

### 2024展望

# 商舖基金搶灘 明年租售價料升一成

特區政府早前公布「新資本投資者入境計劃」容許最少2,700萬元投資「金融資產」，而部分與工商舖地產有關的投資基金，亦被列為「金融資產」。盛滙商舖基金創辦人李根興接受香港文匯報訪問時表示，聽到消息「開心到彈起」，對於主要為了獲取香港身份而來的投資移民來說，投資工商物業並不是問題。政府預測未來會有新資金注入市場，增加到1,200億元甚至有望多於這個數字，加上有內地「過江龍」來港租舖做生意，料春季舖市將有一番好景，預計2024年全年租售價皆有一成升幅。

◆香港文匯報記者 黎梓田

# 新資金注入市場 商舖春季有望V彈



◆李根興認為，2024年的舖位租售價春季後會出現反彈。 資料圖片

李根興指出，這1,200億元新增資金將提振工商舖市場，並讓整個市場變得更加活躍。回顧過去，投資移民早於2003年開始，最低門檻為650萬元，那時候港股低迷；但隨着投資移民的增加，新的資金注入香港，加上實施個人遊，經濟急速反彈。現在看到的情況類似當年：新資金的湧入可能會推動股市和非住宅物業市場的上漲。由於工商舖加上「金融資產」雙重屬性，工商業地產相關的投資基金，預計將在市場中最受益。

### 三大因素利好舖市交投

縱觀2023年的市況，港人北上消費成新趨勢，可是港人北上購物的同時，外地旅客來港消費亦增加，對市場有正面影響。即將到來的新年假期，預計將帶來更多的消費者和遊客，市場情況將比2023年同期有進一步改善。

多寶地產董事總經理陳志賢認為，2024年市道肯定比2023年表現好，原因有三：第一是政府可能對工商舖物業「減辣」，第二是美國可能下調利息，第三是政府對移民投資非住宅物業開綠燈，估計對早前跌幅較大、回報較吸引的核心區舖位最為有利，料上半年有約10%升幅。

對於2024年的舖位租售價走勢，李根興認為春季後會出現反彈，特別是3月至6月份，可能會看到市場活躍度提升。舖位市場目前正於低谷徘徊，但他感覺這趨勢將會持續至大約3月份，預計在3月份時會有類似「V形」反彈。目前農曆新年將至，市場都關注工商舖市場是否會有好轉，但詳細情況還不得而知。

### 商舖買賣或按年增25%

隨着「新資本投資者入境計劃」政策的實施，尤其是到了7月至9月份，再次宣布新的申請人數時，市場可能會迎來另一波高潮。伴隨着美國的降息政策，香港市場尤其是地產市場可能會受到刺激。市場上有不少基金亦蠢蠢欲動，包括李根興公司的商舖基金，在詢問入境處時也仍在等待更多細節的發布，目前正在準備相關文件，並與律師及移民顧問合作，希望細節公布後能迅速實施。他透露，目前基金已收到最少十宗查詢。

此外，如果考慮到降息和投資移民政策的話，李氏覺得2024年的商舖交易量將會按年增加約25%，商舖成交額將會上升至大約250億元，涉及大約1,300宗。商舖2024年全年成交價可能會上漲8%到10%，核心區舖位上升10%至12%，民生區舖位可能會上漲5%至8%。租金預計將會跟隨類似幅度上漲，需視乎區域而定。

### 李根興：歡迎新基金加入市場

對於近日有新工商舖投資基金成立會否構成競爭，李根興直言，當他聽到這個消息的第一反應是「拍爛手掌」。現在舖市最大的問題是市面上缺乏買家，所謂「一隻手掌拍唔響」，如果有更多對手加入意味舖市交投會更暢旺，因此這方面他認為越多競爭越好。李根興續稱，觀察到該新成立的工商舖基金提供的方案與自己公司的非常相似，都是三年期、每季派息的，分別只是該基金的手續費較低、入場金額較少。惟他認為，最重要的是市場上有多人參與，這樣才能促進市場的繁榮，如果只剩下自己公司一家將是非常糟糕的局面。

