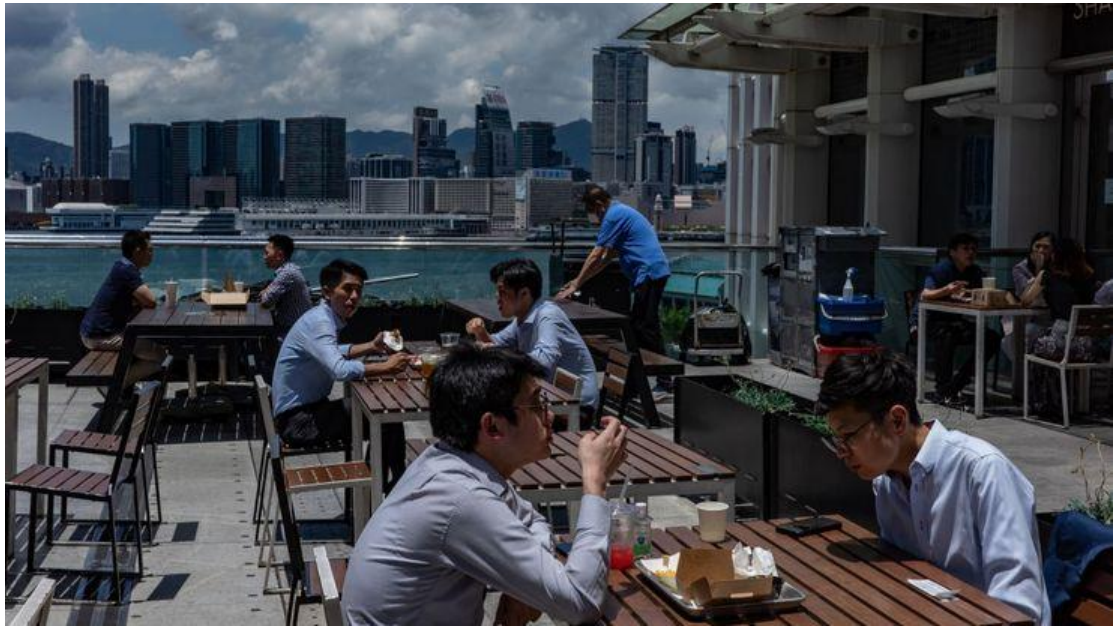


香港写字楼供应过剩加剧

到2025年,香港的办公空间供应过剩面积将相当于逾246个足球场,因此香港的房地产开发商将不得不打造更灵活的租赁方案来吸引企业。



到2025年,香港的办公空间供应过剩面积将相当于逾246个足球场,因此香港的房地产开发商将不得不打造更灵活的租赁方案来吸引企业。

由于防疫隔离政策使香港经济陷入衰退,企业以及法国兴业银行和德意志银行等银行在过去两年中缩减了在香港的规模。疫情防控措施还导致了外国和本地居民的外流,原本预计会租用空间的中国内地企业

也暂停返回。

“租赁市场即使不处于谷底，也正在走向谷底，并将持续一段时间。有很多办公空间需要吸收和消化。”仲量联行(JLL)驻香港商业部执行董事严威程表示：“有很多新的供给……这意味着租金将承压。”

空置率上升已经影响到开发商，多年来，由于土地供应紧张，开发商本来已经习惯了轻松获利。香港最大的房地产开发商之一恒基兆业地产(Henderson Land Development)公布，今年上半年利润同比下降 34%，至 51 亿港元（合 6.5 亿美元）。

在这个长期由房东主宰的城市，一些大亨采取了罕见的举措，推出更灵活的合同来吸引租户。两名知情人士说，由周大福(Chow Tai Fook)郑氏家族经营的新世界发展(New World Development)将为香港机场附近的新 11 天空(11 Skies)项目提供 6 至 9 个月的冷静期。

香港一直是全球最昂贵的房地产市场，这是由于其空间有限，而且地理位置毗邻中国南方制造业和科技中心广东省，具有战略重要性。

房地产投资公司世邦魏理仕(CBRE Group)估计，今年上半年末，香港的空置率为 11.9%，为 2003 年第三季度以来的最高水平，有 980 万平方英尺空置。据地产经纪公司高力国际(Colliers)统计，截至 8

月，香港高档写字楼空置率已升至 12.3%。

房地产公司第一太平戴维斯(Savills)估计，未来四年，甲级写字楼的可租空置面积将总共达到 1720 万平方英尺，而预计每年的租用面积将为 100 万平方英尺，导致供应过剩，面积相当于近 250 个足球场。

松下(Panasonic)、尼尔森(Nielsen)、德意志银行、渣打银行(Standard Chartered)、野村(Nomura)、瑞银(UBS)、法国巴黎银行(BNP Paribas)、法国兴业银行和澳大利亚国民银行(National Australia Bank)过去两年都在香港缩小了规模。

一些内地银行仍在香港扩张业务，尽管中国经济形势黯淡，而且香港与广东之间的边境管控阻碍了跨境旅行。今年 8 月，中金公司(CICC)在九龙新鸿基(Sun Hung Kai)环球贸易广场(ICC)租了不止一层楼面。此前，德意志银行在一年前弃租了同一栋大楼的办公空间。

香港在疫情前酝酿的一些事态发展也助推了供应过剩。戴德梁行(Cushman & Wakefield Research)的数据显示，与 2019 年年中反政府抗议活动让香港陷入动荡时相比，写字楼租金下降了 27%。

与此同时，第一太平戴维斯预计，2022 年新加坡顶级写字楼租金将上涨 3%。随着中国顶级律师事务所汉坤(Han Kun)以及美国科技集

团亚马逊(Amazon)和 Facebook 等公司的扩张，新加坡金融区的高档写字楼正迅速被填满。政府甚至劝说像新加坡超级应用 Grab 这样的公司离开金融区，搬到郊区的写字楼来腾出空间。