

商厦快讯

政治阴霾再现 成交量料受压

上月分散业权指标商厦租售价环比变化

甲厦价格 ▼ **0.9%** 甲厦租金 ▼ **2.5%**
乙厦价格 ▼ **1.8%** 乙厦租金 ▼ **2.0%**

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 Q1 2020 ▼ **8.9%**
综合消费物价指数 04/2020 ▲ **1.9%**
经季节性调整的失业率 02/20 - 04/20 **5.2%**
香港采购经理指数 (PMI) 04/2020 **36.9**

资料来源:政府统计处、Markit Economics

市况简评

随着疫情的减退,写字楼交投出现反弹,50大指标甲厦上月录得13宗买卖,创下近十个月新高,当中约一半来自嘉里拆售的九龙湾企业广场1期。不过,商厦前景仍未明朗,甲乙厦价格连跌第11个月,当中甲厦售价环比挫0.9%,而租金继续跑输售价,甲厦租金上月环比跌2.5%

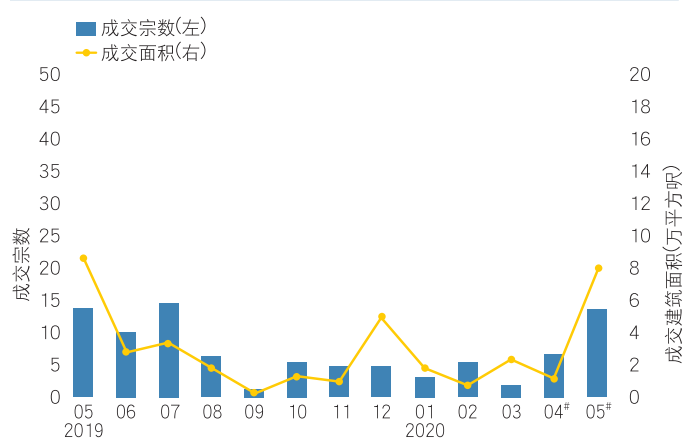
即使发展商也看淡商用物业的前景,启德再有商业地皮流标,上月政府推出的启德第2A区4、5B及10号商业地仅截收4份标书,最终亦告收回,是区内第三幅录得流标的商业用地。我们认为,九龙东潜在供应多及整体商厦前景不明朗,都影响了财团的出价。

展望未来,虽然疫情已经减退,但写字楼市场前景仍然不明朗。中国政府通过订立香港国安法,本港社会运动再次卷土重来,而且美国亦计画作出报复,把香港的独立关税区地位撤销。我们预计,日后漫长的中美冲突之中,香港将成为两国金融战的战场,而台湾将成为科技战的战场,这将为香港的长远营商环境带来极大不明朗因素,并持续影响写字楼市场。

事实上,自从国安法拟立法的消息传出后,部分准买家已经暂缓入市决定,并采用观望态度,我们预计6月份的商厦成交量,亦会因政治事件而下跌。

然而,伴随着中美金融战展开,不少中概股短期内也部署回归香港上市,短期内较为瞩目的包括网易及京东等,这将为香港商厦市场提供为数不多的好消息。

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) |
|------------|----|-------------|-----------|------------|
| 上环干诺道中128号 | 多层 | 17,278 | 3.5亿 | 20,257 |
| 观塘丝宝国际大厦 | 中层 | 16,844 | 1.77亿 | 10,500 |
| 金钟力宝中心第二座 | 高层 | 3,652 | 1.02亿 | 28,000 |
| 尖东永安广场 | 中层 | 4,052 | 4,700万 | 11,599 |
| 上环中远大厦 | 中层 | 1,343 | 3,626.1万 | 27,000 |

资料来源:美联工商铺资料研究部及市场资讯 有*者为可建楼面及可建楼面呎价

上月部分租务成交

| 物业 | 单位 | 面积 (平方呎) | 呎租 (港元) |
|-----------|----|----------|---------|
| 上环中远大厦 | 中层 | 9,005 | 54 |
| 金钟美国银行中心 | 低层 | 5,139 | 46 |
| 中环中环中心 | 中层 | 4,018 | 58 |
| 金钟力宝中心第二座 | 高层 | 1,341 | 40 |

资料来源:美联工商铺资料研究部及市场资讯 有*者为可出租面积,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 | --- | --- | 11,659(▼1.0%) | 2.7% |
| 2 上环 | 25,434(▼4.4%) | 2.5% | 13,986(▼3.1%) | 2.9% |
| 3 中环 | 44,662(▶) | 1.8% | 19,827(▼4.6%) | 2.4% |
| 4 金钟 | 30,991(▲2.1%) | 2.1% | --- | --- |
| 5 湾仔 | 30,334(▼0.0%) | 2.2% | 19,292(▶) | 2.1% |
| 6 铜锣湾 | --- | --- | 17,416(▶) | 2.3% |
| 7 北角 | 14,218(▶) | 2.7% | 10,515(▼0.5%) | 2.8% |
| 8 尖沙咀 | 14,671(▼0.9%) | 2.6% | 11,020(▼4.2%) | 3.0% |
| 9 旺角 | --- | --- | 11,475(▶) | 3.3% |
| 10 东九龙 | 12,383(▼2.3%) | 2.5% | --- | --- |
| 11 葵涌 | 9,635(▼13.5%) | 3.5% | --- | --- |

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餉等费用;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 | 26,000 | 尖东永安广场 | 13,000 |
| 中环中环中心 | 35,000 | 尖东康宏广场 | 15,000 |
| 金钟力宝中心 | 26,300 | 九龙湾企业广场3期 | 13,000 |
| 金钟海富中心 | 25,900 | 观塘皇廷广场 | 9,800 |
| 金钟统一中心 | 27,000 | 葵涌新都会广场 | 11,700 |

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

香港金钟夏愨道18号海富中心1座21楼01B-02B室
+852 2111 1313 +852 2523 1198
+852 2525 2345 +852 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11-16室
+852 2311 7171 +852 2926 3399
+852 3604 8688

翁鸿祥先生

美联商业董事
+852 9481 4000
ericong@midlandici.com.hk

陈浩璋先生

资料研究部分析员
+852 2626 6514
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。