## 盛滙擬10億買舖 六成投資核心區

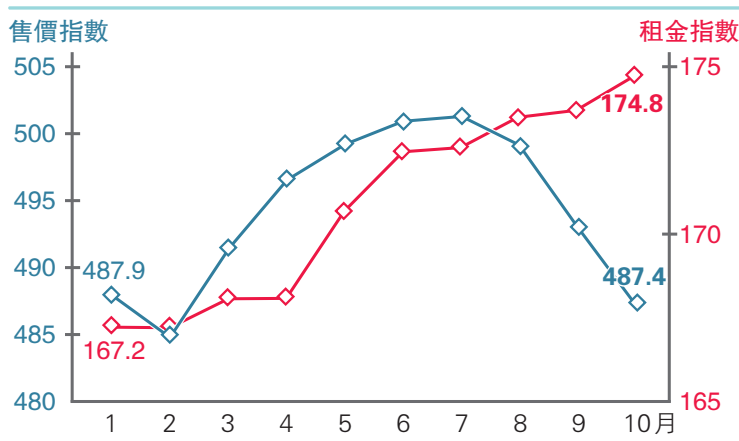
香港文匯報訊（記者 黎梓田）對於2024年的投資大計，李根興透露，根據最近公司的數據，以暫時收到的十宗查詢計算，預計每宗投資約為2,700萬元。如果2024年能吸引到相近的客戶數量，額外的基金投資金額可能在3億至6億元，合計2024年可能投放約8億至10億元買舖，六成買核心區、四成買民生區。

### 期望回報率至少達3%

李根興說，當前的利息環境較高，公司正密切關注即將到來的降息情況，目前主要關注的是商舖的質素，並期望達到至少3%或4%的回報率。在核心區域，如果回報率達到3%，並且有提租的空間，公司就會考慮購入；而如果回報率是4%，可能意味着租金在未來三年內無法增加。

基於這個原因，公司目前能購買的商舖回報率介乎3%至4%，如果2024年降息，預期這個情況不會持續。即使利率維持5%，業主也不會輕易出售商舖，因為他們預計將會有降息。他透露，預計2024年大概會投資8億到10億元。至於投資的地區分布，預計約有60%將集中於核心區，剩餘

### 2023年香港商舖售價及租金指數走勢



## 本地財團積極套現 商舖市道穩步復甦

香港文匯報訊（記者 黎梓田）特區政府積極推行多項振興經濟措施，商舖市道買賣仍在復甦路上。中原（工商舖）商舖部董事黃偉基表示，在高息環境下，不少本地財團及發展商要減磅求售，在2023年第四季中以銅鑼灣表現最受市場關注，三宗大額成交均為割價求售個案，個別更錄得蝕讓，如由鄧成波家族售出的銅鑼灣利園山道61至73號寶榮大樓地下G、H號舖，由珍妮曲奇創辦人蕭偉林以約9,868萬元承接。據統計2023年全年商舖買賣宗數錄得808宗，較2022年下跌約24%，而買賣總金額則為249.47億元，按年下跌17.9%；至於商舖租賃宗數錄得4,125宗，與2022年相若，而租賃總金額則為4.80億元，較去年上升約7%。

黃氏分析，北上消費成趨勢，過去10月及11月按月港人北上消費人次達500萬以上，保守估計按月涉及的消費額達39億元，反映南下消費的內地人數目及消費額均不如港人北上數字，反映北上消費數字持續遞增，減慢香港經濟及零售復甦步伐，影響香港舖位買賣及租務市場表現。

