

## Contact Us

### Hong Kong Head Office

Rm 1010, 10/F, Star House, Tsimshatsui, Kowloon, Hong Kong  
T : +852 2730 6212 F : +852 2736 9284

### Beijing

Rm 10, Level 6, Tower E1, The Towers, Oriental Plaza, 1 East Chang An Ave., Dong Cheng District, Beijing, 100738, PRC  
T : +86 10 8518 6668 F : +86 10 8518 8209

### Shanghai

Rm 3909, United Plaza, 1468 Nan Jing Road West, Jing An District, Shanghai, 200040, PRC  
T : +86 21 6247 1322 F : +86 21 6279 4340

### Guangzhou

Rm 1910, Citic Plaza, 233 Tian He North Road, Tian He District, Guangzhou, 510610, PRC  
T : +86 20 3877 3769 F : +86 20 3877 3719

### Shenzhen

Rms 1704-1705, Shenzhen Central Business Building, 88 Fu Hua Yi Lu, Futian District, Shenzhen, 518048, PRC  
T : +86 755 8203 1419 F : +86 755 8203 1417

### Macau

United M, 10/F, The Macau Square, No. 43-53A Avenida do Infante D. Henrique, Macau  
T : +853 2871 6050 F : +853 2871 6051

Should you have any queries on overseas business, please contact our Hong Kong Head Office.

## 聯絡我們

### 香港總公司

香港九龍尖沙咀星光行1010室  
T : +852 2730 6212 F : +852 2736 9284

### 北京

北京市東城區東長安街1號東方廣場東一辦公樓6層10室 郵編：100738  
T : +86 10 8518 6668 F : +86 10 8518 8209

### 上海

上海市靜安區南京西路1468號中欣大廈39樓3909室 郵編：200040  
T : +86 21 6247 1322 F : +86 21 6279 4340

### 廣州

廣州市天河區天河北路233號中信廣場1910室 郵編：510610  
T : +86 20 3877 3769 F : +86 20 3877 3719

### 深圳

深圳市福田區福華一路 88號深圳中心商務大廈1704-1705室 郵編：518048  
T : +86 755 8203 1419 F : +86 755 8203 1417

### 澳門

澳門殷皇子大馬路43-53號澳門廣場10樓M室  
T : +853 2871 6050 F : +853 2871 6051

如欲查詢海外業務，請與香港總公司聯絡。

[info@rhl-int.com](mailto:info@rhl-int.com) | [www.rhl-int.com](http://www.rhl-int.com)

This document is prepared by professionals in RHL International for information only. Its application to specific situations will depend on the particular circumstances involved and accordingly, RHL International recommends that readers seek appropriate professional advice regarding any particular problems that they encounter. Whilst reasonable care has been exercised in preparing this document, RHL International accepts no responsibility for any errors or omissions it may contain, whether caused by negligence or otherwise, or for any losses, however caused, sustained by any person that relies upon the whole or any part of the contents of this document.

© 2008 RHL International, All rights reserved

本刊物由永利行集團職員編制，所載數據僅供一般參考用，其內容能否應用於特定情形將視當時的具體情況而定。本集團建議讀者應就遇到的具體問題尋求適當的專業意見，讀者不應依賴本刊物之任何信息並將此信息視為任何專業意見。永利行集團已致力提供準確和及時的數據，唯本集團不能保證這些數據於閣下收取本刊物時或日後仍然準確，如本刊物的內容出現任何錯誤，無論是由于疏忽或其它原因所引起，或任何人由于依賴此等信息而導致任何損失，不管該損失是如何造成，本集團及其成員對本刊物的內容均不承擔任何責任。

