

撤辣促二手交投 疫苗面世助復甦 零售迎轉機 舖市料先反彈



業界料整體工商舖表現將在2021年迎來希望，零售市道有機會復甦。圖為旺角的商舖。

2020年回顧展望 之工商舖市

2020年工商舖市道有如過山車般「刺激」，在新冠疫情反覆爆發的打擊下，營商環境持續惡化，企業裁員結業不

絕。不過，政府在11月公布的施政報告宣布撤銷辣稅，幫助用家入市之餘亦能讓工商舖業主套現資金周轉，被認為是一服「絕處逢生」的救命藥。惟第四波疫情在冬季來臨時極速爆發兼擴散，加上英國病毒出現變種，全球多國即時封城，令整體投資氣氛急跌，撤辣未能令工商舖物業起死回生。不過，疫苗即將來臨，可望有助疫情受控。業界估計，整體工商舖表現將在2021年迎來希望，零售市道有機會復甦，其中商舖表現將在2021年率先反彈。

香港文匯報記者 黎梓田

中原(工商舖)董事總經理潘志明表示，2020年暫時總共錄得約3,778宗工商舖買賣成交，總金額約706億元，比2019年分別減少約22%及37%；宗數為過去22年最低，對上一次低紀錄為1998年約2,878宗。2020年全年買賣成交量低迷，但自下半年起按月買賣交投已逐步上升，由1月僅約190宗，至6月起已連續每月錄得超過350宗個案，至11月更有約469宗，為2019年6月後單月新高。

太古城中心易手最矚目

潘氏續稱，回顧工商舖市場過去數個逆境周期，2020年受疫情影響市況比過去幾個歷練更為嚴峻。同時，2020年度最矚目的大手成交是太古城中心1座以約98.45億元售予基匯資本牽頭的財團。核心區指標商廈都錄得大額交易，為內房合生創展以約9.8億元買入中環中心48樓全層，成交呎價約3.8萬元，屬增持個案。

隨着疫苗面世，新冠疫情可望會漸受控，通關等經濟活動逐漸復甦，加上中美關係及貿易行為見改善，有助帶動工商舖物業成交量繼續上揚，預測2021年工商舖買賣宗數及金額會有兩至三成增長，達到

約4,700宗及960億元水平；租務成交量則輕微上升至21,300宗，租售價會平穩向好，增減幅在一成內。

核心街舖價有望升10%

仲量聯行香港主席曾煥平表示，政府撤銷非住宅物業的雙倍印花稅，有望對物業投資市場引入動力，尤其是細額的分層物業。然而，此舉對全幢物業成交影響有限，因為此類物業多透過公司轉讓形式出售。展望2021年，部分投資者會早着先機，投資有望最快見底回升的商舖市場，核心街舖資本價格可望於2021年反彈5%至10%。相反，甲級寫字樓及分層工廈的資本價格將分別進一步回落10%至15%及5%至10%。

2020年商業物業投資市場受挫，全年成交量從2018年高位下跌超過七成。戴德梁行香港資本市場部執行董事高偉雄表示，預計物業投資市場跌勢於2021年見底，非住宅物業成交量將於2021年回升至2019年的水平。

萊坊亦預測，2021年甲級寫字樓租金將下跌，料於2021年首九個月有適度的跌幅，直至2021年第四季才會出現反彈，料跌5%至8%。另外，商舖租金則估計下跌10%至15%。



曾煥平

旅遊旺區街舖入市良機

香港文匯報訊 自2020年爆發新冠肺炎疫情以來，為防止市民感染，對外封城加上對內限聚，零售消費人流急速減少，舖位物業「深受其害」，核心區區區街舖，無遊客亦代表舖價已「跌到好甘」，反而最「靚居」的就是現在買街市舖。

新經營模式增舖位租務

滙豐商舖基金創辦人李根興表示，總結2020年全年表現的話，核心區舖價跌幅大約為35%，而民生區則跌約20%；如與修例風波前比較的話，核心區舖價大約跌50%，民生區跌了30%；同時，2020年出現的多宗舖位蝕

