

核心區街舖租金三年首漲

專家：受惠消費券 租賃市場看俏

曙光初露

香港疫情漸受控，加上消費券計劃支持，令舖位租賃需求輕微回升，整體街舖租金按季增長1.2%，為3年來首次上漲；惟寫字樓租務仍未受惠，世邦魏理仕指出，第2季甲廈空置率升至10.8%，全港甲廈空置樓面高達880萬方呎，為該行有紀錄以來最多。

大公報記者 林惠芳



旺角是本地客消費熱點之一，受惠經濟改善，當區街舖租金第2季升2.5%。

世邦魏理仕表示，香港整體街舖空置率在第2季跌至15.4%，為2020年第2季以來最低水平。租賃需求的輕微回升，促使整體街舖租金按季上升1.2%，為2018年第2季以來的首次上漲，亦是自2013年第4季以來最強勁的季度增長。

旺角舖租增2.5%領先

綜觀4大核心消費區，以旺角街舖租金升幅最強，按季增長2.5%；惟在缺乏旅客支持下，銅鑼灣街舖租金按季僅升0.7%，為4區中表現最差。同樣倚重旅客的尖沙咀區，雖然租金按季升1%，惟空置率逆市增加1.5個百分點。世邦魏理仕指出，過去一季，來自餐飲業和休閒時裝品牌的租賃需求有所改善，但旅遊入境限制下，奢侈品及化妝品的零售商並未見有擴張需求。

世邦魏理仕香港顧問及交易服務商舖資深董事溫運強相信，隨着本地和全球疫苗接種計劃的開展，加上政府推出總值360億元電子消費券計劃，令營商前景變得正面，

而低廉的租金亦鼓勵部分零售商考慮簽下新租約，相信可帶動下半年市場的租賃成交量，以及降低空置率。

不過，甲級寫字樓租賃未見改善，世邦魏理仕表示，甲廈連續第7季負吸納，上季淨吸納量錄得負32.21萬方呎，這段持續的下行周期，追平2001年至2003年期間的史上最長紀錄。值得注意的是，在第2季，除九龍東錄得正淨吸納量14.21萬方呎外，其餘均錄得負數，以灣仔銅鑼灣負吸納最多，達24.27萬方呎，反映部分企業趁租金回落遷往中環，令灣仔等商廈待租樓面增加。

甲廈880萬呎空置創新高

負吸納持續，甲廈空置樓面續增，第2季整體甲廈空置率上升0.5個百分點，錄10.8%，總空置面積達880萬方呎，比首季增加40萬方呎，再創該行有紀錄以來新高。供應大增，整體甲廈租金按季下跌2.1%，上半年累計跌約5.3%。世邦魏理仕香港研究部主管陳錦平認

甲廈及核心區街舖次季表現

類別	空置率	按季變化	租金	半年累計
甲級寫字樓				
整體市場	10.8%	升0.5個百分點	-2.1%	-5.3%
中環	7.3%	升0.1個百分點	-2.2%	-5.3%
灣仔銅鑼灣	11.1%	升2.3個百分點	-3.0%	-5.7%
尖沙咀	11.5%	升1個百分點	-0.9%	-6.3%
港島東	7.6%	升0.6個百分點	-2.7%	-5.2%
九龍東	14.8%	跌0.8個百分點	-1.4%	-4.5%
核心區街舖				
整體市場	15.4%	跌2.4個百分點	+1.2%	+1.2%
中環	9.3%	跌6.9個百分點	+1.6%	+1.6%
銅鑼灣	13.2%	跌2.6個百分點	+0.7%	+0.7%
尖沙咀	23.2%	升1.5個百分點	+1.0%	+1.0%
旺角	16.0%	跌1.7個百分點	+2.5%	+2.5%

資料來源：世邦魏理仕

為，雖然甲廈整體租務活動增加，惟以搬遷為主，加上個別銀行棄租樓面，故空置率未有改善，預料甲廈租金下半年再跌約5%。

世邦魏理仕香港顧問及交易服務辦公樓部執行董事兼主管馮慧詩表示，若入境隔離要求放寬，來自

內地企業的寫字樓租賃需求可望回升，位於中環核心商業區及其周邊的物業將受惠。雖然預計寫字樓租金將在今年見底，然而高空置率和未來數年的新供應增加，將使寫字樓租金在未來一段時間繼續維持於低位水平。



左起：渣打大中華區高級經濟師劉健恒、貿發局研究總監關家明。

灣區營商指數連升四季

【大公報訊】渣打與貿發局昨公布今年第二季大灣區營商景氣指數，在經濟復甦支持下，經營指數現狀持續好轉，由首季的53升至第二季的58.7。雖然預期指數由62.7輕微回落至59.3，但渣打大中華區高級經濟師劉健恒強調，市場對前景預測仍正面。

貿發局研究總監關家明指出，整體經營指數由2020年第二季的37連升4季至58.7，顯示大灣區復甦持續，主要受惠於生產及銷售大幅向好，由上一季度的44.8急升至60.4，市場營商信心進一步改善。

相對地，上季經營預期指數則輕微回落，而且8個經營預期分項指數中，除新訂單上升外，其餘全部按季回軟。關家明解釋，預期回落主要由於近期原材料價格攀升，有廠家擔憂成本過高而不敢接新訂單，因此對前景轉趨保守，預期指數仍屬正面，情況

並不悲觀。劉健恒補充說，中國經濟復甦較環球其他市場快幾個季度，因此中國經濟首先進入穩定，減緩經濟刺激措施，使經濟正常化也屬正常，這令到受訪者預期輕微下調，但不代表前景一定會轉差。

在該項調查中，香港經營指數仍在大灣區內包尾，僅得45.1，關家明認為，香港屬國際城市，防疫措施比較嚴謹，受疫情影響遠較大灣區其他城市為嚴重，但香港企業的預期營商指數已按季由50.7提升至50.8，反映港商對前景信心正面，相信今年第3季香港有機會達到50以上的擴張水平。

渣打大灣區營商景氣指數

分項	第二季	預期
營商指數	58.7	59.3
● 生產/銷售	60.4	64.5
● 新訂單	63.6	67.5
● 產能利用率	52.8	57.3
● 原料存貨	60.8	51.8
● 成品/服務價格	66.3	61.5
● 固定資產投資	55.2	54.6
● 融資規模	54.8	55.3
● 利潤	55.8	61.5

廣告



美好生活之路 进步与您同步

悦享生活 · 阖家欢乐

邮储银行致力于为家庭客群提供一站式、多场景的综合服务，围绕家庭客户办卡、用卡、优惠等多样化金融需求，推出家庭卡、悦享家庭日等产品和业务，渗透美食、购物、出行、亲子、教育等多种生活领域，相伴美好家庭时光。



家庭主题信用卡



悦享家庭日

A股股票代码：601658
H股股票代码：1658
客户服务热线：95580
网址：www.psbc.com

中国邮政储蓄银行
POSTAL SAVINGS BANK OF CHINA

悦享家庭