

即時發布

2017 年亞太區租金將持續增長

- 以東京和香港為代表，核心區商辦大樓市場租金持續上漲
- 印度外包服務核心地區及馬尼拉租金增長躋身新興市場前列
- 2016 年新加坡租賃市場遭遇挑戰，但商業地產交易表現不俗

上海，2016 年 8 月 3 日——由於 2017 年租用需求增加，亞太區大部分租賃市場的租金價格將上漲，其中有 14 個城市的租金價格預計將達到歷史新高。強勁的租賃需求推高租金價格，這是 2016 年戴德梁行年中展望報告中反復提及的主題，而在成本控制至關重要的經濟環境下，這一趨勢可能會帶來更大的壓力。

預計，今年亞太區的開發週期將達到頂峰，可提供 1,300 萬平方米的商辦大樓新供應，2017 年商辦大樓新供應面積將達到 1,087 萬平方米。大部分新開發的商辦大樓都位於新興市場，明年這些新興市場上可供租賃的商辦大樓面積將預計增加近 30%，而核心市場僅增加 15%。然而，供應量的增加是為了滿足市場上合理的租賃需求，該需求也將推動今年的租賃成交量達到 8 年以來的最高值 827 萬平方米，而且預計 2017 年將再創新高，成交量超過 855 萬平方米。

亞太地區全球租戶服務董事總經理 Jason Whitcombe 表示：“亞太區市場更多受到當地經濟環境而不是國際事件的影響。儘管由於英國退歐、美聯儲隨時可能加息以及西方的政權更迭導致國際市場出現波動，該地區強勁的就業增長勢頭為商辦大樓租賃市場帶來健康合理的租賃需求。”

除租賃需求較弱，空置面積將會增加的澳大利亞珀斯之外，預計 2017 年所有其他市場上的租賃成交量都會增加。2017 年空置面積的減少將會使東京、悉尼以及墨爾本的業主從中獲益，強勁的需求將推動 A 級商辦大樓空置率實現 7.0% 左右的平衡狀態。中國深圳、上海、北京以及印度孟買將新增大量新商辦大樓供應，同時市場成交量也將大幅提升。

亞太地區研究及投資策略部董事總經理 Sigrid Zialcita 認為：“儘管中國經濟增速放緩，其服務業仍然在繼續擴展，金融服務業和互聯網行業的迅速發展尤為顯著，這極大地提高了需求量。自 2014 年起，中國政府就將創新與創業列為一項重要國策，由此中國各地湧現出大量的技術企業。”

與此同時，2017 年大部分新興城市中的租金價格都將出現 1.0%-2.0% 的適度反彈，只有雅加達的租金價格預計與 2015 年相比將下降 10.0%。技術以及技術服務行業的發展仍然是推動印度商辦大樓租賃市場反彈的主要催化劑。班加羅爾仍然顯著的佔據了三分之一的市場需求，在欽奈、海德拉巴、浦那等幾個表現突出的城市，由於租賃需求增加，空置率有望實現個位數。自 2015 年起，這些市場上 A 級商辦大樓的租金已經提高了 10.0%，明年有望再提升 10.0%。同樣，亞太區另一個新興的外包服務中心馬尼拉預計也將在 2017 年創下其租賃成交率的歷史新高。

香港中心商業區的租金高居榜首，這一方面是由中國大陸公司的強大需求來支撐，同時也證明了香港在地理位置上的局限性。在過去兩年中，中國大陸的需求對香港中心商務區的復興至關重要。A 級商辦大樓租

金一路飆升，接近 2011 年曾經出現的最高點，空置率也極低，中心商務區今年 6 月份的空置率已經跌破 5.0%。然而，由於全球經濟以及中國經濟增長預期降低，租賃增長速度也會相應放緩。

儘管如此，大部分業主都在極力與其最大的租戶續租，因此，空置率可能將繼續保持低水平。因此，中心商務區的租金有望維持高水平，甚至還會有少許增長。另外，需求仍然有增長空間。保險公司繼續擴張，尤其是在非核心區域。近期，香港迎來了第一家大型聯合辦公空間運營公司。

亞太地區租戶諮詢部董事總經理 Jeremy Pearson 表示：“亞太區核心城市的租賃成本在國際市場上仍然名列前茅，對於那些希望在本地區有所作為的企業來說，在這些核心城市設立辦事處是非常重要的。因此，成本控制以及辦公場所規劃仍然是該地區租戶關心的首要問題。”

