

暴力示威打擊營商

不續租及撤資勢增



公司招聘急跌七成 逾廿年最差



周綺萍坦言社會衝擊事件對公司企業招聘「絕對有影響」。

香港文匯報訊（記者 黎梓田）暴力示威擴散，社會局勢不穩，營商環境變差也影響企業的擴充計劃及招聘意慾，從另一方面拖累到商廈的需求。有人力資源顧問表示，近期不少公司企業停止招聘，職位數量急跌六、七成，直言「入行以來未見過」。另有顧問相信，下半年企業會進一步減少招聘，而重災區將會是零售業、酒店業、旅遊業、製造業以及貿易相關行業，料本年第四季的失業率有上升壓力。

下季失業率有上升壓力

安俊人力資源顧問董事總經理周綺萍表示，社會衝擊事件對公司企業招聘「絕對有影響」，目前情況愈來愈差，暴力事件轉趨頻繁，而且難以預測未來變化，不少僱主隨即停止招聘，現時公司企業招聘職位數量相比4、5月時，急速下跌達六至七成。她直言，事件的嚴重性是「入行廿多年來未見過」。

周綺萍以SARS事件及金融海嘯作對比，指兩者分別只是令市場招聘數量緩慢下跌或影響部分行業，而且有一定可預測性，故影響較輕微，但是次社會事件卻令六、七成的職位「一下子消失」，反映社會事件非常嚴重。

招聘名額轉上海分公司

周綺萍又舉例，有公司本來打算在香港開設職位，因社會動亂而將職位招聘轉到上海分公司；亦有公司招聘董事時已到了最後階段，現暫停招聘程序並無限期凍結；另有外資公司打算到香港開設公司，因香港動亂，未能確保派來高層員工的人身安全，而暫停開設公司及招聘。

合眾人事顧問總經理蘇偉忠表示，近期公司企業在招聘方面有減慢的跡象，上半年的職位空缺相比去年同期下跌，主要是因為中美貿易戰愈演愈烈，亦令經濟下行風險增加，所以不少公司企業均抱持觀望態度，停止招聘或減慢招聘程序。

蘇偉忠認為，社會事件令各區治安出現問題，加上中美貿易戰搖擺不定，預計公司企業會進一步停止招聘或減慢招聘，相信未來減少招聘的重災區會是零售業、酒店業、旅遊業、製造業以及貿易相關行業，這些行業牽涉勞動人口龐大，料對本年第四季的失業率會產生上升壓力。

■外資行認為如暴力示威持續下去，企業不續租的可能性將會增加，金鐘的寫字樓更是首當其衝。

資料圖片

暴禍樓市系列

香港文匯後訊（記者 黎梓田）社會上暴力示威衝擊升級，局勢已惡化到嚴重影響市民生計及打擊營商信心，企業放緩擴充及招聘，有人力顧問指近期不少公司停止招聘，職位數量急跌六、七成，寫字樓租賃市場難免受到衝擊。有外資行認為，暴力示威如持續下去，企業不續租的可能性將會增加，金鐘的寫字樓將首當其衝，並不排除有企業撤離香港的可能。目前甚至連中資的擴張步伐也開始減慢，寫字樓租金上升動力變小，預計中西區寫字樓全年最多有3%的租金跌幅。

企業緩擴充招聘 拖累商廈



蕭亮輝

戴德梁行香港董事總經理蕭亮輝表示，今年年初寫字樓租賃已出現放慢跡象，中西區寫字樓的待租率錄得增加，由第一季的5.1%增加至6.3%，社會衝擊事件加上中美貿易戰等因素影響，一般有租約在身並即將完約的企業需要做兩種決定：留低或搬走。蕭亮輝認為，如社會事件在一個月後仍未能平息，會對經濟及投資信心產生重大影響。

事實上，不少企業為節省成本，早已把後勤部門遷至港島東或九龍東等非核心區，亦有跨國律師行推高中西區的待租率，同樣的趨勢相信在中未來會持續。而有擴張意慾的企業大部分已轉為抱持觀望，重新審視擴充步伐；而共享空間的營運商亦有延遲擴張的機會，但畢竟社會事件屬短暫，故相信這些營運商未必會放棄擴張。

