

工厦快讯

北都区聚焦创科及现代物流 电动车代理租工厦扩充

美联工商物业租售价指数

	指数	环比变化
售价	362.0	↘ 0.1%
租金	149.2	↘ 0.9%

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	116	↘ 13.4%
买卖金额(元)	7.52亿	↘ 35.2%

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

10月份工厦注册成交量则录得约116宗，环比下跌约13.4%，注册金额则录得7.52亿元，环比下跌约35.2%。不过租赁市场却出现反弹，10月份工厦租务成交量录得近411宗，数字环比上升约14.5%。

反映指标工厦售价走势的美联工商物业售价指数(MII)10月报362.0，环比下跌约0.1%。其中，观塘区的平均呎价环比升幅最高，最新分别约报6,121元，升幅约0.5%。至于跌幅最大的分区为黄竹坑/香港仔/鸭脷洲区，最新约报6,192元，环比跌约1.3%。

综合本行内部资料及市场资讯所得，上月市场上录得1宗逾亿元的注册成交，当中包括有位于观塘怡生工业中心低层多个单位，以约1.90亿元成交，涉及面积达24,000平方呎，呎价则约为7,917元。另外，长沙湾东方国际大厦大厦的低层多个单位，亦以约1,490万元成交，涉及面积达1,505平方呎，呎价则约为9,900元。

美联工商物业租金指数(MIRI)最新报149.2，环比微跌约0.9%。分区呎租方面，升幅最大的分区为红磡/土瓜湾区，10月呎租约报15.0元，环比上升约2.6%。观塘区最新的平均呎租约为19.9元，环比跌约4.5%，为跌幅最大的一区。

本港政府正在落实北部都会区的工厦发展步伐，并重点聚焦在创科及现代物流方面。官员早前指出，有多个潜在投资者表示有兴趣参与发展。事实上，不少财团亦有在北区进行工厦转型。例如有发展商正筹备在粉岭安乐村内修建一幢新的数据中心，亦有中资财团早前购入2幢工业大厦，用作发展物流中心，可见北区工业大厦现正走向高新科技化转型。

近月，工厦地厂的租售成交均受到市场所关注。中资电动车代理商以每月180万元租入位于长沙湾的工厦地厂及多层楼面，总面积高达11万平方呎。另一代理商则以月租约60万元，租入大围成运路一座工厦物业的地下空间，建筑面积约为29,000平方呎，据指代理商将把其作为展销场地、维修及保养中心之用。而观塘成业街的多个工厦地厂则获得买家购入，新买家为资深投资者，反映地厂在市场上具有颇强的吸引力。

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(约元)	平均呎价(约元)
观塘怡生工业中心	低层	24,000	1.90亿	7,917
长沙湾东方国际大厦	低层	1,505	1,490万	9,900
葵涌丽晶中心B座	中层	1,055	1,320万	12,511
葵涌万胜工业大厦	中层	1,465	1,231万	8,400

资料来源：美联工商铺资料研究部及市场资讯
备注：本报告之所有货币单位皆以港元计价

各区工厦租售价走势

地区	平均呎价(元)	环比变化	平均呎价(元)	环比变化
观塘	6,121	▲ 0.5%	19.9	▼ 4.5%
九龙湾	4,982	▲ 0.2%	17.0	▼ 4.3%
长沙湾	6,035	▲ 0.2%	20.4	▲ 0.6%
葵涌	3,913	▼ 0.1%	14.4	▼ 0.2%
荃湾	3,939	▲ 0.1%	14.6	▼ 3.9%
柴湾	4,827	▼ 1.2%	15.0	▲ 1.3%
屯门	3,299	▼ 0.5%	12.3	▼ 0.9%
黄竹坑/香港仔/鸭脷洲	6,192	▼ 1.3%	14.8	▲ 1.2%
红磡/土瓜湾	5,036	▼ 0.0%	15.0	▲ 2.6%
沙田(包括火炭/石门)	4,421	▼ 0.4%	14.4	▼ 3.2%

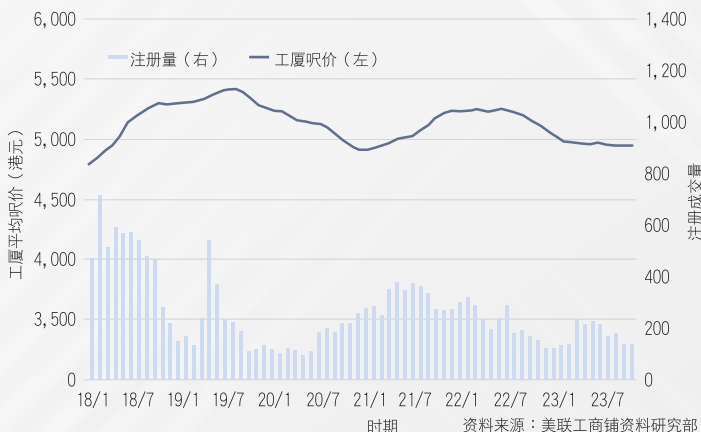
资料来源：美联工商铺资料研究部

以上呎价/呎租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/呎租；

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。

备注：本报告之所有货币单位皆以港元计价

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

📍 九龙青山道668号W668地下1号铺

☎ **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

☎ **9491 6193**

✉ alvanc@midlandici.com.hk

曾柏皓先生

资料研究部助理主任

☎ **2626 6435**

✉ parcophtsang@midlandici.com.hk

梁宇硕先生

资料研究部助理主任

☎ **2626 6428**

✉ alvinl@midlandici.com.hk



全方位睇盘提升用户体验

www.midlandici.com.hk



美联工商铺

☎ **2995 6459**



美联物业(工商II)有限公司 牌照号码：C-065928

美联物业(工商III)有限公司 牌照号码：C-065911

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/di>)以阅读免责声明。藉着阅览本文件内所载的资料及素材，阁下已无条件同意免责声明的条款及条件。