

在家工作成趨勢 企業棄租大型寫字樓 香港商廈需求萎縮 勿接投資者火棒

新冠疫情大流行下，企業生意難做，為減成本「大屋搬小屋」，有些或已關門大吉，引起近年規模最大的退租潮。再者，疫下在家工作成新常態，不少科企、金融集團等按工種逐步實施「永久在家工作」，改寫人類「幾千年上班史」。首當其衝的要算是寫字樓市場，香港商廈空置率高企，測量師和投資者認為，寫字樓成交彈升只是用家入市及投資者撈底造成的「虛火」，商廈在短期內將出現大量供應，租金難言反彈，空置單位難以在短時間內填滿，料寫字樓租金仍會進一步向下調整。

● 香港文匯報記者 黎梓田



● 疫情改變以往的工作模式，在家工作變成恒常，令傳統寫字樓需求大降，市場看淡商廈前景。

商廈市道租賃正出現四個新形勢影響：第一、在家工作新趨勢令寫字樓需求減少；第二、企業經營環境轉差縮減樓面引發最嚴峻的季度退租潮；第三、商廈供應在未來一兩年迎來高峰，差估署在《香港物業報告2021》中指出，商廈在2022年的落成量將達到27.5萬平方米(約296.01萬方呎)，比起2021年的7.1萬平方米(約76.4萬方呎)高出近3倍；第四、空置率高企的九龍東商廈每呎叫租更低至18元(港元，下同)起，與一般工廈無異。

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚接受文匯報訪問時坦言，不論是核心區或非核心區，在未來一兩年將出現供應高峰，租金短期難回升，故寫字樓成交反彈只是「虛火」。不少用家趁平入市，亦有投資者趁低撈水撈底，始令成交上升。

港島寫字樓租金料跌10%

至於租金走勢預測，張翹楚指，九龍東寫字樓租金已經低無可低，每呎只有20元，甚至有個別放盤低至18元，幾乎與工廈無分別，估計業主不會接受更低的價格，而港島核心區寫字樓因基數較高，仍有向下調整的空間，對九龍商廈有一定壓力。他預料港島核心區寫字樓有10%租金跌幅。買賣方面，大型基金近期購入商用物業的速度減慢，價格波幅會小於租金波幅。

空置率高企 甲廈逾一成

資深投資者蔡志忠接受文匯報訪問時表示，最近整體甲級寫字樓已出現大約一成的空置率，主要是由於在家工作、疫情以及中美關係緊張等因素影響，加上投資銀行及外資企業退出香港市場，亦是導致空置率上升的主因。

蔡志忠認為，商廈售價在過去的2至3年間下跌了兩至三成，吸引了不少投資者入貨，各區寫字樓空置率仍然高企，加上一日未通關，估計短期內難有反彈，特別是九龍東商廈物業，位置上不屬於企業擴充寫字樓的首選，該區的空置率仍需一段時間才能消化。他認為，投資九龍東商廈的優點在於低水，但要有中長線防守的準備，因此較適合自用的買家。

第一太平戴維斯估值及專業顧問董事總經理陳超國向香港文匯報表示，受到經濟疲弱以及在家工作影響，寫字樓市場仍然處於低迷，在通關之前，估計租金會再下跌5%-10%。至於最近較「熱鬧」的九龍東商廈，他認為隨著政府推出標準地價，料不少工廈業主會趁機將物業改成寫字樓，供應在短期內會增加，租售價仍會受壓，但長期卻有利九龍CBD2的發展。

九龍東跌幅大 用家進駐

美聯工商舖營運總監兼商業部董事翁鴻祥認為，九龍東的商廈近期表現最為突出，有不少內地企業或老闆開始在區內物色寫字樓，主要原因是夠便宜，每呎只是萬多元起，當中以能望向維港景的寫字樓物業最受歡迎。他預計，今年內若能通關，寫字樓售價全年可望上升10%-15%。



● 共享空間負責人表示，經歷疫情打擊，行業處於整固期，需要提供更好的服務以站穩陣腳。圖為御一空間工作室。資料圖片

業界對香港商廈前景看法

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚：

「不論是核心區或非核心區，在未來一兩年將出現供應高峰，租金短期難回升。」



資深投資者蔡志忠：

「最近整體甲級寫字樓已出現大約一成的空置率，主要是由於在家工作、疫情以及中美關係緊張等因素影響。」

第一太平戴維斯估值及專業顧問董事總經理陳超國：

「寫字樓市場仍然處於低迷，在通關之前，估計租金會再下跌5%-10%。」



美聯工商舖營運總監兼商業部董事翁鴻祥：

「九龍東的商廈近期表現突出，主要原因是夠便宜，成為內地企業或老闆物色對象。」

多家跨國企業允許永久在家工作

2020年5月18日	Twitter容許員工永久在家工作
2020年10月10日	微軟宣布在疫情緩和後，員工也可選擇在家工作
2020年10月17日	Dropbox宣布員工永久在家工作
2020年11月6日	渣打銀行計劃明年起，香港等9個市場的員工將可以永久彈性工作，希望到2023年能覆蓋九成員工
2020年11月27日	日本遊戲大廠Square Enix指公司的工作形態將向永久在家工作轉變
2021年4月7日	滙豐控股逾1,200名英國電話服務中心職員改為永久在家工作
2021年4月8日	摩根大通首席執行官戴蒙致股東的年度信函中表示，一小部分員工將採用混合辦公模式，而可能有10%「非常特定職位」的員工將完全在家辦公

