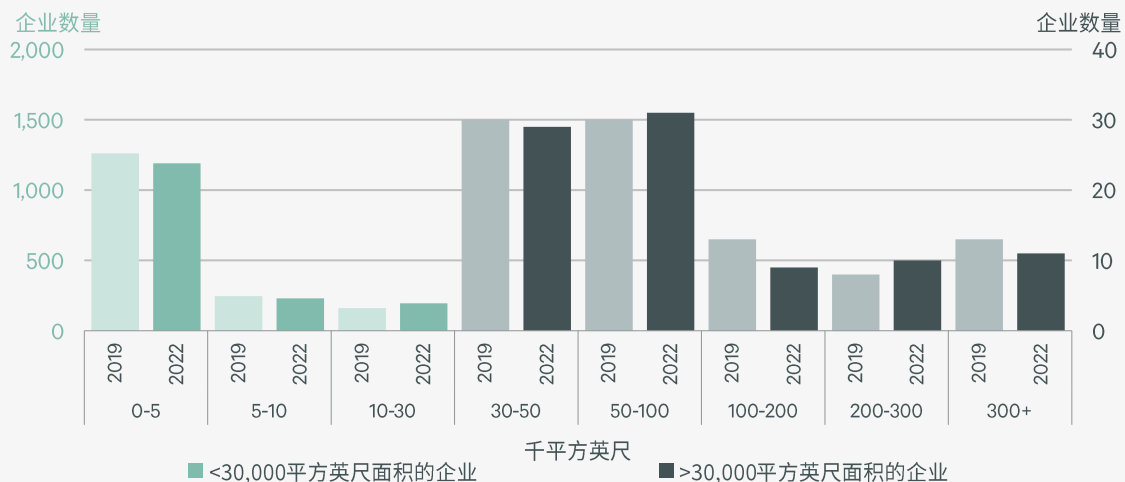
(#) 2016年3月到2019年3月

图22: 银行与金融业在各子市场租用面积分布



来源: 世邦魏理仕研究部, 2022年9月

图23: 银行与金融业写字楼租用规模



来源: 世邦魏理仕研究部, 2022年9月

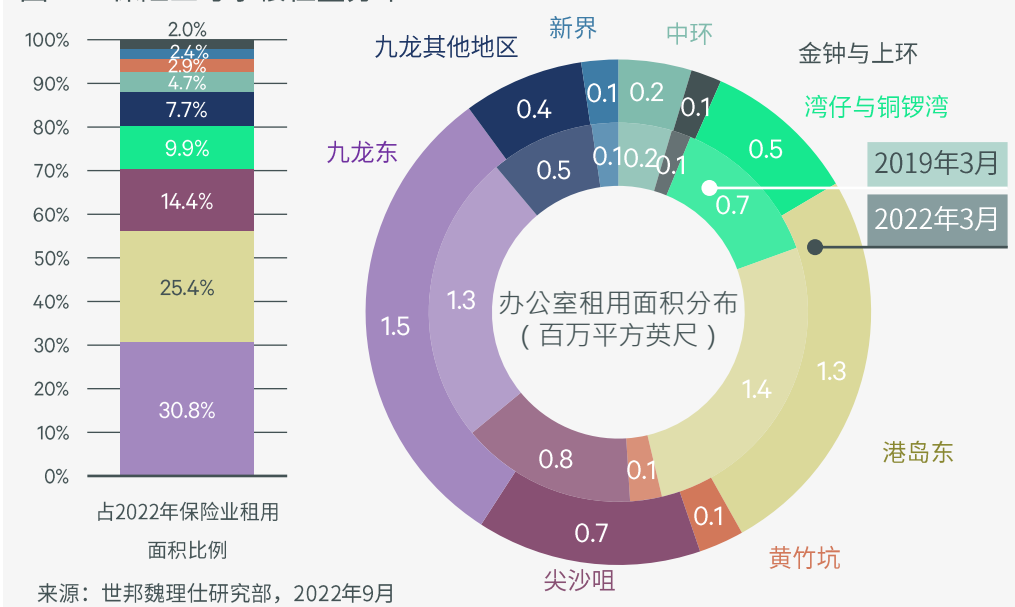


保险业

由于中国内地居民对新保单的需求不足，导致2019至2021年间新保费较前三年减少300亿港元。中国内地在新保单的保费份额从2016年的39%降至2019年的25%，而后在2021年进一步降至0.4%。这也是导致保险公司在2019至2022年间减少租用甲级写字楼的主要原因。该行业的要点包括：

- 业务发展放缓导致保险公司在2019至2022年间将其在甲级写字楼的租用面积减少了17.5万平方英尺，仅剩500万平方英尺。这与2016至2019年间84.28万平方英尺的扩张形成鲜明对比。
- 10家最大的保险业租户合计减少了13.25万平方英尺的租用面积。虽然其中有4家企业进行了扩租，但同时也有6家企业将其租用面积缩减，总计53.58万平方英尺。
- 需求缩减主要来自外资保险企业，其中美国和欧洲、中东及非洲企业合计缩减租用面积达30.74万平方英尺。另一方面，香港本地与中国内地企业则进行了扩租，截至2022年3月的三年间增加租用面积达9.07万平方英尺。
- 保险业甲级写字楼总租用面积中，外资企业占57%，其后是香港本地企业和中资企业，分别占29%和14%。
- 得益于低成本和高供应，九龙东在过去三年中持续吸引保险企业进驻。该类型企业于本报告研究期内在九龙东增加租用面积达25.56万平方英尺。
- 九龙东已取代港岛东成为保险业租用面积最大的子市场。截至2022年3月，该行业31%的办公空间（即155万平方英尺）位于九龙东。港岛东以25%的份额（或128万平方英尺）位居第二。
- 截至2022年3月份过去三年中，宏利保险在九龙东扩租了15.4万平方英尺的办公空间。
- 保险业在其他子市场所租用的面积要么增长微弱，要么有所减少。其中，湾仔与铜锣湾的租用面积缩减幅度最大。随着保诚、安达和怡安等保险企业纷纷搬离该区，保险行业在该子市场的租用面积比三年前减少了19.44万平方英尺。

图24：保险业写字楼位置分布



2022年3月	2019年3月
500万平方英尺	520万平方英尺
总租用面积	总租用面积
6.9%	6.9%
占全市租用面积比例	占全市租用面积比例
2019 - 2022*	2016 - 2019#
-20万平方英尺	+80万平方英尺
(-3.4%)	(+19.3%)

