

# 工厦快讯

## 上半年工厦租金跑赢售价 料下半年交投续改善

### 美联工商物业租售价指数

	指数	环比变化
售价	385.6	↑0.2%
租金	147.6	↓0.2%

资料来源：美联工商铺资料研究部，数据截至上月底

### 工厦买卖注册登记量及金额

	注册量值	环比变化
买卖宗数	285	↑18.3%
买卖金额(港元)	25.52亿	↓26.3%

资料来源：美联工商铺资料研究部及土地注册处，数据不包括公司转让个案，数据截至上月底。

备注：鉴于签署买卖合同至递交土地注册处注册登记一般需时一个月左右，故此每月土地注册处数字主要反映前一个月的市况。

### 市况简评

6月工厦交投继续回升，共录285宗注册成交，环比升18.3%，但注册金额只录25.52亿港元，环比下跌26.3%，主要是由于上月录得8宗与荃湾有线电视大楼相关的注册成交，涉及金额达到16.6亿港元。租务成交量继续维持平稳，6月一共录得约550宗左右。总结上半年，工厦一共录得1,567宗注册成交，而注册金额为168.77亿港元，同比分别下跌21.4%及17.2%。

受到第五波疫情影响，上半年工厦售价走势反覆，反映指标工厦售价走势的美联工商物业租售价指数(MII)最新报385.6点，与2021年12月的水平相若。其中，上半年沙田区的平均呎价累积升幅最高，达3.0%，6月报4,781港元，而上半年平均呎价跌幅最大的一区为九龙湾区，最新报5,229港元，累跌1.9%。

上半年工厦租金表现较售价好，反映指标工厦租金走势的美联工商物业租金指数(MIRI)6月报147.6点，累升1.4%。上半年平均呎租升幅最高的两区为屯门区和荃湾区，最新分别报11.9港元和15.0港元，分别累升7.5%和7.0%。上月较为瞩目的租务成交主要集中在葵涌亚洲货柜物流中心，最大宗的成交位于葵涌亚洲货柜物流中心B座的10楼，月租大约为149.7万港元，面积为83,194平方呎。

6月份一共录得6宗逾亿港元成交，是自2021年7月以来最多。最大宗成交为冠华镜厂以2.6亿港元购入全幢元朗晋美工业大厦，面积为39,706平方呎，平均呎价为6,548港元，而该家族过往擅长在淡市中购入物业作投资。另外，资深投资人彭慧克以2.46亿港元购入长沙湾东方国际大厦的15楼1-7室和28楼全层。

第五波疫情爆发和第一阶段消费券派发令网购活动保持活跃，上半年录得多宗与网购相关设施如货仓和数据中心的逾亿港元成交。展望未来，政府计划在8月份派发第二阶段消费券，再加上两年的疫情让网购成为趋势，货仓、物流中心和数据中心等网购设施的前景相信将继续向好。

目前环球通胀率高企，这种趋势将在未来持续一段时间，但由于工商物业的防守和保值能力较高，相信工厦未来仍受投资者的追捧，预计下半年工厦成交量有望达到1,700宗左右，较上半年上升约10%，而下半年工厦的租售价则上升5%以内。

### 上月部分瞩目买卖成交

物业	单位	建筑面积(约平方呎)	成交价(约港元)	平均呎价(约港元)
元朗晋美工业大厦	全幢	39,706	2.6亿	6,548
长沙湾东方国际大厦	多层	20,919	2.46亿	11,765
葵涌美达中心	高层	27,370	1.23亿	4,500
葵涌葵顺工业中心	高层	36,000	1.20亿	3,319
葵涌美达中心	高层	27,370	1.19亿	4,348

资料来源：美联工商铺资料研究部及市场资讯

### 上月部分租务成交

物业	单位	面积(平方呎)	呎租(港元)
葵涌亚洲货柜物流中心B座	高层	83,194	18
九龙湾三湘九龙湾货运中心	低层	69,700	20
葵涌亚洲货柜物流中心A座	中层	58,000	13
葵涌亚洲货柜物流中心A座	低层	25,219	18

