

中企淡出中環商廈市場

新租約6年升斷纜 去年佔比由49%降至29%



今年甲廈資本值料跌多至一成。資料圖片

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)中資對中環寫字樓熱度下降。仲量聯行數據最新顯示,中資於中環寫字樓新租約佔比,在經歷連續6年上升後出現回落,以樓面計,由2017年的49%急降至去年的29%。業界指,去年寫字樓租金升幅約7%,但受到內地經濟增長放緩影響,加上政府收緊資金外流,今年租金升幅相信會大幅放緩,料最多升5%。由於來自內地的投資需求將持續疲弱,今年甲廈資本值料下跌5%至10%。

仲量聯行近日發佈香港商業物業表現及未來展望,提到去年寫字樓租賃需求於下半年回落,尤其是來自中資企業的租賃需求,由2017年佔中環新租賃成交49%,減少至去年的29%。中資佔各區寫字樓新租約的宗數,亦由2017年的19%降至去年的15%。租戶遷離核心商業區仍是租賃市場的主要趨勢,更多跨國企業選擇遷往租賃成本較低的辦公地點。

租賃需求緩 抑租金升勢

仲行租賃業務主管龐定勳表示,中國經濟放緩及中美貿易戰帶來的不穩定因素,令香港經濟前景不明朗,預期今年寫字樓市場的租賃需求將持續放緩,令空置率有一定上升壓力,並導致租金升幅放緩。值得注意的是,可供租用的寫字樓樓面仍然緊絀,除九龍東外,其他寫字樓市場空置率均低於2%,中環寫字樓空置率接近歷史低位。此趨勢帶動中環甲級寫字樓去年租金上升7.5%至平均每呎每月127.4元,而整體寫字樓租金則升7%。然而,大部分商業區的租金上升動力於去年下半年已見開始放緩。

龐定勳說,現時空置率極低的情況將有助支撐整體寫字樓租金於今年上升0%-5%。不過,過去兩年租金升幅最高的中環,由於受中資企業需求回落的影響最大,今年租金升幅將與東九龍一樣



仲行龐定勳預期今年寫字樓市場空置率有一定上升壓力,並導致租金升幅放緩。資料圖片

落後大市。

高力國際亦指,隨著中資企業於今年減慢擴張步伐和釋出空間,中環及金鐘的甲級寫字樓租金升勢將有所緩和,預料兩區寫字樓租金今年跌3.8%。世邦魏理仕認為,中資租賃寫字樓步伐減慢,佔核心區新租務的比例由去年第三季的28%跌至18%。

投資工商物業資金下跌

投資市場去年亦同樣經歷由升轉跌。仲量聯行資料顯示,去年內地資金在香港工商物業投資市場的投資總額較2017年增加22%至244億元。然而,隨著內地經濟不明朗因素上升及進一步收緊資

金外流的管制,內地資金的投資意慾在下半年顯著減少,只有8%的工商物業成交總額涉及內地資金,較上半年的28%大幅減少。

該行指,中美貿易摩擦升級導致的不明朗因素,令寫字樓及貨倉的買賣交投量及資本值升幅放緩。甲級寫字樓資本值繼上半年上升10.8%後,下半年只微升2.7%。

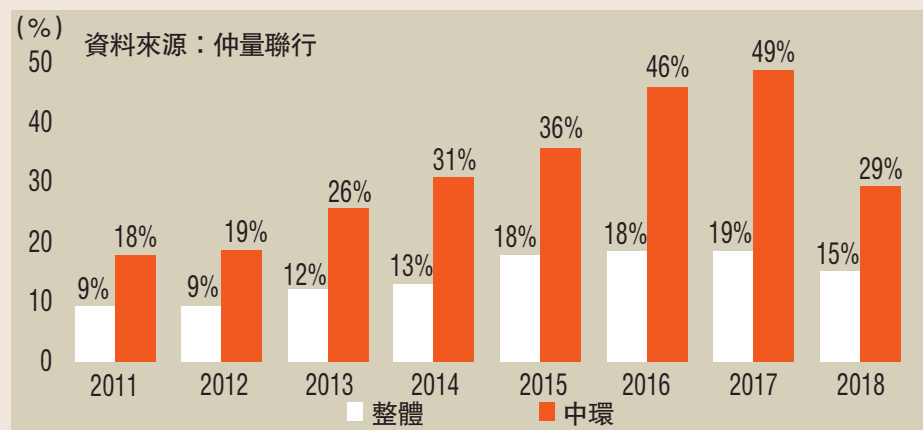
仲行董事總經理曾煥平表示,在本地經濟前景黯淡及加息等利空因素影響下,投資者對市場抱觀望態度,預期今年工商物業成交總額下跌。至於內地經濟增長放緩,加上收緊資金外流的管制,相信來自內地的投資需求將持續疲弱,今年甲級寫字樓資本值料將分別下跌5%至10%。

