

# 工厦快讯

## 工厦注册成交量环比「量升额跌」 成交金额创4个月新低



### 美联工商物业租售价指数

	指数	环比变化
售价	312.8	▼0.4%
租金	144.7	▼0.4%

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	143	▼36.2%
买卖金额(元)	9.8亿	▼58.4%

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

上月工厦注册成交量则录得约143宗，虽然按月下跌36.2%，但是按年却上升约22.2%，并创新3年同期最佳的水平。相反，注册金额仅录得9.8亿元，不但按月大跌约58.4%，而且按年亦跌逾36%，呈「量升额跌」的现象。由于签署买卖合同至注册登记需时，2月注册个案一般主要反映1月市况。

额跌的主要原因，是工厦的售价持续下滑，美联工商铺资料研究部综合土地注册处反映指标工厦售价走势的美联工商物业售价指数(MII)上月报312.8，按月下跌约0.4%，按年亦下跌逾一成。其中，黄竹坑/香港仔/鸭脷洲区的平均呎价按月升幅最高，最新报约5,796元，升幅约0.6%。至于跌幅最大的分区为九龙湾区，最新报约4,077元，按月跌约1.0%。

同样的情况在租赁市场亦出现，期内工厦租务成交量回升，2月份工厦租务成交量录得415宗，按月上升约41.6%，较2024年同期亦升近4成。租金却持续疲软，美联工商物业租金指数(MIRI)最新报144.7，按月下跌约0.4%，并创出近40个月新低。

以上数据反映，租售市况同样出现量升价跌的情况。随着工厦租售价继续调整，吸引不少投资者、买家或商户正在趁低进行吸纳，加上工厦用途广泛，租务续有支持，预期工厦无论租售成交的后市均有望看俏，惟价格有机会持续受压。

综合本行内部资料及市场资讯所得，观塘鸿图道47号嘉鸿中心全幢，面积约为109,974平方呎，以约2.58亿元售出，呎价则约为2,346元。长沙湾青山道550号茼荟多层，面积约为34,000平方呎，以约1.76亿元成交，呎价则约为5,202元。

东九龙区内新式工厦自开始备受市场资金所关注，根据市场消息指出，有新式工厦发展商近期以低价推出新盘，并成功激活市场反应，不少资金趁机入市。以观塘区新式工厦新盘海傲为例，获得几位玩具设计师斥资入市，买入该厦多个单位。

区内的其他工厦物业亦成为市场资金的焦点，例如有买家最近以亿元购入鸿图道47号嘉鸿中心全幢工厦，反映观塘区内的工商物业具有明显的市场吸引力。事实上，东九龙一直是本港其中一个新晋的工业及商贸区，除了有不少的商厦外，发展商亦不断重建及翻新传统工厦成为新式工厦，使得不少投资者愿意进军该区。

此外，过去十多年开始，东九龙区已经积极转型发展，成功引入不同的零售、商业及新型工业元素，使得不少属于新兴产业的机构或个人进驻观塘区内的工商物业，例如新媒体行业、设计、资讯科技等，预料观塘区内的工商物业可望继续保持相关优势。

### 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)
观塘嘉鸿中心	全幢	109,974	2.58亿	2,346
长沙湾茼荟	多层	34,000	1.76亿	5,202
荃湾和富工厦	高层	18,818	4,700万	2,498
长沙湾时运中心	中层	3,371	1,364万	4,000

资料来源：美联工商铺资料研究部及市场资讯

## 各区工厦租售价走势

地区	平均尺价(元)	环比变化	平均尺租(元)	环比变化
观塘	5,361	▼0.5%	19.21	▼2.2%
九龙湾	4,077	▼1.0%	17.00	▲1.0%
长沙湾	5,319	▼0.9%	19.51	▼0.2%
葵涌	3,390	▼0.9%	13.18	▼2.7%
荃湾	3,273	▲0.4%	14.68	▲2.0%
柴湾	4,280	▲0.2%	14.28	▲2.6%
屯门	2,653	▲0.4%	11.51	▼0.7%
黄竹坑/香港仔/鸭脷洲	5,796	▲0.6%	14.21	▼0.2%
红磡/土瓜湾	4,342	▼0.6%	15.49	▲0.9%
沙田(包括火炭/石门)	3,812	▼0.1%	14.06	▲1.8%

资料来源：美联工商铺资料研究部

以上尺价/尺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，单位为建筑尺价/尺租；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。

## 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790号地铺  
☎ 2920 3388

## 联络我们

### 陈伟志先生

美联工商董事  
☎ 9491 6193  
✉ alvanc@midlandici.com.hk

### 梁宇硕先生

资料研究部  
☎ 2626 6428  
✉ alvinl@midlandici.com.hk



全方位睇盘提升用户体验



www.midlandici.com.hk

☎ 2626 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/d)以阅览免责声明。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。