© 2008永利行國際集團版權所有，保留一切權利

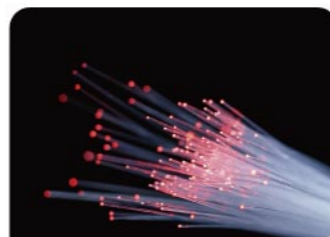
# 冷倉物業

## 之市場分析及前景



## 1. 前言

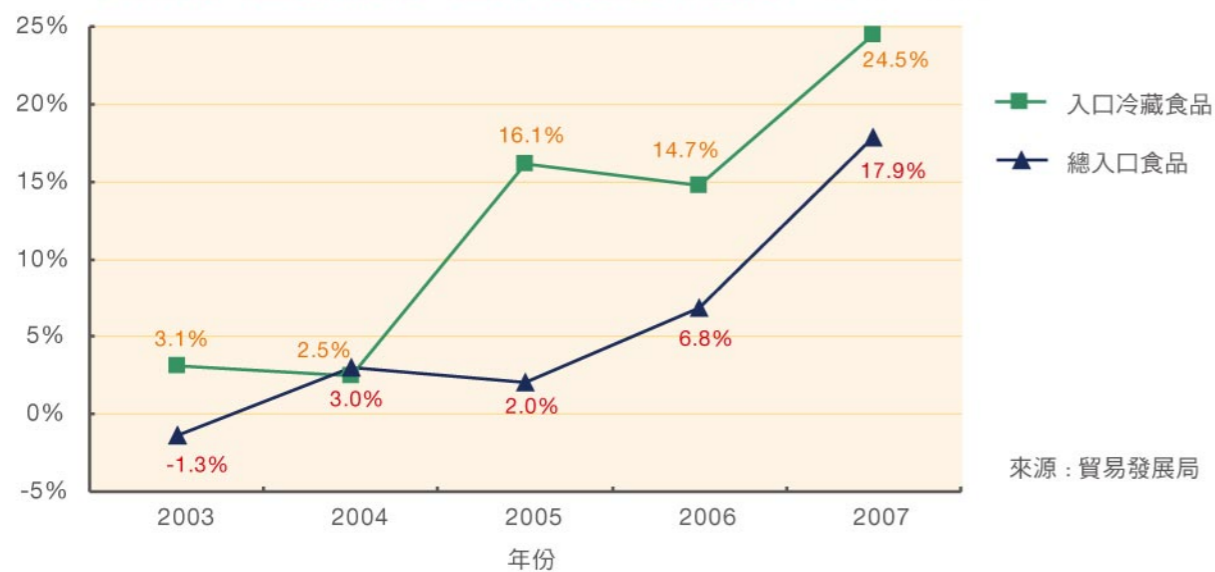
冷倉是一種提供恆溫儲存環境的倉庫，屬工業物業的一種。隨著經濟的發展，社會對冷倉的需求日漸增加。冷倉主要是用作儲存冷凍食品，而部份特別貨品，如紅酒、皮革、優質木材、生物科技產品等亦需儲存在恆溫環境中。近年多個海外房地產基金，如麥格理亞洲房地產、LaSalle Investment Management等，均在港收購冷倉物業，引起市場關注。本文旨在從冷倉行業的營運狀況、物業供應、建築要求、成本及收入等方面，分析冷倉物業市場的風險與機遇。



## 2. 冷倉行業的營運狀況

冷凍食品物流是冷倉的一個主要客源，冷凍食品在香港的需求，近年有增加的趨勢。由二零零三年至二零零七年，香港入口冷藏食品增長遠高於總入口食品增長，顯示港人的飲食口味正在逐漸變化。

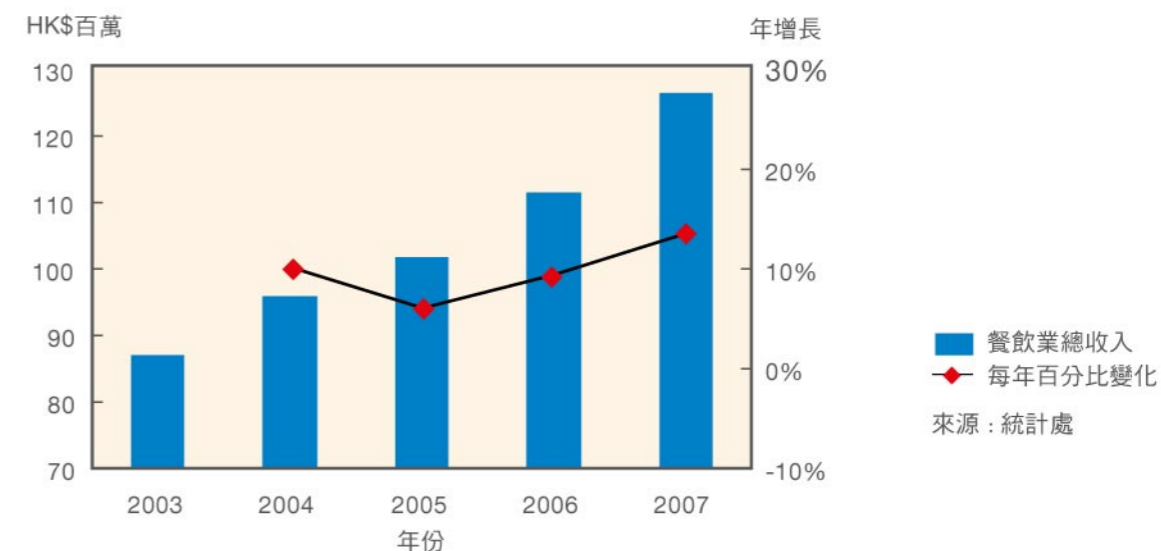
香港總入口食物及入口冷凍食品年增長 2003-2007



其背後原因可能是：

- 近年鮮活食物的品質，價格及質素日趨不穩定。
- 經濟向好，市民較多外出用膳及會選擇更高檔次的進口食品。

餐飲業總收入 2003 - 2007



### 2.1 冷倉行業的經營趨勢：

沙士及禽流感疫症後，社會傾向將食品製作的前期工序，集中在衛生標準嚴格之廠房處理，再經過冷鏈物流交到消費者手中。此外，連鎖快餐集團皆以中央廠房方式集中烹調工序，冷凍後再轉送各分店，這運作模式亦需具恆溫設備的倉庫支援。