租金繼續大幅拋離全球

根據仲行報告,本港中環寫字樓租金連續4年高踞全球榜首。中環寫字樓的租賃成本,包括租金、稅項及服務費用支出,較紐約市中心高出60%,較倫敦西區高近75%,也大幅拋離北京、東京、上海及深圳等大城市。

仲行香港研究部主管馬安平表示,由於內地企業積極在香港擴張,承租甲級寫字樓,致使中環租金成本高昂,不過相關需求於上個季度已有所下降。這導致部分公司轉而選擇在非核心區尋找租金更相宜的寫字樓空間。

中資本港私人寫字樓新租賃佔比(以面積計)



私人寫字樓落成量、使用量及空置量情況

年份	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
落成量(千平方米)	123	104	165	153	198	181*	252*
使用量*(千平方米)	-17	153	27	98	23	-	-
空置量(千平方米)	764	693	899	946	1,120	-	-
%**	7.0	6.3	8.0	8.2	9.5	-	-

*使用量計算方法是將年內落成量和年初空置量相加,減去該年拆卸量和年底空置量。負數顯示年內使用的樓面面積出現減少。**年底空置量佔總存庫百分率。

#預測數字

資料來源:差估署

「降溫」多於「退潮」

仲量聯行最新數據顯示,中資在中環寫字樓的新租約佔比錄得大幅下跌。業內人士認為有多個原因,其中包括內地經濟下行壓力,加上內地對資金流出限制及中美貿易前景未明,內企對外擴張變得審慎。另外,部分中資機構在其他地區購入寫字樓而遷出中環。資深測量師張超楚估計,中環寫字樓今年租金會下調半成。

銀行保險業繼續「留守」

張超楚表示,內地經濟放緩的情況大家已有目共睹,但事實上也有不少發展成熟的中國資已在香港中區以外的地方購入寫字樓自用,例如九龍灣及尖沙咀,拖低中資在中環甲級寫字樓的新租賃佔比。加上現時內地對資金外流的限制仍存在,料對中資在中環承租寫字樓的意慾有一定影響。

不過,張超楚預測,今年中資在中環甲級寫字樓的新租約佔比下跌空間有限,仍有不少中資要「留守」中環,例如銀行、保險業等,佔比會維持在兩至三成左右。

此外,他認為,中環寫字樓空置率不高,但有機會出現「過熱回吐」的現象,料今年區內租金下調5%左右。隨著租務回報見頂,加上業主大多由低價買入,有機會調整價格出售中環分層寫字樓,今年價格下調幅度將會高於租金,跌幅可達10%

一太料後市睇買戰談判

第一太平戴維斯估值及專業顧問董事總經理陳超國稱,內地經濟下滑,國家對資金外流收緊,中資對外擴張步伐放緩的情況下,導致中環甲級寫字樓的新租賃佔比出現急跌。至於會否持續下跌,則要視乎中美貿易戰談判結果如何,他料今年中環寫字樓的整體租金及買賣價微跌,幅度為低個位數百分比。

美聯工商舖行政總裁黃漢成指,目前觀察所得,中資在中環甲廈的新租約數量有輕微下跌現象,原因在於以往內地經濟過熱,國家對資金進出「睇得幾緊»,因此部分中資租戶均會「睇定唔先」。但他強調:「百分比大跌,不代表實際數量大增。」

事實上,過去一年有不少共享工作間供應商大手租入寫字樓,「個Pool大咗»,令中資佔中環甲廈的新租約大幅下跌,但實際數量不是下跌很多,因此不代表中資「退潮」。

供應稀少 租金售價難跌

黃漢成認為,現時的中資企業仍積極地覓租,加上供應稀少,因此中環寫字樓租金未必會下跌,早前中環中心轉售個案只是業主「減磅」動作,但肯減價的業主不多,因此買賣價水平亦未必會下跌。

