

2014 年 12 月 4 日

企業租戶最宜入駐亞太區市場；工業市場最具投資價值

- 亞太區雖然走在全球經濟復甦的前端，但在 DTZ 戴德梁行的環球房地產市場展望排名中，卻甚少見到亞太區的市場位居前列，唯一例外是上海工業物業市場及悉尼工業物業市場，兩者均列入 2017 年全球十大最具投資價值市場名單；
- 2014 年最宜企業租賃入駐的寫字樓市場排名方面，亞太區市場在首十位中佔上四席，當中孟買寫字樓市場更居首位；至 2017 年，我們預期登上首位的將會是上海寫字樓市場，原因是該市場在交通連繫、供應量及盈利表現三方面都得分理想；
- 在中國的較大型城市，由於寫字樓供應將會出現過剩，租戶將可善用此一機遇，運用更靈活的租賃策略，並透過重整旗下租用物業的組合，以期爭取最大的租賃優惠；
- 中國一線城市的寫字樓市場仍會是投資者關注的焦點。鑑於未來部分一線城市的租金將會回軟，在過往物業價格上升周期中未能進入中國一線城市寫字樓市場的投資者，將可把握這個機會在市場上尋寶。

香港：DTZ 戴德梁行研究部今天推出 2015 年環球房地產市場展望報告，這是本行第五年發表對於環球房地產市場的全年展望，為租戶及投資者介紹明年至未來數年間亞太區主要市場的投資前景。

市場排名方便投資者參考和比較各市場的投資價值

本報告透過為各市場排名，以便回答企業租戶及投資者最常見的問題，我們的排名是取決於該市場的主要經濟數據及其他市場決策因素。報告包含截至 2014 年年底的各市場排名，方便比較各市場的現況，而 2017 年的排名則方便租戶和投資者預早作出籌劃決定。

2017 年亞洲物業市場投資價值提升

在 DTZ 戴德梁行的 2014 年環球房地產市場投資價值排名中，亞太區市場無一列入十大位置，區內排名最高的是悉尼工業市場，但在環球排名上僅佔第 18 位，其後是東京寫字樓市場及上海工業物業市場。事實上，亞太區各市場中一般亦以工業物業市場的排名較高。

DTZ 戴德梁行資本市場研究部主管 Nigel Almond 表示：「亞太區走在全球經濟復甦的前端，因此不少亞太區的商用物業投資市場已在目前的周期中取得了明顯的價格增長。據本行的分析，東京是區內少數目前仍然價格偏低、仍未追上先前峰值的市場之一。」

論投資額度，亞太區市場亦遜於環球較前列的房地產市場，例如倫敦寫字樓市場及紐約寫字樓市場，但到了 2017 年，部分亞太區市場將會進入環球十大位置，例如上海工業物業市場及悉尼工業物業市場。

DTZ 戴德梁行亞太區預測及策略研究部主管馮國健指出：「亞太區市場的表現相對屬穩定，2014 年區內首三位市場在 2017 年排名中亦將繼續佔據前列位置，即表示這些市場的投資吸引力將會維持一段時間。悉尼寫字樓市場、上海及悉尼的工業物業市場均屬投資價值較高的市場，而整體亞太區的工業物業市場亦是較值得投資者留意的板塊，因為區內電子商務日趨發達，國內用戶需求增加，將為工業物業市場帶來強勁而穩定的收入。」

基於中國經濟的堅實基調和投資者願意加大投資額度，本行預料中國一線城市的寫字樓市場仍會是投資者所關注的焦點市場之一。雖然從 2014 年亞太區首五位最具投資吸引力的寫字樓市場排名來看，中國一線城市寫字樓市場無一上榜，但隨著未來寫字樓供應將會出現過剩，投資者將可把握這個機會，在未來兩、三年於市場上尋寶入市。每個城市供應增加周期的開始時間都不相同，例如目前上海浦西地區一些非核心市場已開始感受到供過於求的壓力，但在深圳的新興商業區，以及北京 CBD 的延伸區，則要分別等到 2017 及 2018 年才會出現新一輪寫字樓供應大潮。因此，投資者在選擇投資於哪個市場的寫字樓物業時，宜先考慮各市場的最佳入市時間。