(*) 2019年3月到2022年3月

(#) 2016年3月到2019年3月

图25: 保险业在各子市场租用面积变化

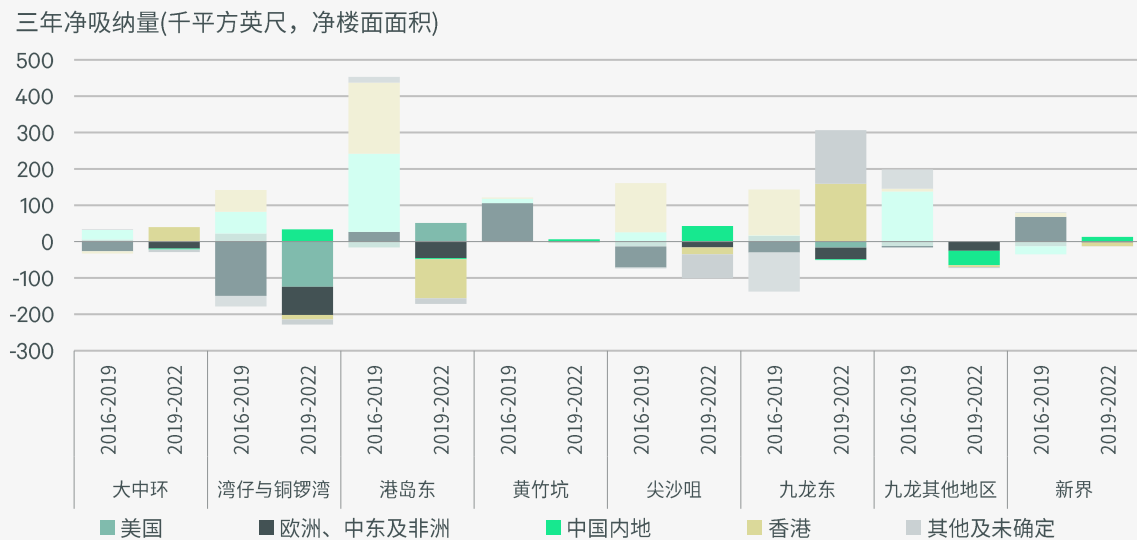
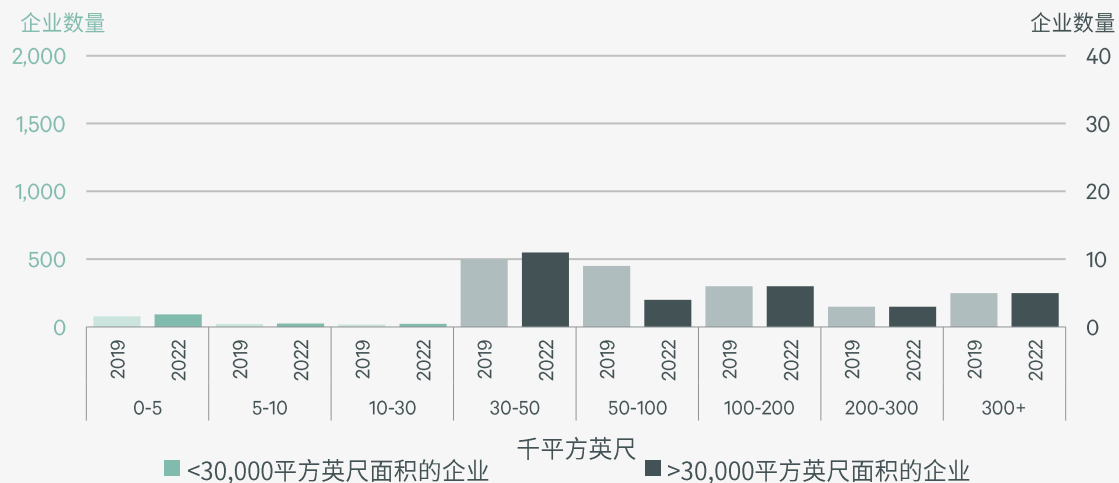


图26: 保险业写字楼租用规模



房地产与建筑业

强劲的住宅需求和对灵活办公场所需求的不断增加，使得过去三年来房地产企业得以健康发展。房地产开发商和共享办公中心运营商都在2019-2022年间扩大了办公空间。这一行业的主要租户趋势包括：

- 房地产与建筑业是在本报告研究期间总租用面积录得增长的两个主要行业之一。在此期间，该行业扩租了20.77万平方英尺。
- 但总租用面积增速略低于2016-2019年录得的水平，那时香港涌现了许多全球共享办公中心运营商。

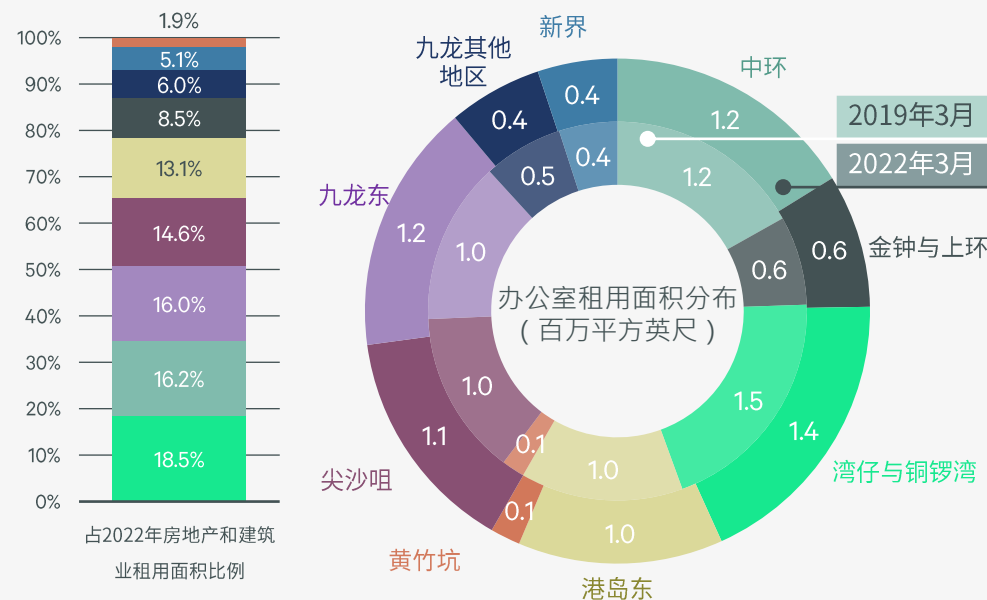
共享办公中心

- 在本报告研究期间，香港新出现了15家共享办公中心运营商，他们租赁了23.31万平方英尺的甲级写字楼，这一数字远低于2016-2019年间13家新进入香港市场所租用的47.37万平方英尺的办公面积。
- 包括现有运营商的租赁活动，服务式办公室和共享办公中心在甲级写字楼的租赁面积在前三年增加48.06万平方英尺之后，又在2019至2022年间增加了17.11万平方英尺。
- 2019至2022年间，本地运营商租赁面积总共增加了20.52万平方英尺。相比之下，美国和中国内地运营商在同一时期分别减少了25.6万和30.0万平方英尺的租用面积。
- 近年来，有不少业主开始建立并运营了拥有自主品牌的共享办公中心，以更有效地利用空置空间，并同时在其投资组合中发展社区。目前已涉及4家此类共享办公中心，覆盖面积达8万平方英尺。

房地产开发商

- 本地房地产开发商的总租用面积仍维持在240万平方英尺，与三年前相若。
- 尽管受到中国内地政府更严格的监管，但中资房地产开发商在本港所租用的甲级写字楼面积基本保持不变，为58.85万平方英尺。
- 几家本地和中资房地产公司在九龙东的扩租，使得九龙东成为了房地产业租用面积增长最快的区域，截至2022年3月的三年里，该地区租用面积增加了18.91万平方英尺。

图27：房地产与建筑业写字楼位置分布



来源：世邦魏理仕研究部，2022年9月

2022年3月

750万平方英尺
总租用面积

10.2%
占全市租用面积比例

2019 - 2022*

+20万平方英尺
(+2.9%)

