



經濟逐步復甦 撐住商廈租金

新冠肺炎
疫情打擊環球經濟，樓市及房地產投資信託亦不能倖免，不過，各國開始注射疫苗，投資者憧憬有助經濟重啟，而中國及香港地產市場似見率先彈起，對房託基金股份亦具支持。

摩根士丹利表示，預算本港2020年本地零售業按年跌25%後，料2021年及2022年可展開兩年復甦周期，估計分別回升10%及14%，主要基於內地旅客可於今年第二季至第三季恢復來港預算，並估計本港寫字樓租金於今年上半年將下跌5%，料今年全年則持平，估計本港今年GDP可按年升5%，相信可支持寫字樓租金。

領展可看高一線

目前在香港上市共有11隻REITs，總資產超過5,100億元，市值約2,100億元，而平均股息收益率是6%。

大摩認為，房託首選領展(0823)，決定調高對領展投資評級，由「大市同步」升至「增持」，目標價由70元升至78元，料截至2021年3月底止全年度，每基金分派可續增加，至2022財年每

基金分派
收益率料可增至7厘。

零售市場進入轉型期

此外，大和亦發表報告指，本港零售市場正進入轉型期，自2020年10月開始，領展未見租率或租金壓力有明顯惡化跡象，反映本土消費正在改善，領展租戶組合受疫情影響有限，同時其鮮活市場及超市租戶更是疫情受害者。大和維持領展「買入」評級，目標價84元。

或有機會回購

大和重申，本港零售市場正進入轉型期，市場要適應這個「新常態」，市場佔有率及租戶都會重新分配，社區購物中心及街市會成為贏家。

■泓富旗下都會大廈。

■富豪香港酒店。

領展

內地商場表現較香港優勝，預期2021財年下半年續租租金調整率會錄得單位數增長。領展已進入內地市場約5年，集團正為商場重塑品牌。

大和表示，雖然領展沒有任何回購基金單位的目標，但領展稱回購是資本管理的核心，會繼續尋求有關機會，並會持續給予酌情分派，以保障投資者在資產過渡至成熟期的權益。

■匯賢旗下管理物業。

財政司司長陳茂波在新一份《財政預算案》提到，政府會致力推動香港房地產投資信託基金(REITs)市場發展，加強香港作為首要集資中心功能，並為市場提供多元化及回報穩定的投資機會。「樓價太貴，買不起！」分析認為，若要投資地產市場，REITs相對穩健，除派息率不俗，防守性亦較強，可每逢回調伺機入貨。



■領展旗下南昌薈街市。

中通社

為鼓勵更多房託基金在香港上市，未來3年獲證監會認可，並在香港上市的合資格房託基金將獲資助其付予本地專業服務提供者費用的七成，上限為每隻基金800萬元。

另一方面，積金局去年已推行多項改革措施，包括放寬投資REITs比重的限制，現時局方投資於REITs的強積金資產約30億元，佔強積金總資產不足0.5%。此舉亦有利REITs市場長遠發展。

房託派息較債券吸引

宏利投資管理亞太房託投資專家黃惠敏預期，各國央行將維持寬鬆的貨幣政策。亞太房託現時提供比股票及政府債券更為吸引的派息，料環球尋找收益的趨勢將利好於亞太房託。而REITs的主要吸引力，在於提供穩定和可持續的派息。

她認為，雖然REITs可帶來價格升值或貶值，但過往回報來源主要是提供穩定和可預測的收益。事實上，回顧過去10年，平均而言亞太房託提供6.8%的年率化回報，總回報中約5%來自派息。從股息率來看，亞洲(日本除外)股市的平均總回報為5.4%，而股息同期的回報僅2.4%。

持續獲穩定現金流

即使較長期低息環境，會利淡不少固定收益資產，不過，借貸成本下降，對REITs帶來支持。雖然受惠於這些傳統上的優勢，但環球及亞洲的房地產投資信託在去年仍面對挑戰，因為疫情對經濟造成衝擊，使投資者質疑該資產類別能否像過往般維持可預測的派息。

黃惠敏稱，疫情重創零售業，然而，隨着電子商貿趨勢加速發展，提升倉儲及物流設施的需求，工業/專門房地產資產持續提供穩定的現金流，而且收益前景明朗。

房託基金股份表現

股份	上周五收市價	變幅	現價股息率	預測股息率*
富豪產業信託(1881)	1.50元	-	7.73%	8.71%
泓富產業信託(0808)	2.61元	+2.35%	6.86%	7.65%
陽光房產基金(0435)	4.01元	+0.25%	6.51%	6.96%
春泉產業信託(1426)	2.72元	-0.37%	6.77%	/
匯賢產業信託(87001)	1.80元	-	6.33%	5.64%
置富產業信託(0778)	7.33元	+1.66%	6.44%	6.26%
越秀房產信託(0405)	3.90元	-0.51%	5.87%	6.30%
冠君產業信託(2778)	4.42元	+0.23%	5.66%	5.25%
領展房產基金(0823)	70.65元	+0.14%	4.07%	4.30%
招商局商業房託(1503)	2.49元	-0.80%	3.82%	/
開元產業信託(1275)	1.97元	-	103.15%	/

註：*綜合券商預測