

工商舖氣氛料改善 民生區舖有可為

受惠通關 新界舖租睇升 15%

2023年工商舖租售價預測

	工廈	商廈	舖位
售價	升5%-10%	甲級商廈:升5%以內 乙級商廈:升5%以內	核心區:升10%-15% 民生區:升5%-10%
租金	升5%-10%	甲級商廈:升5% 乙級商廈:升5%	核心區:升10%-15% 民生區:升5%-10%
成交量	3,150宗(升25%)	1,100宗(升40%)	1,550宗(升30%)

資料來源:美聯工商舖資料研究部

內地與香港通關在即,加上美國加息步伐放慢,在去年低基數效應下,業界料本港今年工商舖氣氛將顯著改善,成交量料按年增約三成至5,800宗,新界舖位更睇高一線,民生區舖位租售價有望按年升5%至10%,核心區舖位租售價最高睇升15%。

美聯物業旗下駿聯控股昨表示,復常通關有望重振本港工商舖市場,去年受累本港第五波疫情、俄烏衝突、本港跟隨美聯儲大幅加息,以及特區政府總體嚴格的防疫措施,工商舖成交量大挫,連同逾億元公司轉讓成交在內,去年成交量及金額分別錄4,490宗及837.2億元,按年皆大跌約35.9%。

吉舖逐步被消化

駿聯控股行政總裁(工商舖)盧展豪認為,受惠2022年的低基數效應,加上本港近月持續優化防疫措施,以及內地逐步解除兩地的出入境限制,相信香港復常在望,2023年工商舖成交量有望見底回升,預計今年工商舖成交量將可達至5,800宗水平,按年增加約三成,當中寫字樓和商舖交投可彈升30%至40%。

美聯旺舖董事梁國文指出,2022年第三季四個核心區街舖空置率上升至11.2%,但在持續控關的環境下,民生消費仍然活躍。而政府在2023年來臨之際宣布優化多項防疫措施,預計來港旅客將會進一步增加,市場上的吉舖將逐步被消化,各行各業的商戶重新進駐,預料核心區商舖租售價可望按年升10%至15%。最先受惠復常通關的新界舖位可看高一線,民生區舖位的租售價有望按年升5%至10%。

中環金鐘看高一線

商廈及工廈市場亦同樣看好。美聯工商舖營運總監兼商業部董事翁鴻祥指出,去年受到環球經濟疲弱、商廈物業表現疲弱。截至去年12月底,中環甲廈空置率為8.3%,東九龍更錄16.8%,拖累整體甲廈空置率升至10.3%。他預期,優質物業仍受追捧,加上兩地復常通關因素帶動,相信投資者對位處良好地理位置的寫字樓,如中環及金鐘等地區仍看高一線。同時,現時整體售價處於低位,一旦有多重利好消息推動,寫字樓物業表現將有望跑贏大市,估計今年甲、乙級商廈租售價升幅大約為5%。



美聯預期寫字樓和商舖交投可彈升。

樓價指數挑戰好淡分界線

隨着近月持續優化防控措施,樓市交投回暖,剛過去的周末十大屋苑的二手成交全部升至「二字頭」的雙位數,近期新盤亦重現大手客掃貨個案。反映前線經紀人看法的中原CSI住宅售價指數連周急升,最新報47.80點,較上週的41.71點上升6.09點,連升五週共16.57點。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇分析,CSI住宅售價指數升勢明確,反映政府優化防疫措施,加上香港與內地復常通關在即,以及美國加息放緩等,本港邁向復常,二手交投增多,前線經紀人逐步轉向睇好樓市。他指本週



隨着疫情防控措施持續優化,樓市交投回暖。資料圖片

CSI住宅售價指數成功升穿45點好淡分界區間下限,估計將向上挑戰50點好淡分界線,若能夠升穿50點兼企穩,預示樓價有望見底回穩。

大型屋苑最平入貨時機已過

另外,據代理數據顯示,由於通關在即,鄰近深圳灣口岸的元朗區鐵路上蓋大型屋苑大部分業主已紛紛反價。中原地產屯門、元朗、天水圍資深營業董事陳忠浩指出,去年底通關消息傳出後,元朗區大型屋苑如鐵路沿線的YOHO Town、YOHO Midtown等大部分業主都看好通關後市況,開始反價,反價幅度達2%至3%。

地產代理形容這些大型屋苑的最平入貨時機已過去,之前想趁平價入市的用家,如今反而會加快入市決定,怕復常通關後樓價回升。

而鄰近港珠澳大橋及機場的東涌大型屋苑業主同樣齊反價。利嘉閣劉景駿指出,東涌藍天海岸第2座高層H室,日前以700萬元成交,與上月初同座16樓E同一間隔單位以600萬元成交,相差達100萬元。

去年整體物業註冊量 32年最低

受疫情及加息影響,去年本港樓市交投冰封。據土地註冊處資料顯示,去年全年整體物業(包括住宅、車位及工商舖物業等)註冊量錄59,619宗,按年下跌38%,宗數創1991年開始有全港數據以來32年按年歷史新低;去年樓宇買賣合約總值5,960.99億元,按年下跌35%。其中住宅樓宇買賣合約佔45,050份,按年下跌39.4%,住宅買賣合約金額4,077.23億元,按年下跌44.4%。

住宅按年跌56.6%

而去年12月整體物業註冊量錄3,565宗,按月亦下跌4%,並且是連續4個月下跌,按年更下跌49.6%。去年12月份的樓宇買賣合約總值259億元,按月下跌14.4%,按年更下跌70.5%。其中住宅樓宇買賣合約佔2,507份,按月下跌8.2%,按年更大跌51.3%。期內住宅樓宇買賣合約總值210億元,按月下跌18.6%,按年亦下跌56.6%。



住宅買賣合約金額按年下跌44.4%。資料圖片

澳門勵駿停貴賓博彩中介業務

由於澳門去年6月中通過新的博彩法,貴賓博彩中介業務受到嚴重影響。勵駿創建(1680)宣布,集團因應近期博彩中介行業發展,加上有關業務受到嚴重影響,宣布自去年12月31日與澳博(0880)旗下澳娛綜合服務協議屆滿後,停止在巴比倫及勵宮娛樂場的貴賓博彩中介業務。

兩娛樂場繼續營運

在六大博企重新續牌後,多間衛星場經營亦受到影響,當中亦包括勵駿旗下位於漁人碼頭的巴比倫娛樂場已告停業,但旗下位於同一項目的勵宮娛樂場,及在新口岸置地廣場娛樂場,則繼續營運。澳門勵駿昨日收報0.4元,跌5.9%。

One Innovale 加推 108 伙迎通關

隨着通關在即,近期新盤銷情回勇,發展商趁勢加推。恒地(0012)鄰近口岸又位於北部都會區的粉嶺北 One Innovale - Cabanna 昨日加推 108 伙,折實平均每平方呎價 14,560 元,折實價 342.98 萬元起,並落實於周日(8日)發售 113 伙。

恒基物業代理營業(一)部總經理林

達民表示,One Innovale - Cabanna 於聖誕連假至元旦長假期間銷情相當理想,共錄 45 宗成交,為眾盤之冠,成交額近 2 億元。加推的 108 伙屬原價加推,戶型涵蓋開放式至三房,面積 231 至 683 平方呎。入場單位為 D 座 1 樓單位 22 室,面積 231 平方呎,開放式間隔,折實價 342.98 萬元。



One Innovale-Cabanna 於周日發售 113 伙。