2019年3月

730万平方英尺
总租用面积

9.7%
占全市租用面积比例

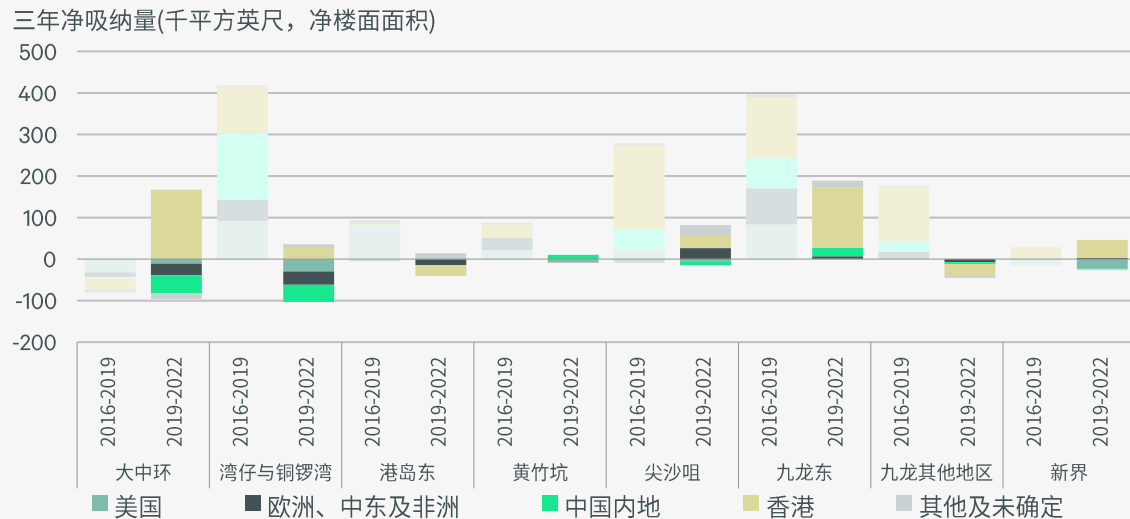
2016 - 2019#

+140万平方英尺
(+23.1%)

(*) 2019年3月到2022年3月

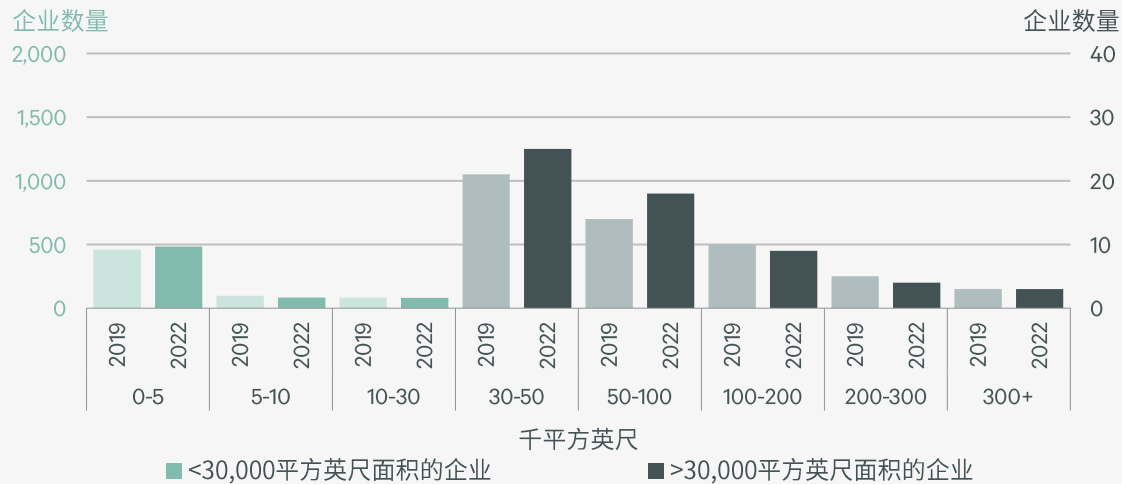
(#) 2016年3月到2019年3月

图28：房地产与建筑业在各子市场租用面积变化



来源：世邦魏理仕研究部，2022年9月

图29：房地产与建筑业写字楼租用规模



来源：世邦魏理仕研究部，2022年9月



法律和专业服务

过去三年，即使面对新冠疫情肆虐、全球经济下行和地缘政治紧张局势不断升温，香港资本市场仍表现强劲。2019年至2021年期间，IPO集资额达到1万亿港元，比2016至2018年的6,120亿港元高出70%。同时，得益于市场对融资相关咨询服务的强劲需求，律师事务所租赁面积也实现了小幅扩张。相比之下，其他专业服务公司，包括但不限于会计、媒体和咨询公司却都在缩减规模。该行业的几个主要趋势包括：

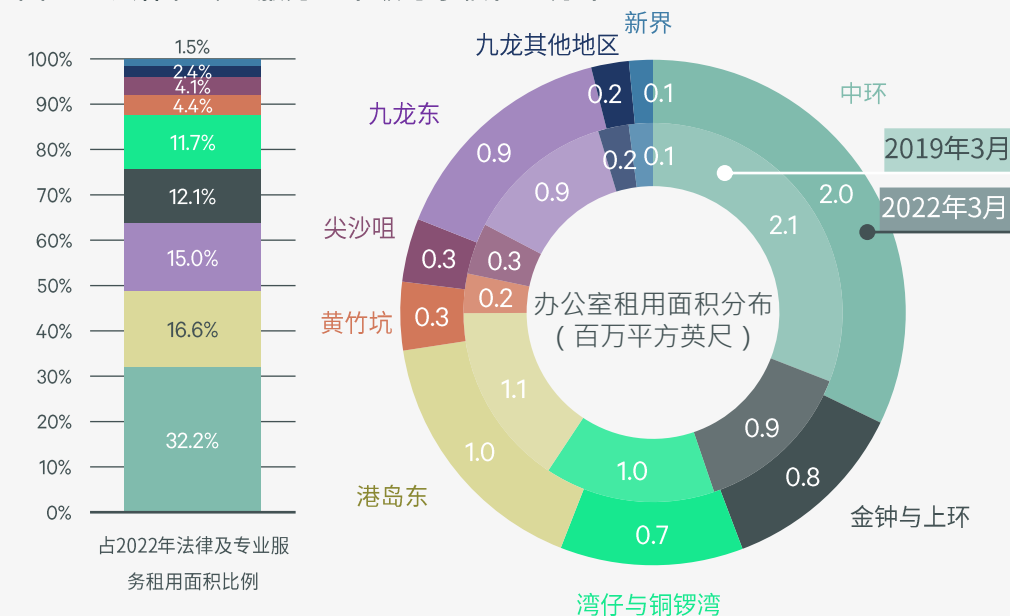
律师事务所

- 过去三年，律师事务所扩租了6.87万平方英尺的办公面积，远低于2016年至2019年所录得的12.23万平方英尺的扩租面积，这与房地产公司的扩张趋势相仿。
- 美国和欧洲、中东及非洲地区以及中国内地的律师事务所都呈现了温和扩张的趋势，总租用面积分别增加了4.43万和1.59万平方英尺。
- 过去三年间，虽然有一些新的律所相继成立，但总租用面积也仅录得19.63万平方英尺。其中，大部分新的租赁需求来自美国和欧洲、中东及非洲地区的公司。
- 随着越来越多的律师事务所将其办公地点搬离中环，该地区占全市律所租用面积的比例已从82%下降至78%，湾仔与铜锣湾和港岛东是此次搬迁潮的主要收益区域。