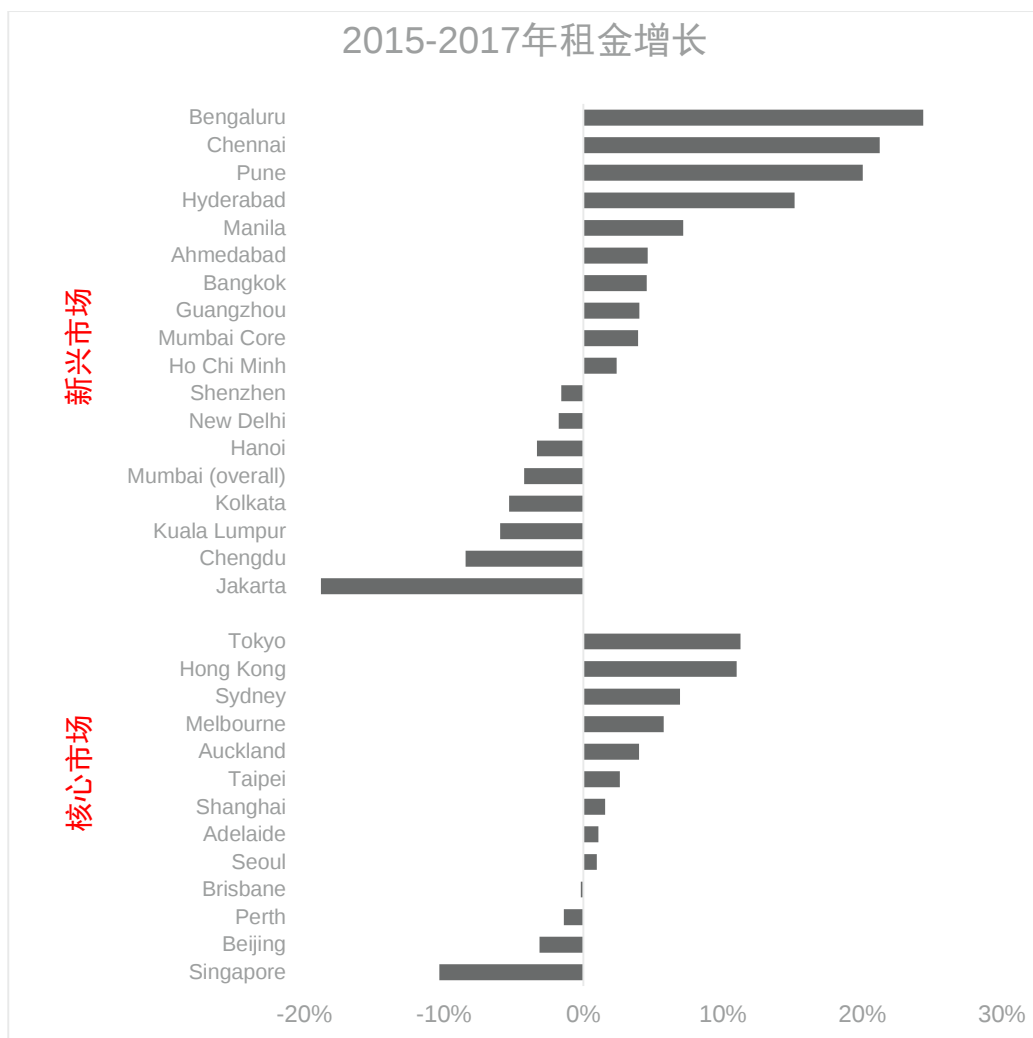
相比之下，新加坡租賃市場將面臨大量新商辦大樓供應所帶來的挑戰，明年將會有 37 萬平方米，也是其有史以來最多的商辦大樓新供應投入市場。同時，隨著跨國銀行繼續削減業務，租賃業務也會相應減少。而且，新加坡經濟發展放緩，失業率較低，這也進一步抑制了租賃業務。

2015 至 2017 年間，新加坡租賃市場空置率預計將增長 8-9 個百分點，在所有核心市場中增幅最大。自 2015 年第一季度以來，中心商務區高檔商辦大樓租金已經下滑超過 15.0%，2016 年有可能同比再下降 7.0%到 10.0%，最終於 2017 年趨於穩定。

Zialcita 女士表示：“我們認為此次市場低迷只是暫時性的，因為 2018 年之後新商辦大樓的建設將會趨於緩和。另外，從經濟的角度上來說，新加坡一直在努力將重心轉移到服務業，減少對出口的依賴。”

然而，儘管市場前景低迷，對新加坡商辦大樓的投資在 2016 年第二季度出現回升。今年新加坡見證了數次具有劃時代意義的地產交易。新加坡亞洲廣場 1 號樓被卡塔爾主權財富基金卡塔爾投資局以 25 億美元收購，此項交易成為亞太地區過去五年內最大的一宗單棟建築投資交易，另外，位於百得利路的海峽商行大廈以每平方米 27,900 美元的價格被收購，創下新加坡辦公樓歷年最高出售單價。

亞太地區資本市場部董事總經理 Gary Hollis 認為，“亞太區一直缺少可出售的資產，而核心資產仍然主導著投資資金的去向，因此對核心資產的競爭將愈演愈烈。我們可以發現，新加坡市場上商機湧現，同時價格也很有吸引力，二者合一將第二季度的交易量推向了歷史新高。同樣，我們認為香港、韓國以及中國大陸市場上也是商機不斷，因為企業和開發商紛紛出售資產來抵消債務，同時循環資金來吸引更多的投資。”



-結束-

台灣 媒體請聯繫：

黃婷鈺

協理

電話：(02) 8788-3288 轉 220

clio.ty.huang@dtzcushwake.com

關於戴德梁行

戴德梁行是全球領先的房地產服務商，為客戶提供全方位的服務，以滿足人們辦公、購物及居住方面的需求。我們遍布全球60多個國家的43,000名員工為世界各地的租戶及投資者提供服務。我們在大中華區設有20家公司，通過兼具本土洞察與全球視野的房地產方案為客戶創造更大的價值。戴德梁行是全球最大的房地產服務商之一，年營業收入達50億美元，核心業務包括租賃代理、資產服務、資本市場、設施服務、全球企業服務、投資管理、項目管理、租戶代表，以及估價及顧問服務。更多詳情，請瀏覽www.dtzcushwake.com.tw，或關注我們的微博（戴德梁行中國）及微信（戴德梁行）。