

暴禍打垮工商舖市

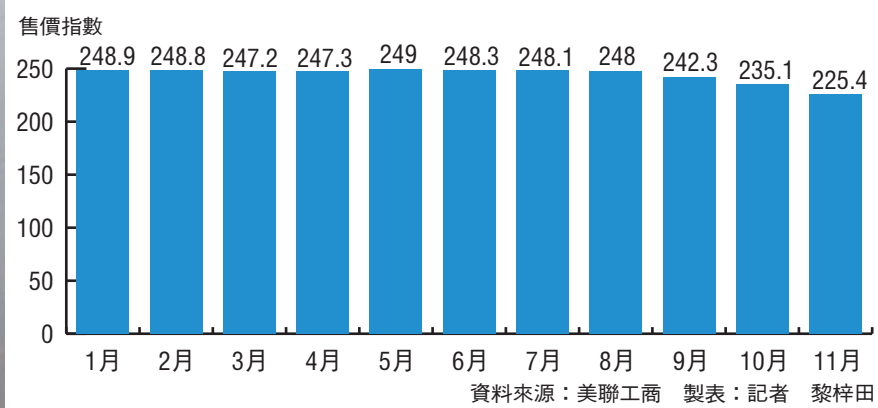
經濟零售寒冬至 舖價明年最慘跌三成

2019
回顧展望
之工商舖

香港文匯報訊(記者 黎梓田)本港歷經連月修例風波引發的多輪暴力衝擊,經濟、出口、零售、外來投資等通通被摧殘得體無完膚。經濟根基開始搖搖欲墜,不論投資者或企業均對香港前景感到前所未有的悲觀。總結2019年的工商舖市場,全年工商舖市場錄不足5,000宗成交,對比2003年沙士時期的6,000多宗更為惡劣。有業界預期,未來工商舖市道呈先苦後甜,料2020年價跌量升,舖市明年最慘跌三成。

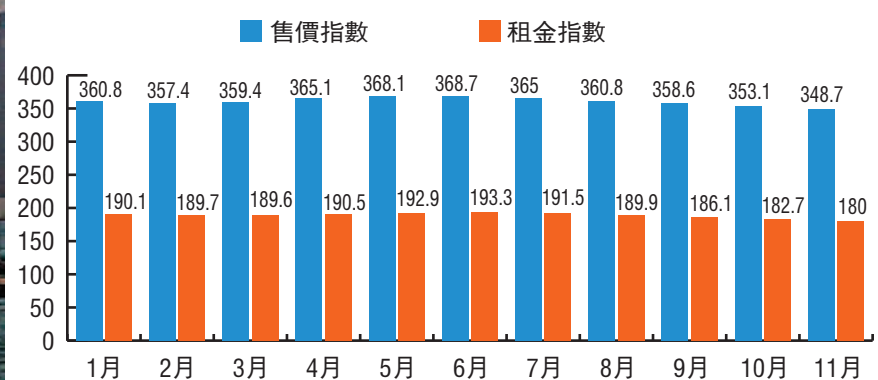


2019年核心四區一線街舖售價走勢



資料來源：美聯工商 製表：記者 黎梓田

2019年甲級寫字樓售價及租金指數走勢



資料來源：美聯工商 製表：記者 黎梓田

細數各環節中,商舖市道最慘情,目前商舖價格自修例風波發生至今累積跌幅達35%至50%,普遍預計直至明年首季或再有15%至20%跌幅。部分業主甚至要蝕讓放盤,部分蝕幅達三成以上。

中原(工商舖)最新發表市場回顧及展望,該行指2019年全年工商舖成交宗數預料將以貼近5,000宗水平,較沙士時期更差,創紀錄新低。中原料2020年市場將會「先苦後甜」,料農曆新年後才逐步轉好,料全年工商舖價跌量升。

今年成交 價量跌逾四成

中原(工商舖)董事總經理潘志明表示,2019年工商舖市場錄不足5,000宗成交,成交額約1,200億元,對比2003年沙士時期6,215宗更差。2019年截至12月中有約4,717宗買賣成交,總成交金額約1,208億元,較2018年分別減少約49%及46%,對比2003年沙士及2008年金融海嘯時期成交宗數更差。大手成交方面,2019年暫錄得約106宗,涉及金額約639億元,按年大減約52%及62%。