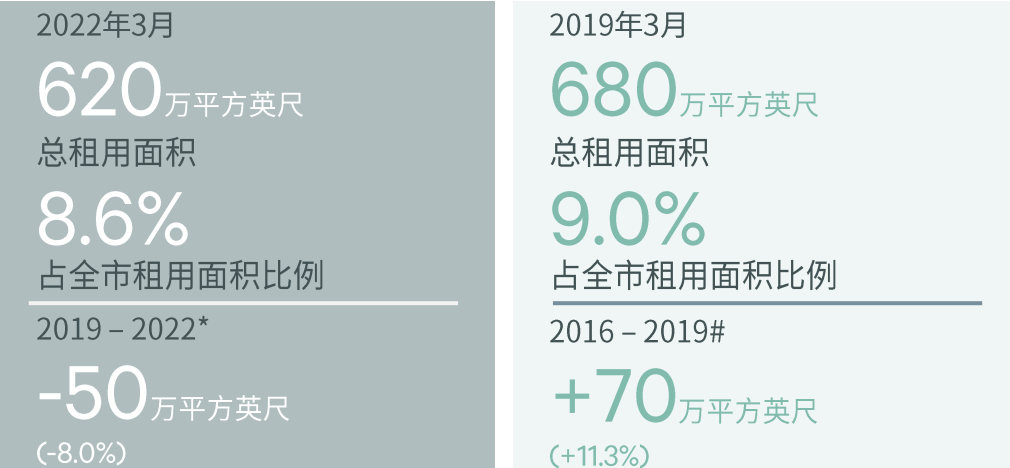
专业服务（法律除外）

- 这些公司总共缩减租赁面积61.29万平方英尺，抵消了2016-2019年所新增的56.58万平方英尺的面积。
- 2019年至2022年，会计师事务所的总租用面积减少了17.53万平方英尺。其中，四大会计师事务所在此期间总共退租了19.22万平方英尺的面积，很大程度上抵消了在2016年至2019年间扩充的20.29万平方英尺的办公空间。
- 同期，中国内地和香港本地会计师事务所总租用面积增加了4.26万平方英尺。
- 会计师事务所去中心化趋势持续，过去三年总共将6.68万平方英尺的办公空间搬离核心区。截至2022年第一季度，53%的会计师事务所位于核心区，而2016年和2019年分别为74%和63%。
- 其他专业服务公司的总租赁面积缩减了43.75万平方英尺，涉及的租户主要来自美国，其缩减面积达到32.6万平方英尺。

图30：法律和专业服务业甲级写字楼位置分布



来源：世邦魏理仕研究部，2022年9月

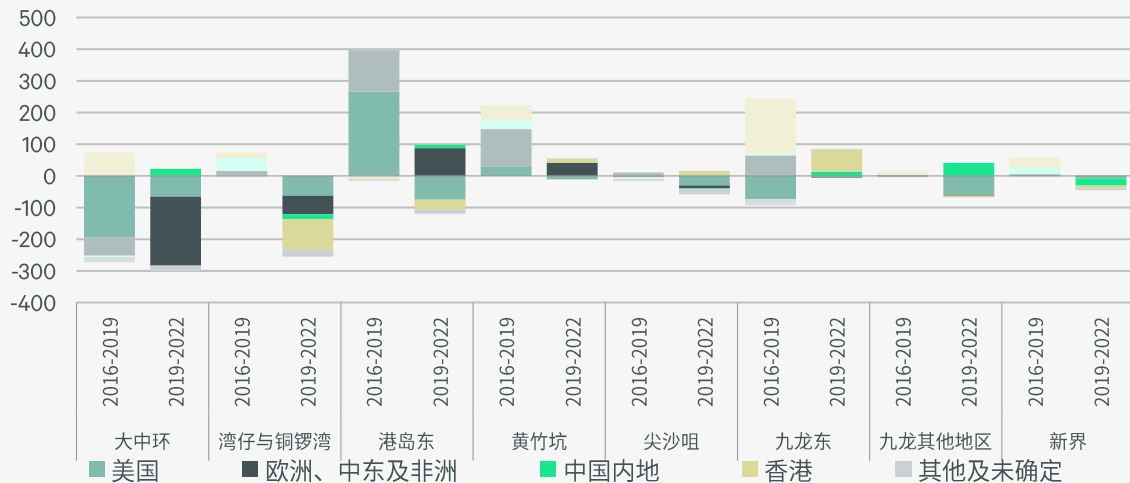


(*) 2019年3月到2022年3月

(#) 2016年3月到2019年3月

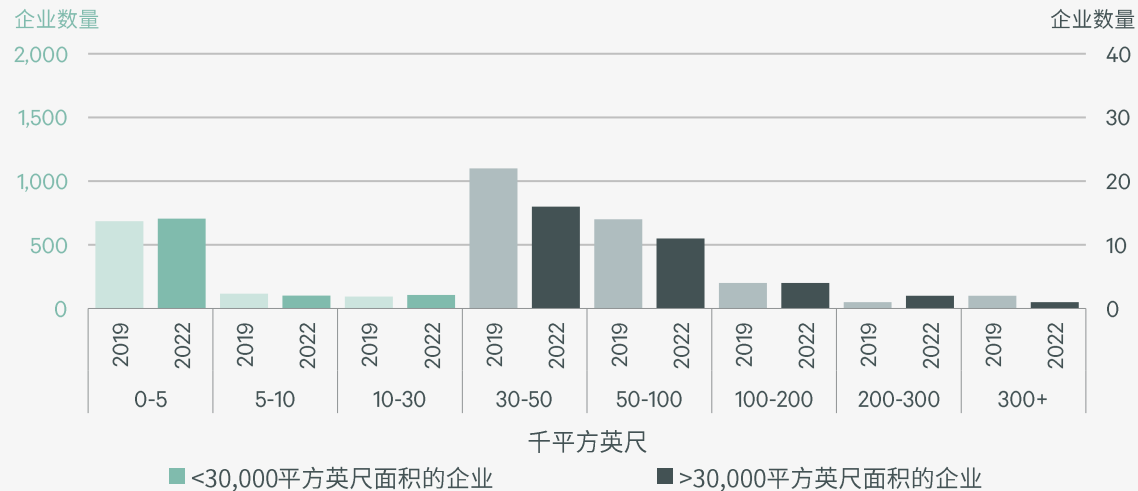
图31：法律和专业服务业在各子市场租用面积变化

三年净吸纳量(千平方英尺, 净楼面面积)



来源：世邦魏理仕研究部，2022年9月

图32：法律和专业服务业写字楼租用规模



来源：世邦魏理仕研究部，2022年9月



批发与零售、物流与贸易业

自疫情爆发以来，零售和物流业的租户遭受了最沉重的打击。本地消费能力的削弱、入境旅游的缺失以及供应链的中断，迫使业内公司缩减办公空间。这些行业在写字楼租用面积方面的主要变化包括：