### 2.2 分析冷倉之租金水平：

冷倉的租金在過去十多年間除了在金融風暴(1998)及沙士疫症(2003)後有著輕微跌幅外，每年均有平穩的升幅。從下列走勢圖可見，冷倉物業有其獨特性，冷倉物業和普通工業物業的租務市場並沒有顯著的掛勾，而其租金表現較普通工業物業優勝。

冷倉及一般工業物業之租金趨勢



### 2.3 目前冷倉之分佈：

目前冷倉之地區分佈及供應較為集中在新界西面下葵涌區，該區為貨櫃碼頭抵港或離港之首個集 散點。惟下葵涌區之交通負荷已很沉重，長期之車流擠塞令配送效率降低。業界皆積極尋找一些更佳之冷凍品儲存點。隨著運送車輛的冷凍設備提升，冷倉可設在較偏遠的地點，如大嶼山，新界西北部或邊境地區。

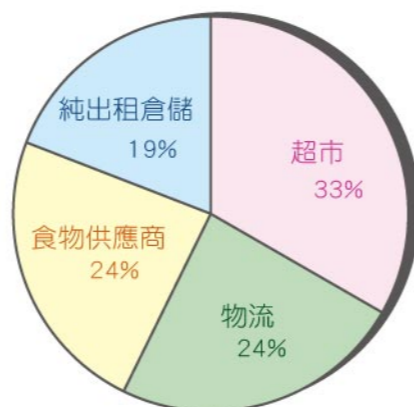


### 2.4 冷倉營運者分析 (註1)：

本港主要的冷倉大多附屬於超市、物流及食物供應等三個行業，而以純出租倉儲作為核心業務的冷倉，僅佔約19%。冷倉建成年份大多在二零零零年以前，二零零零年以後建成的不足15%。

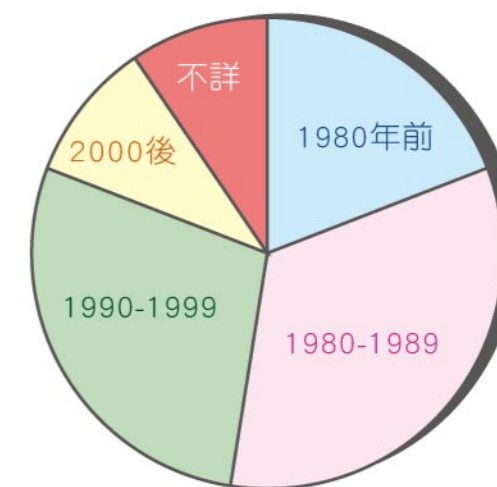
#### 各主要冷倉營運者之行業

行業	數目	所佔噸數	百分比(數目)	百分比(噸數)
超市	7	80,000	33%	41%
物流	5	59,000	24%	30%
食物供應商	5	11,000	24%	6%
純出租倉儲	4	47,500	19%	24%
總共	21	197,500	100%	100%



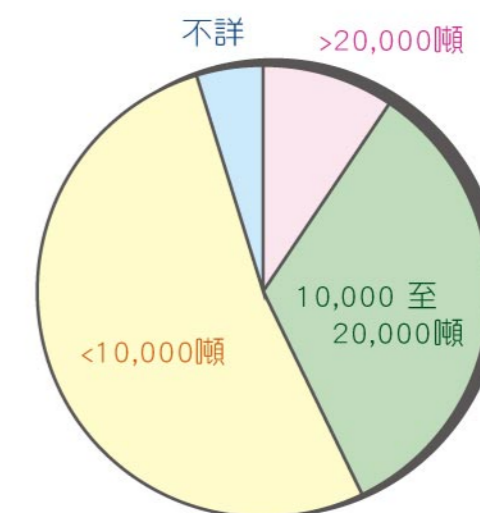
### 冷倉建成年份

建成年份	數目
1980年前	4
1980 - 1989	7
1990 - 1999	6
2000後	2
不詳	2
總共	21



### 冷倉(估計)倉儲容量

數目倉儲容量	百分比
>20,000噸	9.52%
10,000 至 20,000噸	33.33%
<10,000噸	52.38%
不詳	4.76%
總共	100%



