

內外事端不停 工商舖陷低谷

買賣價隨時跌15% 舖市首當其衝

香港文匯報訊（記者 黎梓田）今年上半年本港各類樓價忽上忽落，對物業投資者來說猶如過山車，從年初氣氛淡靜，到中美關係緩和，市場錄得多宗大額物業易手。但隨着中美兩國關係再度緊張，加上本港政治爭拗持續，工商舖市況陷入低谷。尤其頻頻事發的金鐘、中環一帶，商廈、商舖投資皆蒙上陰影，不論租金或售價回報料受一定衝擊。中原(工商舖)指，市場觀望氣氛濃厚，下半年整體工商舖買賣價將會有10%至15%跌幅，當中商舖買賣及租務影響較大。

中原(工商舖)預料，市場觀望氣氛濃厚，短期內工商舖將轉入調整期，整體交投會有顯著回落，買賣價將會有10%至15%跌幅。當中，商舖買賣及租務影響較大，甲級商廈亦會受波及。長遠而言，隨着本港營商環境仍見理想，工商舖將會平穩發展。

中環銅鑼灣最受影響

展望下半年，中原(工商舖)董事總經理潘志明指，商舖及商廈市道受累中美貿易關係摩擦加劇，加上本港政治動盪，短期內投資市場前景未見明朗，短期市場將受影響，未來一個至兩個月交投會見萎縮，相信不少企業及品牌擴展業務步伐亦會稍作延遲。而由於灣仔及中環一帶不時有遊行示威，對中環及銅鑼灣一帶的商舖及商廈構成影響，預料對租金及買賣價會有負面衝擊。

中美鬆銀根紓緩打擊

長遠發展方面，潘氏認為，中美貿易戰會直接影響投資者情緒，市場觀望氣氛持續濃厚，因而令成交量下降，而為鞏固雙方實力，美國減息在所難免，這令香港可繼續維持低息環境，因而令業主持貨成本低，故市場難出現大幅減價求售的情況，加上量化寬鬆政策，持有磚頭更見保值。

至於工廈，潘志明則指未有直接打擊，受惠活化工廈重啟，大樓面工業項目亦會持續為發展商及財團重點關注類別，加上細價工作室入場費相宜，相信仍會吸引個別買家入市，惟整體投資氣氛仍吹淡風，價量料會保持平穩走勢。

不過，美聯工商舖認為，美國有望於年內結束縮表及減息，而中國面對貿易戰的壓力，也不排除再放水救經濟，導致市場資金更為充裕，料下半年外圍市況持續「好淡爭持」。

美聯：中資資本受制

美聯工商舖行政總裁黃漢成表示，在

「資金市」的推動下，下半年整體工商舖租售價及成交量均可重返正軌，預期成交量回升約5%。他尤看好商廈，原因是多個商廈全新盤計劃下半年推售，從而令成交量將現較大升幅。至於億元大手成交，本地財團及外資基金仍是入市主力，中資財團則受制內地資本外流限制，表現料仍較為慢熱。

美聯工商舖營運總監兼商業部董事翁鴻祥進一步預期，如果中美關係緩和，甚至順利達成協議，料下半年甲乙級廈價格可望錄得5%升幅，但是倘若雙方未能破冰，商廈價格亦有望維持平穩的表現，主要原因是業主持貨力強，料不會大幅減價平售，加上內地或再放水，對商廈價格形成一定支持。至於商廈租金，現時企業對擴充的態度較為審慎，故租務需求不會大增，預料下半年走勢持平。

業主持貨力強傾觀望

工廈方面，美聯工商董事陳偉志指出，普遍業主暫時以觀望為主，暫未有顯著下調叫價，下半年工廈租售價將會持平，主因是業主持貨力強。他又指，市場游資充裕加上「活化工廈政策2.0」的帶動，不少業主申請放寬地積比以重建旗下工廈，部分亦已獲城規會批准，相信足以抵消冷淡因素，並預期這將成為下半年工廈市場的焦點之一。