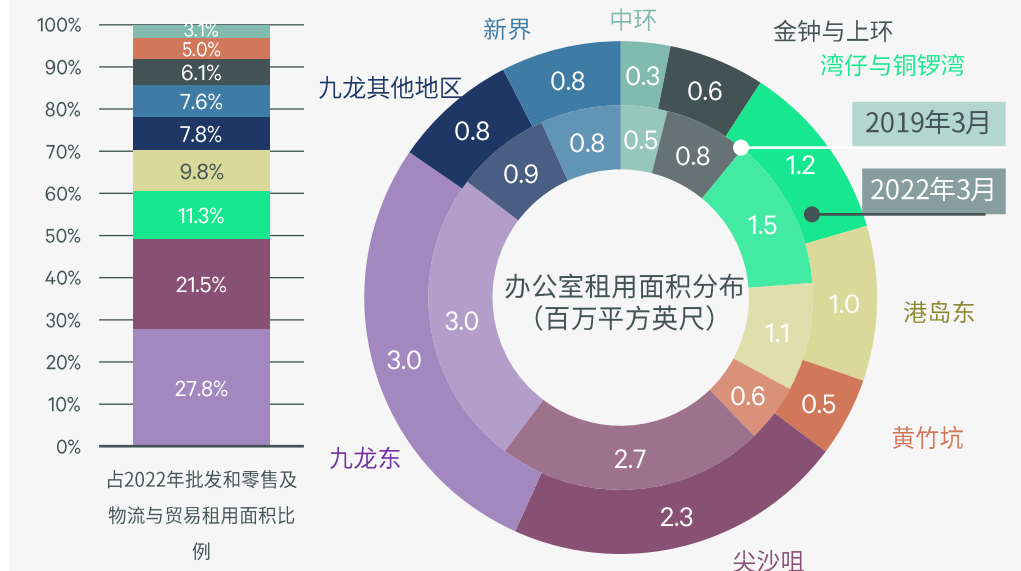
批发与零售

- 批发与零售商的办公面积缩减了57.12万平方英尺，是2019-2022年间所有行业中缩减规模第三大的行业。该缩减幅度远远超过了前三年所录得的33.81万的扩租面积。
- 民众对于奢侈品需求的减少导致美国和欧洲、中东及非洲的零售商缩减最多办公空间，退租面积达到67.12万平方英尺。前十大零售商租户，包括来自美国和欧洲、中东及非洲的八家，将其写字楼面积缩减了38.73万平方英尺。
- 消费模式的变化支持了本土零售连锁店和采购公司的业务增长，这些公司合计扩租了16.46万平方英尺的办公面积。
- 在过去三年间，批发与零售公司更倾向于非核心区的办公楼。港岛东和九龙东占该行业总租赁面积的40%，高于2019年和2016年分别录得的38%及33%的水平。其中一个比较引人注目的例子是香港著名的奢侈品旅游零售商DFS从尖沙咀搬迁至港岛东。

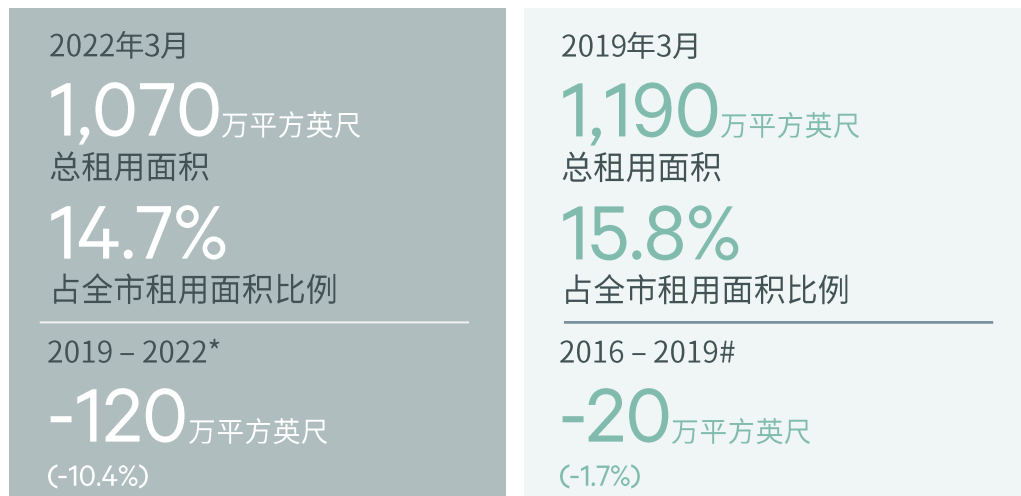
物流与贸易

- 在所有行业中，物流、贸易与运输公司缩减幅度最多，合计减少了66.61万的办公空间。尽管部分原因是由于一些公司停业，但还有部分公司则选择租用工业大厦作为其办公地点。
- 大部分闲置出的办公空间来自物流与贸易公司，总退租面积达到50.53万平方英尺。在过去六年间该行业总租用面积减少了120万平方英尺，这一行业现在是本港甲级写字楼市场的第五大租户群体。
- 在此期间，运输公司缩减了16.08万平方英尺的办公空间。其中，已经申请破产的海南航空集团和香港航空公司共计退租了10.16万平方英尺。
- 2019至2022年，本地物流与贸易公司租用面积减少最多，达到225,000平方英尺。同期，该行业来自欧洲、中东及非洲的公司也缩减了9.47万平方英尺的办公空间。
- 除新界与三年前基本持平外，该行业位于其他子市场的办公面积均出现减少的情况。