讓，當中大部分原業主的買入時間都是在舖市高峰期前後(2012-2014年)，如想捕捉投資機會的話，反而應該買入旅遊旺區、核心區的街舖。他指出，無遊客亦代表舖價已「跌到好甘」，反而最「靚居」的就是現在買街市舖。

中原(工商舖)商舖部董事黃偉基表示，2020年市場暫錄得約999宗商舖買賣成交，涉及總金額約242億元；宗數接近2019年水平，而金額則下跌約17%。租賃成交卻不跌反升，2020年暫錄得約4,498宗舖位租務成交，按年上升近6%；而總成交金額則錄得約4.4億元，按年減少約16%。

黃偉基指，由於2020年租金比2019年下半年跌幅更為顯著，加上經過一年半商戶亦逐漸適應新經營模式，租舖態度因而轉為較開放。從按月數據亦可看出端倪，從7月起舖位租務成交量持續上升，較以往按月200至300餘宗為高，最新11月錄得約507宗，為2019

年3月後首次突破500宗。

黃偉基又表示，核心區空置率方面，雖然近月個別區域數字仍然上升，但有輕微收窄跡象，11月計商舖空置率上揚的僅有中環、灣仔及尖沙咀區。旺角則維持不變，而銅鑼灣更是傳來喜訊，最新空置率為11.65%，按月下跌0.09個百分點。

黃氏分析，舖市必定是工商舖範疇中最受衝擊環節，租售價是跌幅最深。價格下跌亦成功吸引部分投資者趁低吸納，預計2021年買賣成交量會有30%增長，而買賣價則會有10%升幅。租務走勢表現理想，2021年租務交投量料會有5%升幅，上升至約4,800宗水平，而租金則個別發展，核心區舖位續會尋底，料仍會有10%跌幅，而民生區舖位則會平穩向上，料會有10%以內的增长。

樓市資金或轉投民生舖

不過，李根興卻預期，未來兩三期會有好多負面新聞充斥舖市，新冠肺炎疫情第四波高峰期、企業大裁員、疫苗無想像中有效等，很多業主會「等唔切」，再度劈價沽售。

整體數字方面，直至2021年農曆新年(2月12日)，李根興料買賣成交量也會因為第四波疫情而下落，但跌幅較小。因為不少買家趁現在減價後趁低入市，預期成交量與減價前相若，或輕微上升一兩成。

他又指，舖市買賣等農曆新年後才有望復甦。價格方面也會觸底回升，部分細碼的民生舖，由於樓市資金轉投舖市，會上升10%至20%。核心區較大的舖(3,000萬元以上)則會止跌，價格橫行至2022年。



李根興指，無遊客代表舖價已「跌到好甘」，反而最「靚居」的就是現在買街市舖。資料圖片

中環甲廈租金跌逾兩成

香港文匯報訊(記者 黎梓田)受到經濟衰退、地緣政治緊張局勢及疫症衝擊，2020年香港寫字樓市場充滿挑戰。仲量聯行表示，2020年寫字樓租賃需求持續疲弱，負蝕量達到250萬方呎，為市場有記錄以來最高。中環新租賃成交樓面較2019年減少39%。整體寫字樓市場空置率升至8.8%，為2004年以來最高；招頂租的樓面達到160萬方呎，也是2001年以來最大面積。

該行指，中環甲級寫字樓租金自2020年初至今已累積下跌22.7%至平均每方呎93.8元，跌幅為各區最高，並已累積由2019年第二季的高峰回落28%，跌至自2015年以來的新低。

仲量聯行商業部主管鮑雅歷表示，儘管短期的租賃需求仍會較疲弱，但租戶已適應與疫症共存並已開始作出租賃決策，預期2021年的寫字樓租賃交投將會趨增。2021年寫字樓空置率將會繼續上升，但升幅會放緩；租金跌幅也會較2020年緩和。