對於舖市，美聯旺舖董事盧展豪認為，人民幣將持續表現偏軟，料會影響本地零售業。雖然政府早前公佈動用200億元入市巨舖作社福用途，但該計劃最快於明年首季才能實施，意味着舖市仍未於今年下半年正式受惠。

不過，盧展豪認為，下半年商舖價格仍然會持平，特別是核心區舖，皆因普遍業主持貨力強。至於民生區舖消費以本地居民為主，消費力暫未受到太大影響，相信仍會受到投資者追捧，因此其價格仍可望持平。至於商舖成交量，由於現時已屬谷底水平，故下半年難以再下跌。



■有代理雖憂慮商舖及商廈市道未來一至兩個月交投會見萎縮，但同時憧憬「資金市」將推動工商舖重返正軌。
資料圖片

啟德商地撻訂 甲廈交投急凍

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）今年以來，政府出售商業用地時不斷觸礁，啟德區繼年初有商業地流標後，上月再出現發展商撻訂商業地，連番負面消息，加上中美貿易戰惡化及社會風波不斷等內外因素交困，對商業市場上半年買賣亦造成影響。綜合美聯工商舖資料研究部及美聯商業數據顯示，6月50大甲廈僅錄得10宗買賣，按月再挫33%，創近4個月新低。

啟德商地一流標一撻訂

政府上半年推出兩幅商業地皆在啟德區，用途均為「商業／酒店」，同樣命運多舛。1月截標的啟德第4C區5號地皮流標收場。之後5月截標的啟德第4C區4號地皮雖以111億元售出，但中標財團高銀6月時卻發通告認為「近期發生的社會矛盾和經濟不穩定將可對香港商業地產市場的增長產生負面影響。」最終在內部投票下選擇「撻訂」，引起市場嘩然。

高銀棄購之舉，加上時值中美貿易紛爭再現風波，甲廈交投即時急凍。綜合美聯數據顯示，6月50大甲廈僅錄得10宗買賣(實時數據)，較5月15宗(修訂數字)按月跌33%，創近4個月新低。成交面積錄得2.84萬方呎，按月挫68%，主要是因為5月中環中心連錄多宗全層大手成交，拉高基數所致。

美聯工商舖營運總監兼商業部董事翁鴻祥

指出，3、4月寫字樓交投回升，但5月初中美貿易戰再生變數，令投資氣氛急轉直下，而6月高銀棄購商地事件，更冰封商廈市場。他續指，6月甲廈成交之中，多達8成是地皮撻訂前的交易，意味着隨後交投更為慘淡。

上月41座甲廈零成交

若以區域劃分，港島區錄得4宗買賣，按月挫逾3成，九龍區則錄得6宗，成交最多為觀塘中海日升中心，連錄2宗。至於新界再度錄得零成交。由於成交量冰封，6月零成交甲廈錄得41座，屬近月較高水平。

綜計今年上半年，全港50大甲廈僅錄89宗買賣，較去年上半年的134宗下挫34%，但就較去年下半年的64宗上升39%。5、6月甲廈交投雖然急挫，但相信市場同時也在累積購買力，待市場消化質戰及地皮撻訂的消息後，相信成交可望回升。



■政府上半年推出兩幅商業地皆在前啟德跑道區，同樣命運多舛。
資料圖片

工廈再聞「活化」 投資者成幢掃

上半年部分矚目成交



長沙灣荔枝角道822號工廈
成交價約12億元

中環美國銀行中心
28樓7至8室
成交價1.43億元

中環威靈頓街1號
地下及低層地下至4樓
成交價約5.5億元

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）今年上半年非住宅物業焦點落在工廈市場，尤其2月政府推出重啟活化工廈政策詳情，全幢工廈受到追捧。以原由恒隆持有長沙灣荔枝角道822號全幢工廈較矚目，總面積約14.6萬方呎，由羅氏地產以約12億元購入。商廈則呈「價升量跌」局面，如中環夏慤道12號美國銀行中心錄得呎價約53,800元成交，打破該廈新高。