图33: 批发与零售，物流与贸易业的写字楼位置分布



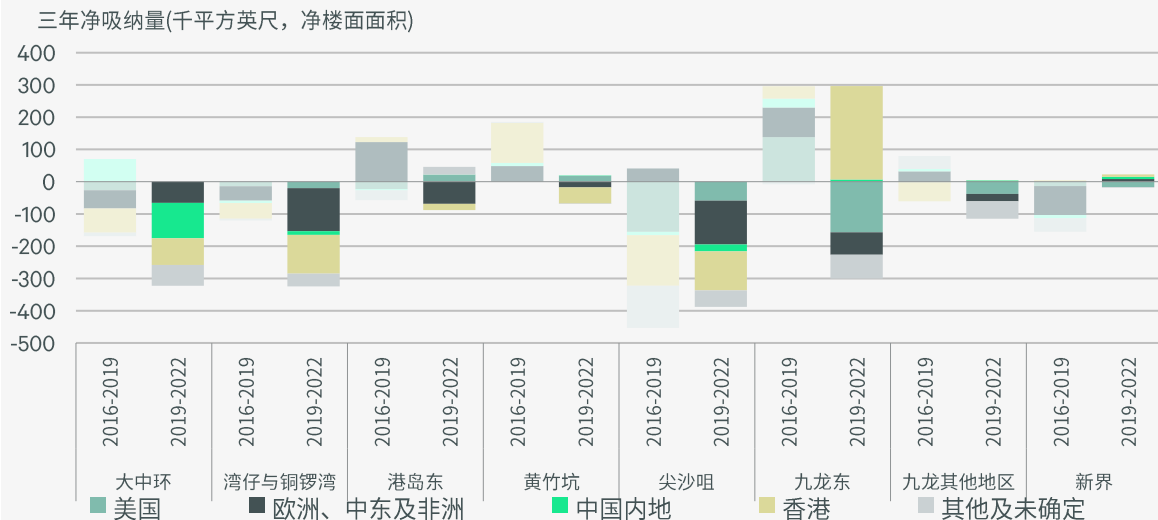
来源：世邦魏理仕研究部，2022年9月



(*) 2019年3月到2022年3月

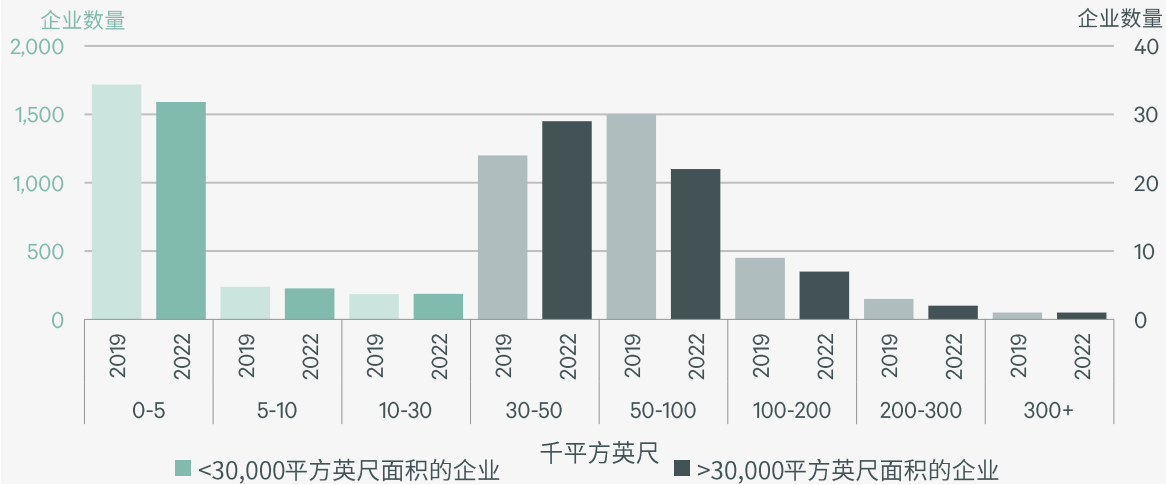
(#) 2016年3月到2019年3月

图34: 批发与零售, 物流与贸易业在各子市场租用面积变化



来源: 世邦魏理仕研究部, 2022年9月

图35: 批发与零售, 物流与贸易业写字楼租用规模



来源: 世邦魏理仕研究部, 2022年9月

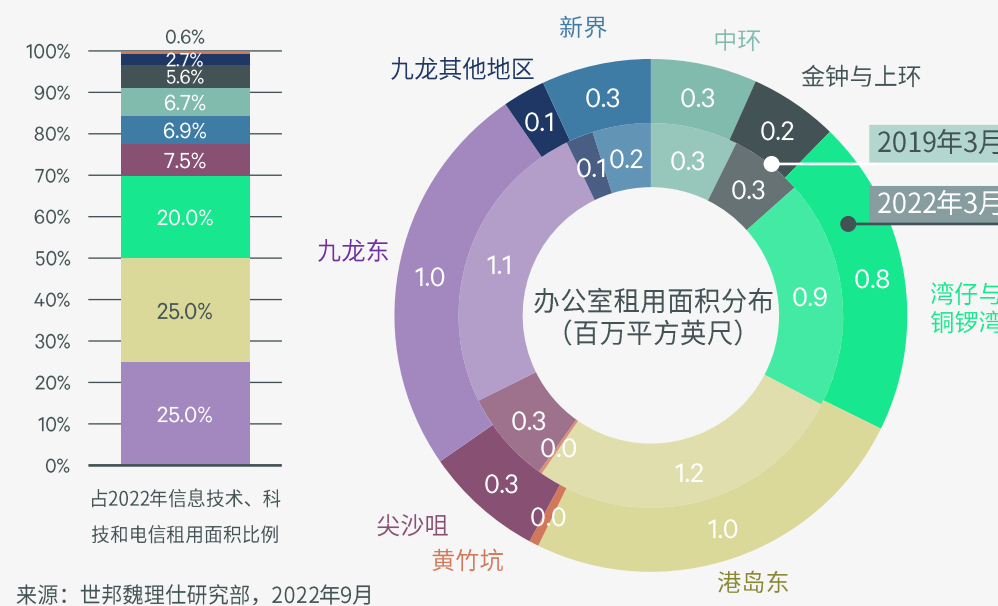


信息技术、科技和电信

尽管推出了5G技术，电子商务部门得到蓬勃发展，加密货币行业迅速扩大，但从2019年至2022年，科技和电信公司对甲级写字楼的需求并没有出现显著增长。虽然一些公司继续扩大其在科技园区和工业大厦中的租用面积，但在2019年至2022年期间，他们所租用的甲级写字楼面积却减少了。该行业的主要租户趋势包括：

- 2019年至2022年间，科技和电信公司租用的甲级写字楼总面积缩减了28.02万平方英尺，在很大程度上抵消了该行业在前三年录得的31.91万平方英尺的扩租面积。
- 中资科技和电信公司的总租用面积仅增长了6.44万平方英尺，与2016年至2019年的25.71万平方英尺的扩租相比，增速明显放缓。在美国公司的主导下，美国和欧洲、中东及非洲公司在2019年至2022年期间总租用面积减少了30.28万平方英尺，比前一个研究期多出22.02万平方英尺。
- 虽然港岛东和九龙东仍然是科技和电信公司的首选地点，合计占该行业总租用面积的一半左右，但过去三年，该行业在这两个子市场的租用面积却录得最大跌幅。
- 该行业在港岛东的租用面积收缩幅度最大，与三年前相比减少了15.86万平方英尺。该地区的缩减主要由美国和欧洲、中东及非洲地区的科技公司主导。
- 科技和电信公司并没有出现太多搬离核心区的现象，大概只涉及4.53万平方英尺的面积。
- 该行业的公司在九龙的非核心区（如红磡和旺角）以及新界租下了一些新办公空间，使得他们在这些地区的租用面积分别增加了约1.00万平方英尺和6.99万平方英尺。增长主要是由中国内地的电信运营商和本地的信息技术公司推动的。
- 来自新成立公司对写字楼的需求主要集中在湾仔与铜锣湾和九龙东，占该行业新增需求的46%，总面积达22.6万平方英尺。

图36：信息技术、科技和电信业的写字楼位置分布



2022年3月

420万平方英尺
总租用面积

5.7%
占全市租用面积比例

2019 - 2022*

-30万平方英尺
(-6.3%)