舖位方面,2019年暫錄約937宗買賣成交,總成交金額約270.7億元,按年下跌約37%及61%,宗數為自2001年後再度跌穿1,000宗水平;租務則錄得約3,985宗,總成交金額約4.97億元,較2018年減少約13%及16%。

商廈成交額回到4年前

至於商廈買賣,自8月起已連續5個月單月成交宗數不足50宗,2019年全年錄約844宗買賣個案,按年減少近六成,同時亦是2002年後新低;而2019年總成交金額則約566.5億元,重返2015年水平,按年下跌約37%。租務則有約5,259宗個案,涉及總金額約6.75億元,較去年分別下跌約16%及14%。

工廈於2019年暫錄得約2,936宗買賣成交,總成交金額約371.24億元,對比2018年下跌約49%及42%。至於租務則有約7,460宗成交,涉及總金額約2.91億元,按年減幅約17%至18%。

工廈可塑性高 跌幅較小

展望2020年表現,中原預測寫字樓市場表現將會審慎發展,買賣及租務一如2019年,買賣及租務料約800宗水平,買賣價會有5%至10%跌幅,而上半年租金走勢則會有10%減幅。至於工廈,因可塑性高,加上活化政策有利長遠發展,發展商及買家都積極於市場物色項目,預期2020年上半年工廈價格將有5%跌幅,而租金有5%跌幅,全年租售價則預料會有約10%跌幅。

各大行2020年工商舖前景預測

代理行	商廈	商舖	工廈
中原工商舖	買賣價跌5%-10%、上半年租金跌10%、買賣交投量料約800宗	上半年買賣價跌10%、上半年核心區租金跌10%-15%	上半年租售價跌5%、全年租售價跌10%
仲量聯行	甲廈買賣價跌15%-20%	核心街舖買賣價跌15%-20%、上半年租金跌10%-15%;民生區舖位上半年租金跌幅在5%以內	買賣價跌5%至10%
戴德梁行	中西區租金跌8%-13%、東區變幅介乎2%至負3% 九龍東跌8%-13%	銅鑼灣上半年租金跌12%-14%、中環跌11%-13%、尖沙咀跌10%-12%、旺角跌10%-12%	-
萊坊	港島甲廈租金跌6%-8%、九龍商廈租金跌2%-4%	優質街舖租金跌15%	-

資料來源：中原工商舖、仲量聯行、戴德梁行、萊坊

製表：記者 黎梓田

街舖跌勢未見底 至少蝕三成脫手



暴力持續,影響遊客區商舖生意,令租售價大跌。 資料圖片

香港文匯報訊 修例風波引發的社會動盪未止,來港旅客減少加上居民消費意願疲弱,商舖市道受到重創,結合2019年更有地產行報告指,至今已出現60宗蝕讓放盤,部分蝕幅達三成以上,並錄得個別「移民賣舖」個案,原業主撙價讓四成。有業界指,舖市租售「低處未算低」,核心位繼續會是重災區。

遊客區重災 料撙租數年

盛滙商舖基金行政總裁李根興表示,新局勢底下,政府未來政策難有大動作,新發展及新樓宇供應將會難以落實。市區重建應該會增加,未來會多留意具重建潛力的商舖。至於遊客段或核心位,繼續會是重災區,買家信心盡失。他又指,舖市最差的時間未到,公司旗下街舖預計要撙租數年。他預計暴禍災區舖價和租金,明年春節結束後再跌20%至30%。

中原(工商舖)董事總經理潘志明認為,商舖未至最惡劣的情況,相信農曆年過後才可復甦。他認為,舖位業主過去多年享受零售業

的黃金時期,相信會面對現實減租,目前累積跌幅達35%至50%,直至明年首季或再有15%至20%跌幅。

筲箕灣街市舖蝕45%

早前筲箕灣錄得連環蝕讓,包括工廠街30號莊士軒地下5號舖,建築面積435方呎,早前以730萬元賣出,而原業主2012年以1,330萬元買入,持貨7年大蝕45%或600萬元,料成香港史上蝕得最甘的街市舖,而旁邊的花店也是大蝕讓45%,以510萬元賣出。