利好消息不斷，刺激工廈上半年暫錄約8宗全幢成交，除上述長沙灣荔枝角道工廈成交外，「舖王」鄧成波（波叔）亦有出手，斥資約5.8億元購入筲箕灣阿公岩村道8號精雅印刷集團大廈，全幢面積約6.9萬方呎；興勝創建亦以約4.89億元購入觀塘大業街1號禧年工業大廈。資深投資者「物流張」最近則放售屯門洪祥路3B號屯門民生物流中心全幢，意向價15億元，呎價約4,800元。

大鴻輝18億購灣仔甲廈

至於商廈市場呈「價升量跌」局面，中環美國銀行中心28樓7至8室刷新該廈新高呎價紀錄，單位面積2,659方呎，成交價約1.43億元，平均呎價約53,800元，並登上本港十大商廈呎價第8位。

其餘高價成交，包括有大鴻輝集團斥資約18億元買入灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓21至23樓、建滔集團於年初以約9.1億元購入灣仔告士打道160號海外信託銀行大廈多層物業。

民生區鋪位成資金焦點

舖位方面，上半年則錄多宗大額成交，最矚目要數中環威靈頓街1號地下及低層地下至4樓個案，面積28,925方呎，成交價約5.5億元。另值得一提的是，不少投資者已將焦點放在民生區舖位或車位市場，如宏安地產於年初斥資6.53億元入市馬鞍山銀湖天峰商業部分連20個車位。另外，中環中心B2層雙號車位在6月以630萬元易手，打破全港車位成交紀錄。

事實上，今年個別發展商及財團重新部署非核心業務，以維持賣樓收益，刺激市場出現多宗大額交易。恒隆地產今年度表現最為進取，標售4項物業，包括全幢商業、工貿物業以及停車場項目，總市值高達約90億元。至於麥當勞則推出旗下6個商舖，市值約15億元。東亞銀行亦放售3個舖位，總市值約1.35億元，據了解，個別舖位已經售出。

商廈跌46%最勁 大手成交撐市

香港文匯報訊（記者 黎梓田）回顧過去投資物業市場，工商舖表現「像霧又像花」。自從年初中美貿易談判緩和，商廈表現回勇，更出現多宗大額物業易手。根據中原(工商舖)數字，今年上半年商廈買賣共錄得573宗，雖較去年下半年大減46%，但總成交額有驚喜，錄得354.78億元，較去年下半年上升43%。

甲廈空置率 港島低於4%

中原(工商舖)寫字樓部董事陳雁樺認為，各區甲廈空置率有所改善，有利商廈租務表現。上半年共錄約2,818宗商廈租務成交，而第二季成交約1,419宗，較今年第一季為多。中環、灣仔及金鐘空置率低於4%水平，其中一所韓國資產管理公司早前以約244.7萬元租入中環國際金融中心二期43樓全層，面積13,596方呎，為中區商廈矚目成交之一。

商舖買賣跌 租務有起色

不過，零售業受到中美關係所影響，中原(工商舖)商舖部董事黃偉基指今年上半年商舖買賣成交量共錄得469宗，分別較去年下半年及去年同期為低，跌幅約19%及

48%，涉及金額更由去年上半年的364億元急降至今年上半年約148億元。

然而，租務市場則有起色，黃氏續稱，今年首兩季租務交投平穩，各錄約1,100餘宗水平，累計錄得2,303宗，重拾升軌。同時，核心區商舖整體空置量有所改善，以中環區情況最為理想，由1月時8.75%遞減至5月2.19%，銅鑼灣區改善情況亦見理想，錄得2.77%，首次回落至低於3%水平。至於荃灣及元朗區空置率則平穩發展，元朗空置率更低於1.18%。

工廈方面，中原(工商舖)工商部董事郭楚華表示，上半年工廈租售市場平穩發展，截至6月24日錄得約1,596宗相關買賣成交，涉及金額約187.43億元，宗數較去年下半年下調約一成，而由於成交集中細價個案，故涉及總成交金額較去年下半年下跌約22%。

工廈租務靜 近十年新低

租務方面，工廈第二季租務成交暫錄得1,566宗，較首季共錄得1,981宗下調約兩成，拖累今年上半年租務成交宗數跌至3,547宗。以半年度計算，宗數為自2010年下半年後新低，2010年下半年宗數為3,473宗。