2019年3月

450万平方英尺
总租用面积

5.9%
占全市租用面积比例

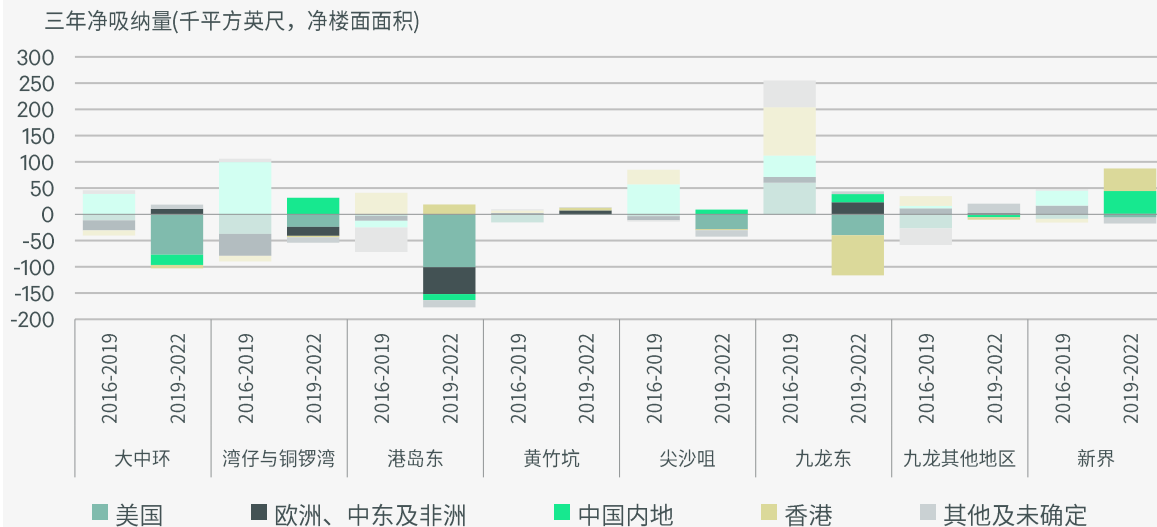
2016 - 2019#

+30万平方英尺
(+7.7%)

(*) 2019年3月到2022年3月

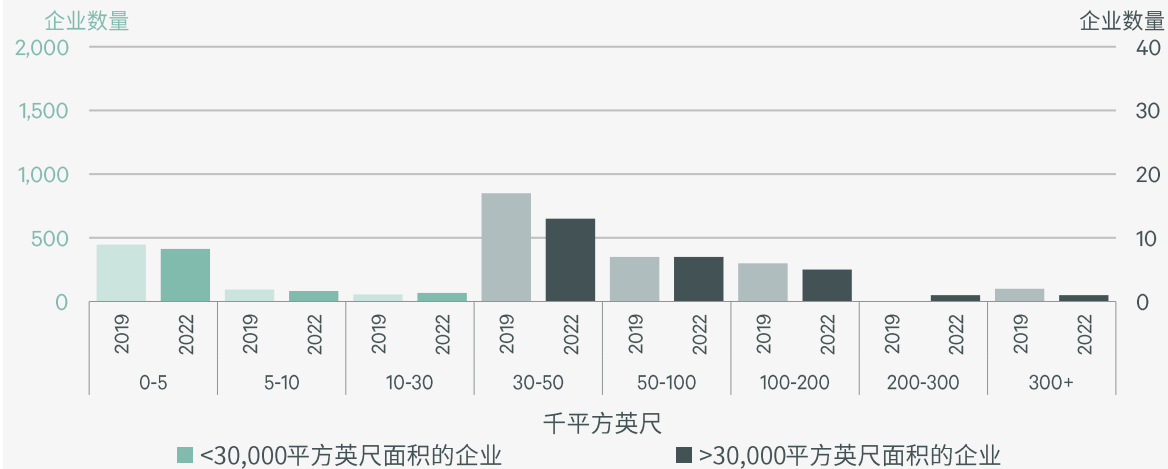
(#) 2016年3月到2019年3月

图37: 信息技术、科技和电信业在各子市场租用面积变化

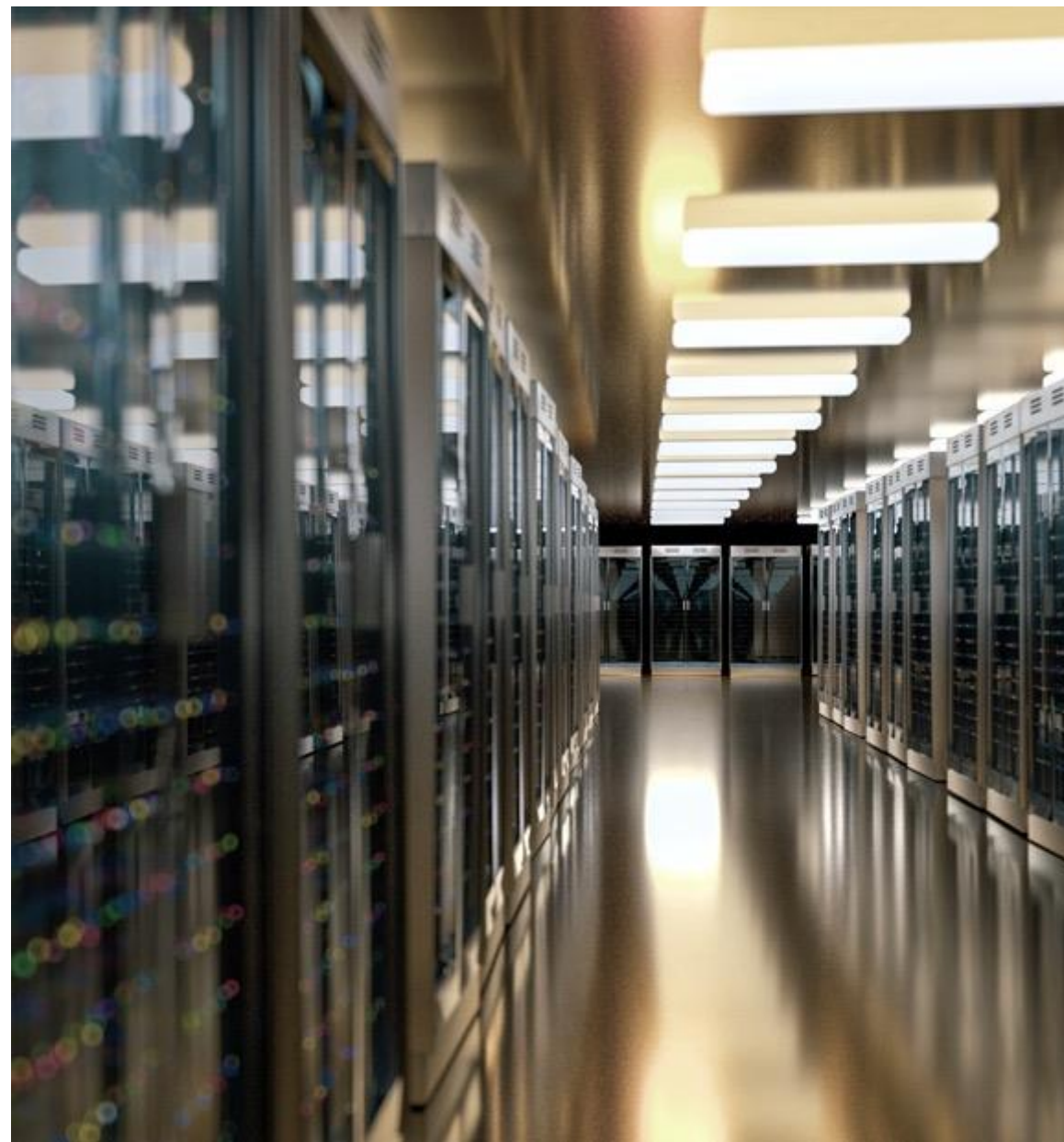


来源: 世邦魏理仕研究部, 2022年9月

图38: 信息技术、科技和电信业写字楼租用规模



来源: 世邦魏理仕研究部, 2022年9月



05

未来展望

2022-2025年展望

香港经济的衰退，全球经济长期的不确定性，融资成本的不断上升，以及员工对灵活办公安排的日益关注，至少在未来三年（2022-2025）的前半段，将继续对香港甲级写字楼的需求增长构成压力。只有当防疫隔离措施取消、入境香港正常化后，租赁活动才会得到显著增加。