## 湯文亮：炒虛幣風險高 買舖更實際

香港文匯報訊（記者 黎梓田）早前資深物業投資者、紀惠團行政總裁湯文亮指出，特區政府對投資移民買工商舖物業「開綠燈」，在此背景下相信2024年舖位市道會不錯，但投資移民容許的投資金額太少，只得1,000萬元，如果不能按揭，最少要畀多1,000萬元才有一個比較「像樣」的舖位；退而求其次可以買乙級商廈，收租可以夠交自住物業租金。

### 若銀行放水 用3億入市

自稱「無師自通」投資比特幣的湯文亮撰文稱，當時「預咗輸，現在反而贏」，並在幣價約2萬至2.2萬美元的時候買了100個比特幣，然後在約3.6萬美元時候沽出，並收益約2,800萬港幣轉做定期。湯文亮表示，是次以「探討式」心態買比特幣，發覺投資虛擬資產風險很高，投資隨時清零，賺到錢算是好彩。他補充，自己將不會繼續投資比特幣，也無意「撈過界」做虛擬貨幣KOL。

此外，雖然市場對於北上消費對本地舖位的影響有擔憂，但湯文亮認為，北上消費一直都有，目前或者對舖位有少少影響，但不是那麼嚴重。他指，預期2024年舖位買賣會慢慢上升，升幅大約有一成，但個別地區的舖位可能要減值。

對於近日有新工商舖基金成立，湯文亮坦言自己並不睇好那些基金，因為舖位是睇長線，基金投資有時限制，到期滿後「就算要輸都會賣」，寧願自己親自買舖。至於2024年投資舖位的部署，他指最快第四季才會入市，如果銀行「放錢」，會用3億至5億元入市，不過2024年投資都傾向比較被動，亦不能衝動。



◆湯文亮

## 內地飲食品牌紛來港開舖



◆鮑師傅近年成為港人北上必買糕點品牌。圖為其位於羅湖口岸的分店。 資料圖片

香港文匯報訊 多寶地產董事總經理陳志賢接受香港文匯報訪問時表示，港人北上成為趨勢，但亦有內地知名飲食品牌把握商機，在港開設分店，例如在深圳坐擁過百分店的串燒店木屋燒烤，新近來港開設全國第271間分店。據悉，木屋燒烤近月以每月約26.8萬元租用旺角創興廣場一個地舖，租金較舊租戶輕微上升1萬元，升幅約3.9%。陳志賢透露，最近內地酒莊品牌雲倉酒莊亦有意來港開設分店，該品牌在內地坐擁約1.2萬間分店，據悉短期內有意在港開設約100間分店。陳志賢補充，預計在2024年多種利好因素下，加上內地品牌來港開分店，預料2024年上

半年每個月可錄得平均400宗商舖租賃個案以及100宗商舖買賣。

### 木屋燒烤26.8萬租創興地舖

此外，憑着肉鬆小貝爆紅的「鮑師傅」，近年成為港人北上必買糕點品牌。早前創辦人鮑才勝接受傳媒訪問時透露，鮑師傅將會在2024年上半年開設第一間香港分店。鮑才勝認為，鮑師傅的產品注重創新，中西合璧且價格便宜，是受歡迎的關鍵。

事實上，今年香港街上經已湧現不少內地品牌店，包括大型連鎖餐廳、平價茶飲店都陸續進軍香港。其中農耕記湖南土菜早前已於9月進軍香港，並選址佐敦租下巨舖，該品牌亦繼續擴張，將進駐黃埔美食坊再開分店，新店目前封上圍板，預計1月3日開業。該品牌於深圳起家，主打原汁原味的湖南特色小菜，包括必試鮑魚小炒肉、剁椒蒸魚頭等。

內地飲食品牌袁記雲餃亦已出現在香港各區，包括在旺角、深水埗、沙田石門、筲箕灣、灣仔、北角、香港仔等都有分店，有不少在今年開業，據悉袁記打算於觀塘再開新店，擴張速度甚快。在2019年榮獲「中國茶飲十大品牌」獎項的「蜜雪冰城」早前於旺角正式開業，主打雪糕與茶飲，內地分店已經超過2,200間。