香港文匯報記者 黎梓田

啟德地王刺激 觀塘新盤加價



信置田兆源(左)指,逸瓏灣8首次推出3房1套加工作間加儲物室單位及4房1套連工作間單位。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)信和置業旗下大埔白石角逸瓏灣8前晚提價2%加推118伙,該盤今日起收票,最快下周初進行次輪銷售。同系觀塘凱匯第2期乘著銷情暢旺及啟德新地王效應,將76伙單位加價,幅度為1%至2%。

逸瓏灣8次輪今起收票

信置營業部聯席董事田兆源昨日表示,逸瓏灣8前日開售沽出174伙,平均呎價13,740元,套現約13.3億元,前晚加推118伙已加價約2%,折實平均呎價14,633元,折實入場價613.42萬元。

該價單除包括18伙特色單位,亦首次推出3房1套加工作間加儲物室單位及4房1套連工作間單位。

凱匯2期加價1%至2%

受惠啟德新地王效應,加上銷情旺,信置昨晚更新觀塘凱匯第2期價單,其中約76伙仍未售出單位加價約1%至2%,部分單位更屬連續兩次加價。

以第3座37樓K室2房單位為例,面積569方呎,最新定價1,596.7萬元,比1月17日更新的定價1,581.1萬元調高約1%;若對比1月11日首次開價1,565.4

萬元,即近兩周來累積加價2%。發展商維持提供最高20.5%折扣,該單位折實價1,269.3萬元,折實呎價22,309元。

田兆源稱,凱匯第2期昨售出第3座高層M室,面積592方呎,成交價1,309.76萬元,呎價22,124元。而本月凱匯第1及2期已售66伙,兩期累售1,450伙,套現近177億元。

另一邊廂,華懋旗下九龍城御·豪門昨日招標售出最後1伙複式戶。一手成交記錄顯示,58及59樓D室面積2,199方呎,以4,810萬元售出,呎價21,874元。資料顯示,同層另一個複式戶,面積2,114方呎,去年8月以5,000萬元成交,呎價23,652元,換言之,今次成交呎價較之前低7.5%。

恒基6盤新春派「利是」

此外,恒基地產繼續高爾夫、御苑及西營盤藝里坊,1號推出「新春大利是」優惠後,系內再有4個新盤加入。凡於1月28日至2月12日選購旺角利奧坊、凱岸、何文田加多利軒、大坑萬濶及觀瀾洲倚南指定單位,可獲6.8萬至21.8萬元現金回贈。

二手住宅減價成交續現

香港文匯報訊(記者 黎梓田)新盤上周末展開接力賽,暫時谷起今年樓市首輪「小陽春」,帶動二手減價成交。鯉魚涌南豐新邨有2房單位減價逾百萬,以600萬易手,成交價回到一年前。荃灣環宇海灣亦有2房單位呎價12%後獲承接,造價723萬元,相對去年高位平一成。

南豐新邨2房回到1年前

中原地產廣達指出,鯉魚涌南豐新邨第9座低層F室,面積391方呎,2房兩隔,望內園景。業主去年10月叫價740萬元放盤,後減至700萬元,隨市況大幅回落再減價至638萬元,業主最終讓步以600萬元將單位易手,呎價15,345元,成交價回到一年前。同類2房單位去年8月曾以高位740萬元成交。

新界方面,美聯物業梁仲維指,荃灣環宇海灣第6座高層D室,面積488方呎,2房兩隔,原業主去年8月初叫價820萬元,5個月來累積97萬元或12%後,以723萬元售出,呎價14,816元。梁仲維指出,原業主2014年以595萬元一手購入單位,轉售後賬面賺128萬元,單位期間升值22%。相對去年5月高位價810萬元,上述成交實平逾一成。

世紀21奇豐物業趙詠欣表示,馬鞍山新港

城R座高層07室,面積337方呎,2房1廳兩隔,單位1個月前以600萬元放盤,最終獲用家以528萬元承接,累減72萬元,減幅12%,呎價15,668元,屬市價。

沙田第一城2房累減逾8%

鄰近的沙田區交投氣氛回暖,指標屋苑細單位業主只要肯減不乏承接。世紀21奇豐物業李嘉文表示,沙田第一城52座低層C室,面積304方呎,屬2房兩隔。單位放盤2個月,原開價480萬元,獲用家以440萬元承接,累減40萬元,減幅逾8%,呎價14,474元,屬市價水平。



鯉魚涌南豐新邨有2房單位以呎價15,345元易手。資料圖片