## 3. 冷倉物業的供應狀況

### 3.1 短期潛在供應：

現時的普通倉庫(行內稱“乾倉”)，如果建築物規格達到冷倉的要求，可以在約半年時間內改裝成為冷倉。估計市場內可以改建為冷倉的乾倉約有90萬平方呎。

### 3.2 中期供應：

中期供應包括重建舊式工業大廈，由拆卸至重建完成一般需時3年。有見近年物流業對土地需求殷切，政府於今年年初曾標售一幅位於葵涌的物流業用地，成交樓面呎價高達每平方呎\$934。物業預計於2013年前完成。

### 3.3 長遠供應：

長遠供應包括計畫中的大嶼山物流園，唯該計畫尚未有具體時間表。此外，「香港2030：規劃遠景與策略」規劃研究指出現有禁區可考慮作「貨櫃中轉」區及物流園的用途。規劃署現正進行邊境禁區的土地規劃研究及落馬洲河套地區未來土地用途的公眾諮詢，有關物流園的建議，尚待進一步評估。

註1：跟據本港21間主要冷倉分析

## 4. 冷倉物業建築規格及其他要求

冷倉屬一種需要特別建築設備及專門管理的特殊工業物業。以下是冷倉物業的主要建築規格及其他要求：

樓底高度	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 首層淨高度&gt;5米，樓上每層高度&gt;4米</li> </ul>
樓面負重	<ul style="list-style-type: none"> <li>● &gt;每平方呎350磅</li> </ul>
建築規格	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 需有隔熱和防潮結構</li> <li>● 需適當劃分為多個小倉庫，每個小倉庫須可獨立調節溫度，以配合不同貨品對倉儲溫度的要求</li> <li>● 需有穩定可靠電源</li> <li>● 防火系統宜採用乾滅火系統 (Dry Sprinkler System)</li> </ul>
牌 照	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 如冷倉儲存冷凍食物，經營者須向食物環境衛生署申請凍房牌照</li> <li>● 設置存放應課稅物品的「稅倉」，須向海關申請有關牌照，並須符合特別的保安規格</li> </ul>

## 5. 建築及營運成本

由於冷倉需要特別的設備，冷倉的建築成本及設備成本較普通貨倉高出約40% (註2)。經營冷鏈物流包含細節很多，相對普通物流，每個環節更需緊密聯繫，尤須小心控制貨品溫度。因此，冷倉須聘用專業團隊管理，其營運成本約為一般工廈的物業管理費用5倍。

## 6. 租金收入

冷倉租金收入很大程度上取決於客戶的類別。主要進口商由於能提供穩定的貨源，所以支付的租金遠較一般客戶低。現時的租金水平如下：

	每月租金(每噸計)
1. 主要進口商	\$320 - \$350
2. 分銷商(拆家)	\$350 - \$400
3. 其他客戶	\$400 - \$600

假設貨層數為三層，每平方呎的租金約為\$40，即約一般工廈租金的5倍。一條高成效之冷凍鏈，黏客力很高，顧客會長期倚賴，及對價錢之敏感度會較低。

註2：以一個建築面積約100,000平方呎的倉庫為例

## 7. 總結

綜合以上所剖析之冷倉市場，經營冷倉是有潛質發展之市場，特別是持有廠房之業主，冷倉之收益估計會超越一個普通之工業貨倉或廠房。但冷倉的建築、改建或重建成本及營運風險皆比一般廠廈高，在決定是否把物業改建或重建成冷倉前，業主須詳細考慮所持物業的特性，以制定在一個建築及財務上均可行的方案。業主可參考以下數點，為所持物業作一個初步的可行性評估：

手持物業的特性		是	否
地 點	鄰近貨櫃碼頭 鄰近主要幹線 鄰近其他冷倉 周邊路面暢通	具轉營冷倉的先天優勢	可考慮在設計及管理上作特別安排以彌補先天條件的不足
地 盤	長寬比例適中 可建獨立進出車道 可供貨櫃車進出 並不直接連繫繁忙車道		
城市規劃	「工業」Industrial	無須進行規劃申請	須進行規劃申請
	「其他指定用途(商貿)」 Other Specified Uses (Business)	改裝現有廠廈：無須進行規劃申請 拆卸現有廠廈及重建新冷倉：須進行規劃申請	
地 契	「工業/倉儲」 Industrial / Godown 「倉儲」Godown	無須補地價	須向地政總署申請修改地契 (Lease Modification) 或豁免書 (Wavier)，並補地價