中國寫字樓市場對租戶的吸引力將超越印度市場

本行從成本、供應等多項房地產標準，以及其他較廣泛的因素如生產力、市場業態組合（如科技行業、金融服務業及工業物業用家等），在各地寫字樓市場中評選最值得租賃的市場。從環球市場來看，亞太區的寫字樓市場排名不低，在 2014 年全球最值得租賃的十大寫字樓市場排名中佔上三席，分別是首位的孟買、第二位的東京及第五位的德里。孟買和德里這兩個印度市場以交通和供應充足佔優，東京則以較高的勞動生產力稱雄。

DTZ 戴德梁行環球租務研究部主管 Richard Yorke 說：「每個企業租戶的選址決定其實是牽涉多方面的因素的，除了其所屬的行業外，其他商務因素如銷售、服務供應、生產等，均可能令租戶需要不同的選址，而哪些市場能夠提供人才、供應商及顧客，亦是大多數企業租戶會考慮的選址因素。值得注意的是，結構性因素如政治制度、稅收及法制等，將對不同行業構成不同的影響。正因為企業選址非常複雜，我們從有限的數據中細心挑選了選址背後牽涉的多項因素，大部分均可量化和作獨立考慮。」

印度的寫字樓市場得分較高，主要由於其業態和租戶組合較多元化、新寫字樓供應充裕、空置率高、工作間的租務成本較低；但在未來，印度市場對租戶的吸引力將不敵兩個中國的主要商務中心——天津和上海。

隨著未來中國甲級寫字樓市場的供求關係將愈趨不平衡，租戶在續組談判上將擁有一定的議價優勢。供過於求的情況也引發了租戶一輪投向優質商廈的遷徙潮，即位置優越、設施較佳的商廈在短期內將繼續受到

租戶的歡迎。有鑑於此，租戶宜善用此一機遇，運用更靈活的租賃策略，例如在傾談租約初期就積極與業主談判，在簽署新租約時爭取最大的優惠。

亞太區是全球的生產中心，中國更是離岸生產的指定地點，不過這個情況現在有些改變。由於中國的生產和勞工成本日益上升，不少跨國公司已把其重點生產工序遷移至亞太區其他地方去，而這也反映了中國經濟模式從過往以製造業為主走向多元化的轉變。

DTZ 戴德梁行北亞區研究部主管聶安達總結道：「中國主要商務城市的寫字樓空間現已不再為傳統的製造業租戶所壟斷。天津、深圳和廣州現吸引了來自更多行業的企業租戶，包括貿易、金融、物流及高科技行業。雖然本報告指這些城市對於亞太區的製造業租戶來說仍具有相當大的吸引力，但其實這些城市亦已逐漸受到更高端科技及高增值行業的租戶所垂青。在中國的主要高科技中心之中，以具有生產及盈利優勢的上海前景最好；東南亞方面，曼谷及胡志明市的盈利表現亦不俗。」

完

如有查詢，請聯絡：

聶安達

北亞區研究部主管
DTZ 戴德梁行
電話：+852 2507 0779
傳真：+852 2869 7372
andrew.ness@dtz.com

馮國健

亞太區預測及策略研究部主管
DTZ 戴德梁行
電話：+852 2250 8864
傳真：+852 2869 7372
dennis.kk.fung@dtz.com

媒體請聯絡：

廖靄儀

大中華區企業事務董事
DTZ 戴德梁行
電話：+852 2507 0637
傳真：+852 2530 1441
stephanie.oy.liu@dtz.com

DTZ 戴德梁行

DTZ 戴德梁行是全球最大規模的房地產服務營運商之一，為環球企業租戶及投資者提供業內領先的點對點服務，包括租賃代理、綜合物業及設施管理、資本市場、項目管理、投資及資產管理，以及估價服務。我們的研究及策略發展顧問服務屢獲殊榮，為客戶提供環球及地區市場的最新資訊、精辟分析和展望，幫助客戶訂定長遠的投資計劃和策略。DTZ 戴德梁行業務規模遍及全球 52 個國家，旗下 209 家公司僱用常額人員共 24,200 人。更多詳情，請瀏覽 www.dtz.com。