核心區商舖租售價回調,銀座式商廈也受波及。土地註冊處資料顯示,銅鑼灣銀座式商廈THE SHARP 9樓單位,面積約1,579方呎,以3,510萬元售出。買家為得星有限公司,董事為陳厚毅等,與本港知名皮膚科專科醫生同名。據悉,是次為撙訂重售單位,9樓單位曾於2013年1月份以5,372萬元售出,但買家最終於今年11月撙訂,料損失約25%訂金,直至近日再次易手,造價較6年前買入價低35%,呎價22,229元。

中環甲廈一年撙租46%

香港文匯報訊(記者 黎梓田)修例風波影響拖累零售市場外,也令來港投資的商家望而卻步,紛紛暫緩投資計劃,部分現有商家見前景未明情願縮減營運規模,實行「大屋搬細屋」,「搬遠少少又平租少少」。2019年港島商業核心區受到社會事件多番擾攘,商廈租金放軟,年內錄得中環美國銀行中心3301至02室低市價租出,面積約3,778方呎,以每月月租約22.3萬元成交,呎租約59元。該行指出,業主由2018年12月開始放租,最初平均呎租叫價約110元,但鑑於近半年香港經濟飽受內憂外患夾擊,故減租迎合具實力租客,一年撙租達46%。另外,上環信德中心西翼中層2室

亦錄得低價租務個案,面積約1,402方呎,以月租7.15萬元租出,成交呎租51元,呎租創該廈一年半以來低價。經濟景氣度沙士後最差商廈物業表現緊扣本港經濟活動,據IHS Markit公佈的數據,反映經濟活動的11月份的香港採購經理人指數(PMI)為38.5,較前月的39.3下跌2%,創11年以來最大跌幅,經濟的景氣度下滑至2003年4月以來最低。事實上,社會動盪已經讓外資失去耐性,即使社會回復平靜,市道短期內仍難有起色。長期而言,政治及經濟角色更有機會出現結構性轉變,並打擊香港作為亞太區消費中心

的地位。IHS Markit首席經濟學家歐柏納Bernard Aw指,PMI數據顯示香港私營部門遭遇2003年沙士危機以來的最嚴重下滑,歐柏納說,政治動盪加劇,使商業活動正以1998年7月有調查記錄以來最快速度緊縮。內地客減 環球企業急撤彭博於10月分析逾千個季度分析師電話會議及投資者的最新意見,由於多月的示威幾乎沒有化解的跡象,企業對銷售各種消費品均有壓力。彭博指,示威活動所浮現的影響說明香港為內地人購物扮演重要角色,不過,示威令內地旅客大減,加快了環球企業退出香港市場。

工廈企硬 全幢年成交14宗

香港文匯報訊(記者 黎梓田)工廈市場方面,自2019年2月政府推出重啟活化工廈政策後,重建價值較高的舊工廈受到追捧,刺激工廈上半年錄約8宗全幢成交,發展商及資深投資者均有出手。受年中社會氣氛拖累影響,工廈買賣量下跌,2019年全年全幢工廈錄得14宗買賣,對比2018年的18宗下跌。活化政策吸引投資者入市在政府推出活化工廈政策後,整棟工廈物業放盤成為投資亮點,2019年上半年的全幢工廈成交之中,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。【舖王】鄧成波(波叔)亦有出手,斥資約5.8億元買入筲箕灣阿公岩村道8號雅雅印刷集團大廈,全幢面積約6.9萬方呎。至於下半年,2019年第4季市場錄得多宗投資

者及發展商大手入市個案,當中不乏收購及業權併購等動作,如季內最大宗成交為嘉里斥資約4.997億元買入黃竹坑利美中心一籃子單位,涉及總面積約5.38萬方呎,佔大廈約26%業權。儘管如此,2019年下半年工廈買賣仍錄得下跌。中原(工商舖)工商部董事郭楚華表示,下半年單月成交量見持續下滑,由6月約285宗,跌至11月約148宗,減幅約一半,12月截至15日數字,則錄得71宗。細碼工廈今季暫錄254宗郭氏指,至於細碼工廈方面,2019年第4季沒有全新一手項目推出,第4季暫錄得約254宗成交個案,平均呎價約4,974元,雖然宗數下跌,但呎價保持平穩走勢。自港府於今年初宣佈正式重啟活化工廈後,令工業物業投資價值再受高度關注。