租金回落增港競爭力

該行預期主要商業區甲級寫字樓租金

於2021年將下跌5%至10%，但尖沙咀礙於商廈樓齡較高，難以與新興商業區競爭，租金將下調10%至15%。鮑雅歷補充，租金回落反而有助增加香港的競爭力，令香港成為更吸引的營商地點。中資企業於香港進行第二上市及大灣區開展「跨境理財通」，將吸引更多內地金融機構及相關行業於香港開設辦公室，有助支持中期的寫字樓租賃需求。

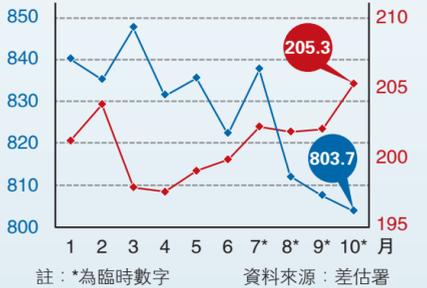
萊坊香港區商業部執行董事劉柏汶表示，2020年的中環甲廈的租金水平由年初至10月份累跌約16%，預計全年埋尾約跌17%至18%。受疫情和經濟衰退的影響，預計在2021年，港島區的甲級寫字樓租金會下跌5%至10%，而中環的甲廈租金跌幅也相若。該行發現節省成本、營運效率和員工的健康是企業最關注的地方，有企業認為在家工作運作效果良好，正考慮縮減在港規模。相反，業主態度軟化及願意提供讓步空間，故加快在香港寫字樓市場上擴張的步伐。

另外，也有些企業為提升辦公室質素，在租金下跌的環境下搬遷到質素更佳的頂級寫字樓。因此，2020年的頂級甲廈租金跌幅比起一般甲廈的跌幅為低。

2020年中上環甲級寫字樓租金指數



2020年分層工廠大廈租金及售價指數



工廈受追捧 買賣租務兩旺

香港文匯報訊(記者 黎梓田)環球經濟不景氣，物業投資氣氛受挫，工廈市場亦見影響。中原(工商舖)工商部董事郭楚華表示，2020年暫時錄得約2,198宗工廈物業買賣個案，按年減少約26%；而對上一次錄得宗數相若的為2001年，當時數字約2,337宗，而2020年涉及總成交金額則錄得約202億元，比2019年下跌約五成。

雖然年內買賣成交偏低，但按月分析的話，自2020年4月起每月交投都見持續向上趨勢，由4月僅約110宗至11月已升至約300宗。租務表現更見驚喜，2020年暫錄約9,657宗成交，比2019年多出約25%；成交金額則錄得約2.56億元，按年輕微下跌約14%。租務交投上揚主要是因企業將部分業務或部門由傳統寫字樓遷至租金較相宜的工商大廈，因而令成交量增加。

發展商加快活化重建

郭氏續指，受到疫情影響物業價格調整，因而吸引發展商及財團加快活化重建工廈步伐。據地政總署資料顯示，2020年截至11月底已接獲約25宗工廈重建申請，比2019年約12宗增加約

一倍。同時，工業地皮發展潛力都備受看好，尤其以供應矜罕的數據中心用地最為搶手，例如中國移動就以約56億元投得一幅火炭工業地，將興建數據中心；之後地政總署公布其他入標價，顯示中移中標價比第二位高出約55%，證明中移對潛力地皮勢在必得。

郭氏稱，入場費相宜的細價工廈亦為投資者關注焦點。2020年下半年先後有兩個一手項目開售，為星地產旗下大角咀雲之端及豐源資產發展的觀塘駿業街46號。其中駿業街46號就獲投資者青睞大手購入兩層全層，成交價約1.16億元。

郭氏認為，工廈市場一向頗有被「眷顧」的感覺，活化政策實施多年對提升工廈物業價值有極大幫助，而最新一份施政報告亦有着墨有關方面，包括補地價將以《標準金額》制定，加快黃竹坑舊式工廈重建等，都是工廈市場的利好因素。

而工作室項目就因入場費相宜，質素又見上乘，向來都是投資者寵兒，因此不論大額市場如全幢工廈或地皮，至中細碼工廈物業都有支持者，預計2021年工廈租賣表現將會平穩向上，買賣及租務交投量會有20%及10%升幅，租賣價格表現平穩，升幅在10%以內。