资料来源：美联工商铺资料研究部及市场资讯  
\*为可出租面积，其余为建筑面积

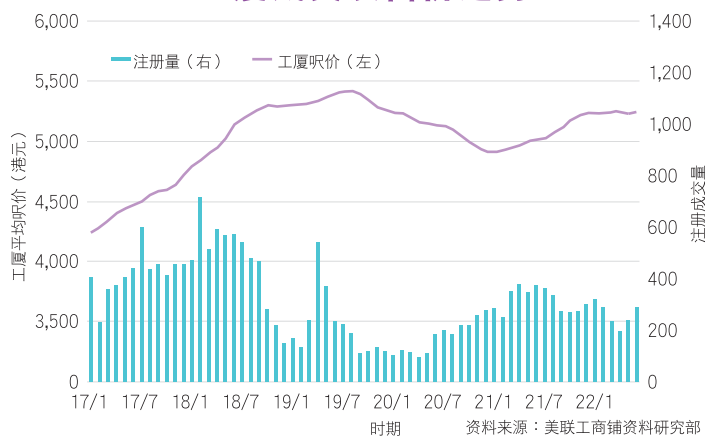
## 各区工厦租售价走势

地区	平均呎价(港元)	环比变化	平均呎租(港元)	环比变化
观塘	6,489	↓0.2%	19.2	↓0.5%
九龙湾	5,229	↓0.3%	16.1	↓2.7%
长沙湾	6,572	↑1.7%	19.9	↑0.6%
葵涌	4,138	↓0.9%	14.5	↑1.6%
荃湾	4,343	↑0.7%	15.0	↑0.6%
柴湾	5,111	↑1.3%	15.4	↑0.1%
屯门	3,323	↓0.2%	11.9	↓1.4%
黄竹坑/香港仔/鸭脷洲	6,720	↓0.4%	15.4	↓0.5%
红磡/土瓜湾	5,071	↓0.8%	15.0	↓0.2%
沙田(包括火炭/石门)	4,781	↑0.9%	14.5	↑0.1%

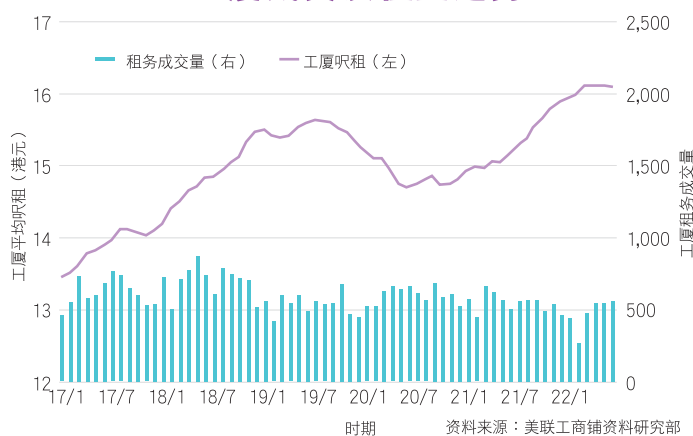
资料来源：美联工商铺资料研究部

以上呎价按本行成交资料库的实时成交(包括公司转让个案)数据为基础，并以加权移动平均方式计算，单位为建筑呎价；至于上述租金回报率，均已扣除管理费及差饷等费用；数据截至上月底，为临时数字。

## 工厦成交及售价走势



## 工厦成交及租金走势



## 分行网络

### 东九龙分行

📍 九龙观塘成业街10号电讯一代广场21楼A室

☎ **2927 4567**

### 西九龙分行

📍 九龙长沙湾长沙湾道788号罗氏商业广场28楼3,5及6室

☎ **2920 3388**

### 荃湾分行

📍 新界荃湾沙咀道6号嘉达环球中心13楼08室

☎ **2927 3188**

### 葵涌分行

📍 新界葵涌华星街1-7号美华工业大厦B7地铺

☎ **2929 2277**

## 联络我们

陈伟志先生

美联工商董事

☎ **+852 9491 6193**

✉ [alvanc@midlandici.com.hk](mailto:alvanc@midlandici.com.hk)

陈家颖小姐

资料研究部助理主任

☎ **+852 2626 6428**

✉ [ckawing@midlandici.com.hk](mailto:ckawing@midlandici.com.hk)

曾柏皓先生

资料研究部助理主任

☎ **+852 2626 6435**

✉ [parcophtsang@midlandici.com.hk](mailto:parcophtsang@midlandici.com.hk)

全方位睇盘提升用户体验

www.midlandici.com.hk



美联工商铺 Midland IC&I

☎ **2995 6459**

美联物业(工商II)有限公司 牌照号码：C-065928 | 上述楼面面积(标示「\*」者除外)未经核实。请扫描右方二维码或浏览网页(<http://459.hk/d/>)以阅读免责声明。藉着阅览本文件内美联物业(工商III)有限公司 牌照号码：C-065911 | 所载的资料及素材，阁下已无条件同意免责声明的条款及条件。