金鐘寫字樓市場首當其衝

蕭亮輝又指，社會事件鬧得滿城風雨，成為企業決定是否搬遷的其中一個因素，而金鐘是今次社會衝擊事件的一個關鍵地方，如情況持續惡化，將直接影響企業員工上下班情況或公司運作，該處的公司企業不續租的可能性較大，位於金鐘的寫字樓很有可能首當其衝。蕭亮輝強調，負面影響不會即時浮現，至少要待一至兩年才會反映在寫字樓市場上。

被問及會否有企業把亞洲區總部搬去新加坡等亞洲先進城市，蕭亮輝稱不排除這個可能，但企業是否把總部搬遷，主要是參考成本、業務在當地市場佔比、與鄰近國家的聯繫性以及招聘人才的方便性，如企業希望取得跟內地「近水樓台先得月」優勢的話，香港仍是理想的選擇。

在中資擴張步伐方面，蕭亮輝引述數據指，中資在中西區不論是自置或租賃寫字樓物業上，比重約為20%，有不少更是「過江龍」，願意支付高昂租金以租入頂級寫字樓作為據點的企業，並成為近年寫字樓租金上升的主要動力，不過自去年下半年起，中資在中西區的租賃步伐已放慢，原因是中資

來港「插旗」的需求已飽和，租金升勢動力亦相應退卻。

中西區待租率或被推高

蕭亮輝指，雖然來自中資租賃的動力減弱，但中西區寫字樓仍有共享空間營運商作為主要動力，加上欠缺新供應作為支持，故今年全年中西區寫字樓租金預測維持在1%至3%的跌幅，而全港全年跌幅為2%。然而，未來經濟面臨衰退時，將更難找到租客，空置寫字樓便會增加，中西區本來高企的待租率或會出現更大的升幅。

仲量聯行商業部資深董事嚴威程表示，社會衝擊事件蔓延，對寫字樓租賃「點都會有影響」，只不過還未浮現，自貿易戰開打以來，不少公司均抱持觀望態度，而且經濟前景未明，中美貿易戰以及今次社會事件「都唔知點樣完」，故其觀望氣氛比以往更濃厚。嚴威程指，自社會事件開始兩個月以來，零售業率先受到打擊，營商環境受到影響，骨牌效應下寫字樓需求也會受影響。

九龍東租金有5%下跌空間

嚴威程又表示，假如社會衝擊持續到年尾，實體辦公地點以及經濟出現問題時，公司企業便有可能將寫字樓搬離原有地方至其他地區，甚至縮減辦公室樓面以減省成本，但暫時未見企業有將寫字樓或總部遷離香港的意向。嚴威程稱，由於寫字樓租金於上半年錄得個位數升幅，料下半年繼續橫行，該行維持今年全年寫字樓租金5%以內的升幅，而供應多的九龍東則可能有5%的下跌幅。

此外，高力國際香港及南中國研究部主管鄧淑賢早前指，外圍不穩因素持續影響營商環境，以及近期政局不穩，營商環境保持審慎，他們亦預料低息環境、低失業率及大灣區規劃將為市場帶來長期穩定性。該行維持全年商業物業租金將下跌1.3%的預測，核心區及核心區外圍的租金有下行壓力。

憂示威變「風土病」削企業投資意慾

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）持續的暴力示威活動，加上中美貿易戰惡化，已經削弱企業的投資意慾，政府統計處資料顯示，今年第二季本地固定資本形成總額同比大跌12.1%，跌幅較第一季的下跌7%更大。泓亮諮詢及評估有限公司董事總經理張翹楚表示，大家最怕現在的示威活動變成風土病，這對投資者會構成影響，特別是做零售娛樂業務。他預測，未來寫字樓空置率將進一步上升，連帶租金也會放緩增長，甚至回調，核心區租金會率先回落，二線甲級寫字樓租金因為跟核心區的租金差距較大，相信未會即時下跌，但長遠亦將會受到影響。

