

商厦快讯

企业迁出核心区 商厦租金更受压

分散业权指标商厦租售价环比变化

甲厦价格	甲厦租金	乙厦价格	乙厦租金
▼ 1.2%	▼ 1.5%	▼ 0.6%	▼ 1.4%

资料来源：美联工商铺资料研究部，数据截至上月底

重要经济指标

本地生产总值实质增长率	Q3 2019	▼ 2.9%
综合消费物价指数	10/2019	▲ 3.1%
经季节性调整的失业率	08/19 - 10/19	3.1%
香港采购经理指数 (PMI)	10/2019	39.3

资料来源：政府统计处、Markit Economics

市况简评

香港政治及经济情况受严峻挑战，上月正常商业活动接近停顿，写字楼市场也接近停顿。随着企业加快搬迁及节省租金进程，写字楼租金继续下挫，上月指标甲厦及乙厦租金，按月分别下跌1.5%及1.4%，两者跌幅均大于售价指数。总计下半年，两者分别累挫约7%及4%。

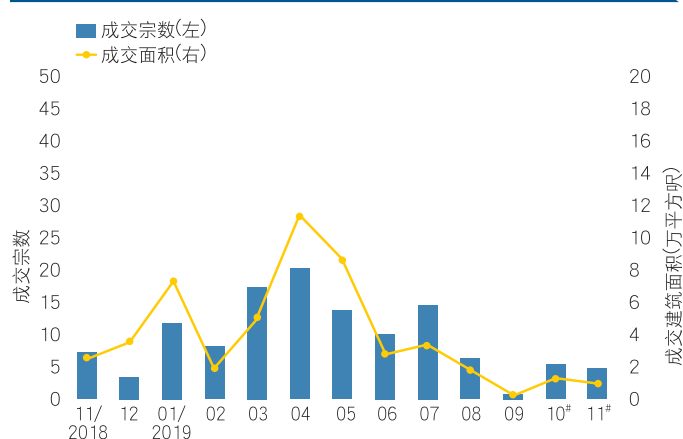
近期港岛区的写字楼租金跌幅，较九龙及新界区来得显著，总计下半年至今，港岛区甲厦租金已经累挫约9%，显着跑输九龙及新界同期的5%跌幅。

我们认为，上述情况明显地与近期政治事件有关。其一，政治事件打击香港经济，部分企业为节省租金，因而决定由港岛搬迁至九龙。其二，部分位于商业中心区的企业，由于示威活动持续，员工因而难以上班，影响企业日常运作，因此纷纷于九龙等地物色新办公室，以作为后备办公地点。

同时，写字楼市场开始出现弃租潮，例如道富银行据报提前2年退租中环国金2期部分单位。此外，于8月份，腾讯旗下游戏公司Riot Games也提前2年放弃租用中环中心的办公室。

此外，近年积极扩充的共享空间营运商，例如WeWork等，近期也开始相继放弃租用部分办公室，这势对于写字楼租务市场带来更大的下行压力。

50大指标甲厦成交



资料来源：美联工商铺资料研究部及美联商业
上述均为实时数据，并已包括公司转让形式成交的个案
#为临时数字

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)
尖东康宏广场	高层	2,327	4,188.6万	18,000
葵涌新都会广场2座	高层	2,754	3,001.9万	10,900
长沙湾亿京广场	高层	3,128	2,752.6万	8,800
黄竹坑One Island South	中层	715	1,100万	15,385
佐敦兴富中心	中层	863	800万	9,270

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)
北角万国宝通中心	高层	4,947	35
上环中远大厦	高层	2,259	49
观塘建生商业中心	高层	3,331	27
尖沙咀星光行	高层	722	30

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



各区指标甲乙厦价格走势

地区	甲厦平均呎价(环比变化)	回报率	乙厦平均呎价(环比变化)	回报率
1 西区	---	---	14,118(▲ 2.1%)	2.5%
2 上环	28,363(▼ 6.5%)	2.8%	15,323(▲)	2.7%
3 中环	45,280(▲)	2.2%	22,645(▲)	2.2%
4 金钟	33,011(▼ 1.6%)	2.4%	---	---
5 湾仔	29,542(▲)	2.7%	19,832(▲)	2.3%
6 铜锣湾	---	---	17,582(▼ 1.9%)	2.4%
7 北角	14,088(▲)	2.7%	10,900(▼ 4.4%)	3.0%
8 尖沙咀	14,811(▲ 0.7%)	3.1%	12,224(▼ 1.1%)	2.9%
9 旺角	---	---	11,475(▲)	3.3%
10 东九龙	13,535(▼ 0.1%)	2.5%	---	---
11 葵涌	12,333(▼ 3.0%)	2.8%	---	---

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。

部分指标甲厦的入场呎价

物业	最低放盘呎价(港元)	物业	最低放盘呎价(港元)
上环信德中心	31,300	尖西新港中心	19,000
中环皇后大道中九号	55,000	尖东康宏广场	15,000
金钟力宝中心	33,800	九龙湾企业广场3期	13,000
金钟远东金融中心	36,000	观塘皇廷广场	10,800
湾仔会展广场办公大楼	43,100	葵涌新都会广场	12,000

资料来源:美联商业、美联工商铺资料研究部
 数字截至上月底,以上均为建筑呎价,个别特殊单位如无窗户将不计算在内

联络我们

香港旗舰店

📍 香港金钟夏慼道18号海富中心1座21楼01B-02B室
 ☎ 2111 1313 2523 1198
 2525 2345 2343 6228

九龙及新界旗舰店

📍 九龙尖沙咀科学馆道14号新文华中心B座7楼11-17室
 ☎ 2311 7171

翁鸿祥先生

美联商业董事

☎ +852 9481 4000

✉ ericong@midlandici.com.hk

陈浩璋先生

资料研究部主任

☎ +852 2276 8757

✉ hcchan@midlandici.com.hk

全方位睇盘提升用户体验    美联工商铺 Midland IC&I

www.midlandici.com.hk 2995 6459



美联物业代理(商业)有限公司 牌照号码: C-000944

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/dc)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。