新工作模式的运用，企业对员工健康的日益重视，以及新经济的出现将在未来几年刺激新的办公需求。而未来大量新竣工的优质且实惠的甲级写字楼将能够满足租户这些方面的需求。

本章节是世邦魏理仕对未来三年写字楼主要趋势和需求驱动因素的预测。

写字楼主要趋势

中资企业扩大写字楼租用面积：

- 大范围社会运动的结束以及香港在“十四五”规划中的角色定位，中资企业将继续扩充在港业务。
- 增长预计主要来自金融、科创、贸易与物流行业。
- 2019-2021年中资企业新增租用面积为70万平方英尺，低于2016-2018年的水平。跨境旅行恢复后，潜在需求将进一步释放。
- 中资企业新增以及扩租需求将以每年不低于77万平方英尺的速度增长，这是2016年至2018年期间跨境旅行未受限制时的水平。
- 跨国公司与中资领头企业之间的租用面积差距将继续缩小。目前，排名前20的银行金融业租户中，中资金融机构的租用面积约占来自美国和欧洲、中东及非洲地区的同行所租用面积的58%（15.69万平方英尺对比26.84万平方英尺）。

净需求温和增长

- 灵活办公将继续在跨国公司中广泛实行，并成为工作场所策略的一个长期特征。
- 随着租约到期，企业可能会考虑进一步缩减办公空间。
- 尽管灵活办公日益盛行，但过去三年，57%的跨国公司并没有缩减其办公空间。然而，混合办公和移动办公模式将提高员工与办公工位的比例，并鼓励企业租用较之前小的办公空间。
- 虽然一些快速发展的行业可能会进行扩租，但总体需求将比之前减弱。

多个快速增长行业

- 财富管理：“跨境财富管理通”计划将有利于私人银行、财富管理公司和家族办公室在未来数年的业务拓展。最近一项调查发现¹，58%的私人财富管理协会会员预计，到2025年，他们在香港的管理资产将以每年6%-10%年复合增长率增长，另有30%的受访者预计年复合增长率为10%-20%。取决于重新开放边境的进度，银行还将扩大其分行以发展高净值业务。
- 医疗保健：香港的人口老龄化、保险覆盖范围的扩大以及内地游客的回归，将推动对医疗保健服务的强劲需求，加上新的政策允许更多在海外受训的医生在港执业，这将刺激医疗和健康企业对商业地产的新需求²。
- 零售与批发：跨境旅游预计2022年下半年起恢复，到2023年，零售总额和游客入境人数将出现反弹。新增以及扩租需求预计会来自实体零售商和在线电商平台。

¹ 《2021年香港私人财富报告》，私人财富管理公会和毕马威

² 香港医疗地产动力无限，世邦魏理仕，2022年

2022-2025年展望

- 建筑及相关咨询公司：为了在新界北打造一个北部都会区，政府预计将斥资1000亿港元在新基础设施的建设上，这将为建筑、土木工程和相关基建咨询公司带来大量的工作机会。随着房地产开发商的业务拓展，建筑设计师也将变得更加繁忙。
- 科创：由于香港致力于成为国际创新和科技中心，以政策为主导的科创行业有望得到大力发展。从长远来看，随着科技园内的各个项目的相继落成，科创公司将在北部都会区进行扩充。短期的扩租需求将主要由传统的写字楼来满足。
- 共享办公中心：随着企业对成本控制的关注，新工作模式的运用，以及科创行业的快速发展，企业对共享办公空间的需求不断增长。新的写字楼将刺激更多共享办公中心在新兴商业区成立。

高空置率将持续

- 截至2022年3月底，甲级写字楼空置面积达到960万平方英尺，属历史最高水平。除此之外，2022年至2024年，市场还将迎来820万平方英尺的新写字楼供应，总可用空间将达到1,780万平方英尺。
- 供需仍将失衡，市场会继续有利于租户。
- 预计到2024年底，香港甲级写字楼空置率将保持在两位数水平。
- 大量可租用空间将鼓励企业搬迁入更优质的甲级写字楼。

去中心化重拾动力

- 不断上升的通胀率使装修和搬迁成本维持在高位。
- 但是，非核心区大量优质且租金相宜的写字楼将鼓励企业重新考虑其长期的写字楼策略。对于大型租户来说，完全去中心化或建立中心辐射型办公模式是潜在的选择。
- 随着企业对员工健康的日益关注，这将可能引发企业搬离核心区内较老旧的写字楼。
- 预计在2022-2024年间竣工的新写字楼中，78%或640万平方英尺的面积集中在非核心区。

更多样化的租户组合

- 由于创纪录的高空置率，新供应潮和需求增长的不确定，写字楼业主将对租户组合采取更宽松的态度。
- 医疗保健、教育、艺术和文化等小型但发展迅速的租户将在未来几年扩大其办公空间。

更具创新的租赁方案

- 随着空置率上升压力的不断增加，预计写字楼业主将变得更加灵活。
- 虽然供应过剩可能会拖累未来12至18个月的租金表现，但其他激励措施仍可能提高租赁速度。
- 在空置率恢复到较低水平之前，业主会采用装修补贴和短期租约等方式来吸引企业入驻。

更加关注ESG和健康

- ESG概念在房地产领域的迅速采用将导致商业合同条款发生重大改变。
- 业主、租户和律师必须理解并接受企业对绿色写字楼日益增长的需求。
- 越来越多的写字楼将配备绿色设施，因为写字楼开发商和业主希望其物业能够保持竞争力。
- 工作场所策略将持续演变，灵活办公可能更广泛地作为降低办公空间密度和增强员工健康的一种策略。

联系方式

香港研究部

陈锦平

执行董事
香港研究部主管
marcos.chan@cbre.com.hk

陈永莹

董事, 研究部
vienne.chan@cbre.com

梁启康

高级经理, 研究部
peter.leung@cbre.com.hk

邓仲楠

高级经理, 研究部
zac.tang@cbre.com

亚太区研究部

金纬 博士

研究部主管
全球资本市场投资以及亚太区
henry.chin@cbre.com.hk

蔡咏嘉, 特许金融分析师

研究部主管
亚太区租户市场以及数据讯息与管理
ada.choi@cbre.com.hk

姚思翰

亚太区资深董事
jonathan.hills@cbre.com.hk

陈秀珍

亚太区董事
cynthia.chan@cbre.com.hk

孔丽诗

亚太区董事
liz.hung@cbre.com.hk

陈洁莹

亚太区董事
sharon.chan@cbre.com.hk

写字楼服务

冯慧诗

香港写字楼服务、咨询及交易服务部
主管
ada.fung@cbre.com.hk