社會不穩 外資員工怕來港

張翹楚表示，示威活動持續下去，企業在香港的發展步伐會受到窒礙，亦會影響他們對後勤寫字樓物業的需求，而外資員工也會害怕來港工作，減少住宅物業作宿舍的需求。他指出，商業活動最怕社會不穩定，部分外國國家發生的抗爭相對暴力，也會發生搶劫等，因此對外資企業肯定有所忌畏，內

地企業亦會因觸碰到民族底線，影響他們往後在港的投資意慾。

目前香港寫字樓市場面對最大的困難，是市區寫字樓空置率已經提升。張翹楚舉例，中區寫字樓一帶的空置率已超越2.3%，相比之下不到2%的情況已有惡化。若示威衝突加劇將會影響到整個寫字樓市場，也會影響到本地就業機會，再加上新發展區例如東九龍的寫字樓空置率已超越12%，因此若示威活動擴散到各區，將會對新興發展的寫字樓商圈構成影響。

各區寫字樓空置率料上升

他預計，隨著市況轉差，未來各區寫字樓空置率會進一步上升，連帶租金也會放緩增長，甚至回調，其中以中區、灣仔及銅鑼灣的租金影響較大，會由高位下調3%至5%。而二線區分的甲廈租金，由於跟核心區的租金差距較大，相信未見即時下跌，但也不會增幅。不過，當核心區寫字樓租金跌幅增加，二線甲廈如港島東區、南區及九龍東的租金也會相繼受影響。



中區甲廈租金已回落近

4%

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）本港暴力示威衝突不斷，已經對甲級寫字樓租金及售價造成影響，翻查差估署資料，6月時核心區甲級寫字樓租金已現疲態，雖然整體寫字樓租金指數仍然微升0.7%，但其實核心區指標甲廈的租金已經回落，當中又以上環/中區的甲廈租金跌幅最勁，最新6月租金指數報352.6點，連跌3個月，較3月高位下跌3.6%。

7月份租金跌幅料更大

雖然6月底中美兩國一度願意重新就貿易問題進行談判，但本港政治事件持續發酵，內憂外患夾擊下，市場動力仍然疲弱。差估署資料指出，除上環/中區的甲廈租金下跌外，灣仔/銅鑼灣甲廈的租金亦按月跌2.29%，各區只得尖沙咀租金按月微升0.18%。市場估計，之後公佈的7月份數據，核心區甲廈租金跌幅將會更加明顯。

中原（工商舖）董事總經理潘志明表示，香港社會氣氛日趨緊張，同時中美貿易戰惡化，導致最近投資氣氛薄弱，商業活動放緩，無論租客或準買家都抱觀望態度，大家都無法預測事態發展。因此近月寫字樓成交萎縮，尤其指標甲級商廈，「十大二十大的甲廈都數唔到幾多宗成交」，但目前業主未見大幅減價求售，故整體呈價穩量跌局面。

他認為，香港目前受內憂外患夾擊，短期內未必見到好大變化，估計淡靜市況仍然會持續一至兩個月。租金方面，受前景不明朗影響，租客普遍希望租金有一個較大的下調幅度，而業主亦願意擴闊議價空間，再加上香港甲廈空置率低，市場需求仍然存在，導致近月租賃市場成交量保持平穩，而租金則輕微回落5%之內，下半年預料租金會繼續下跌5%之內。

投資者觀望 買賣冰封

根據美聯工商舖最近的一份報告顯示，7月份指標甲廈價格其實按月已下跌1.1%，其中金鐘區按月挫4.5%，尖沙咀也跌3.4%，屬跌幅最大的兩區。至於整體甲廈租金則下跌0.7%。乙廈方面，指標乙廈價格按月下跌0.2%，租金按月回落0.6%。上述四項指標按月均悉數錄得下跌，乃自2016年2月份以後，即近三年半以來首見。

市場氣氛不佳，投資者普遍採取觀望態度，寫字樓成交量持續於低位徘徊。50大甲廈之中，港島區上月只錄得1宗買賣，為近7個月以來最低，至於50大指標乙廈也僅錄得6宗買賣，創近5個月新低。



■核心區指標甲廈租金回落，當中又以上環和中區的甲廈租金跌幅最勁。

資料圖片