政府減辣 甲廈首季成交急升2.6倍

香港文匯報訊 投資者或企業趁低水「換貨」，近月成交量明顯急升，首季九龍區寫字樓成交量佔比最多，錄得24宗。美聯工商舖資料研究部數據顯示，今年首季五十大指標甲廈共錄得36宗買賣，按年急升2.6倍，與2019年初的水平相若，但與2017至2018年的市況暢旺時期，仍然明顯有一段距離。

最差時刻已經過去

美聯工商舖營運總監兼商業部董事翁鴻祥表示，雖然疫情仍然持續，但隨著政府去年底「撤辣」，加上已經開始疫苗接種計劃，市場憧憬經濟復甦，令到甲廈交投較去年同期大增，相信市場最差時刻已經過去。但他認為，寫字樓交投按年大幅反彈，除了與市場憧憬復甦之外，亦與去年上半年的低基數有關，若與2017至2018年市況暢旺時比較，現時成交量仍然較當時為低。他預期，短期內寫字樓交投仍然會於現水平徘徊，並要待內地與香港恢復通關出現新進展後，才會再度上升。若按區域劃分，首季九龍區成交量佔最多，期內錄得24宗，至於新界及港島區分別錄得7宗及5宗。第一季五十大甲廈錄得成交量最多的大廈為沙田京瑞廣場，期內共錄得7宗買賣，涉及面積約9,314方呎；而尖沙咀新文華中心期內也錄得5宗，涉及4,322方呎。

另外，整體商用物業表現方面，中原(工商舖)數據指出，3月份市場共錄得約671宗工商舖買賣成交，涉及總金額約121.73億元(港元，下同)，按月分別上升約54%及96%。該月持續錄得多宗逾億元成交。中原(工商舖)預測，工商舖物業叫價對比以往高峰期時價格已顯著調整，而且政府多次推出「減辣」等利好措施，令工商舖投資吸引力上漲，料工商舖物業會先行，成交量及價格會持續回升。

工商舖成交額升96%

中原(工商舖)董事總經理潘志明表示，中原(工商舖)資料顯示，3月份市場共錄得約671宗工商舖買賣個案，比2月增加約54%，對比2020年同期更勁升約1.93倍，月內總成交金額錄得約121.73億元，按月高出約96%，按年則上升約1.42倍。金額升幅顯著皆因3月份逾億元成交不絕，以工廈及寫字樓市場較為活躍，例如荃灣卓悅集團中心全幢、粉嶺川田工廈廣場2期全幢等均見易手；寫字樓則成交則要數九龍灣企業廣場3期5層樓面，多宗大成交出現反映市場對工商舖物業前景具信心，帶動3月份成交金額勁升。

寫字樓租金低 利失業者創業自救

香港文匯報訊(記者 黎梓田) 疫情令企業對於寫字樓需求出現改變，部分大型企業開始把重心放在寫字樓租金低水的九龍東，趁低水換寫字樓省成本，令香港共享工作間市場出現萎縮。行業雖被疫情衝擊，但有部分仍能穩住陣腳，在逆境中找到定位。在觀塘設有據點的御一空間助理總經理黃偉燕接受香港文匯報訪問時指出，過去共享空間供應過剩，現在屬於「整固期」階段，做得好比起減得更多更重要，現時「失業大軍」衍生不少初創公司，共享工作間正好為其提供創業空間，與九龍東新落成的商廈形成互補作用，「幾千元(港元，下同)就可以租寫字樓做生意」。

疫情受控 租客問盤增加

在觀塘營運共享空間的御一空間助理總經理黃偉燕表示，對於公司而言，最差的時間已經過去，過年後出現好轉，租客問盤量增加，加上疫情受控，有大型公司開始為員工舉辦企業培訓講座，不論是

市場或舉行活動的數字都比起2月錄得倍數的上升。

她指，雖然面對經濟低迷，但共享空間行業面對的不是絕對的萎縮，而是一段「整固期」，行業在過去經濟好的時候出現供應過剩，市場出現太多競爭，導致在經濟轉差時出現大量割喉式減價，但往往忽略服務質素以及客戶體驗，換言之「整固期」就是看看誰營運得最好。

共享空間公司提升質素

黃氏坦言，御一空間近期和另一大共享工作間營運商都先後退出了銅鑼灣，前者涉及2萬方呎樓面，而後者涉及高達9萬方呎樓面，即是有合共高達十萬方呎以上樓面的共享工作間撤離銅鑼灣，反映不論是本地營運商或者集團式營運商都難抵衝擊。她指出，兩個共享空間營運商退出的原因都是租金太高，單靠割喉式減價無法維持營運。反而是透過提供更多優惠及免費服務留住租客，以質素的

提升避免公司墮入無窮「價格戰」之中。觀塘據點的租用率也由去年年中的五成，回復至最近的七成。

她提到，最近多了租客問盤，但都不再是大公司或者大客戶，而是以初創公司為主。由於位置方便或傾生意，也有些網購及物流公司來問租，最吃香的是2人至6人房間，每個座位大約3,000元至3,200元不等，數千元就可以租寫字樓創業，仍然抵過出去租寫字樓。

黃偉燕認為，這反映了經濟模式以及地區的轉變。失業率增加，有不少人抱着「博一博」的心態創業，變相出現了不少初創公司，而共享工作間的存在正好滿足這批人士的需求，加上九龍東有不少商廈相繼落成啟用，而這些商廈的主要對象都是來自核心區大公司為主，不會對共享工作間構成直接競爭。她相信，會令更多人到這區尋找商機，例如開設特色cafe等，豐富這一區的商業生態及配套，增加共享工作間的吸引力。