

商厦快讯

晋环带动 黃竹坑租售价俱升

分散业权指标商厦租售价按月变化

甲厦价格 ▲ 2.1% 甲厦租金 ▲ 2.1%
乙厦价格 ▲ 0.4% 乙厦租金 ▲ 1.1%

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 2021	▲ 7.9%
综合消费物价指数	04/2021	▲ 0.8%
经季节性调整的失业率	02/21 - 04/21	6.4%
香港采购经理指数 (PMI)	04/2021	50.3

资料来源: 政府统计处、Markit Economics

市况简评

近期港铁黃竹坑站上盖首个住宅新盘晋环推售, 市场反应热烈, 至今已经售出约六百伙, 织热的气氛蔓延至区内写字楼市场, 带动甲厦连录多宗新高价成交纪录。

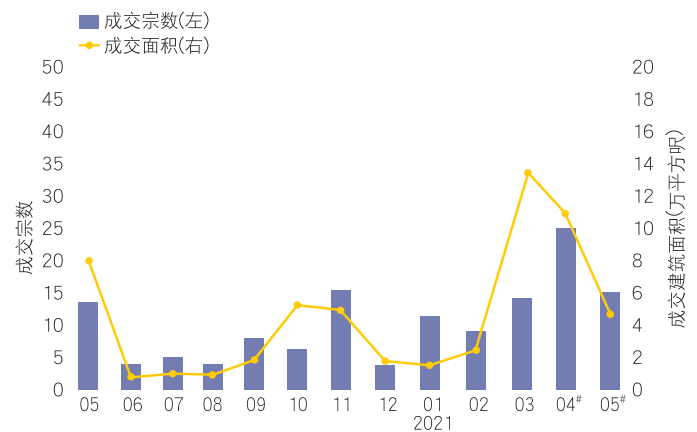
最为瞩目的, 要数One Island South一个面积约883平方呎中层单位, 上月以每呎约24,600港元售出, 创下黃竹坑写字楼的新高纪录, 并带动黃竹坑区甲厦平均呎价环比急升15%至19,491港元的新高水平。

区内商厦租金亦上升, 4月份One Island South一个低层享城市景单位, 面积约5,338平方呎, 以每呎约38港元租出, 创下该厦历史新高, 较太古地产附近的South Island Place还要高。此外, 大生地全新项目TS Tower亦有单位以每呎约32港元租出; W50呎租亦重上30港元的水平。

我们认为, 自从活化工厦政策1.0推出, 加上港铁南港岛綫通车, 黃竹坑一带已经逐渐转型成为新商贸区, 由于该区与金钟核心区距离短, 加上租金较港岛东更便宜, 因此受到市场追捧, 惟碍于配套不足, 尤其缺乏零售楼面, 限制了黃竹坑过往上升幅度。

不过, 随着黃竹坑站住宅及商场项目将落成, 该区将迎来转变, 尤其预计于2023年落成的港铁黃竹坑站商场, 将为区内提供约50万呎零售楼面, 加上住宅群的落成, 更多人愿意到黃竹坑一带落户, 港铁南港岛綫(西段)亦有机会于2026年落成, 为区内带来根本性转变。长远而言, 我们认为黃竹坑的租金有望追贴港岛东的水平。

50大指标甲厦成交量



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)
九龙湾九龙湾国际展贸中心	全幢	1,775,000	110亿	6,197
中环皇后大道中九号	高层	2,800	1.26亿	45,000
观塘宏基资本大厦	低层	12,029	1.24亿	10,300
湾仔海港中心	中层	3,567	1.03亿	28,988
黃竹坑One Island South	中层	883	2,172.2万	24,600

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)
鰂鱼涌太古坊一座	多层	60,000*	50*
中环约克大厦	多层	24,000*	90*
黃竹坑TS Tower	中层	6,371	32
黃竹坑W50	低层	563	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

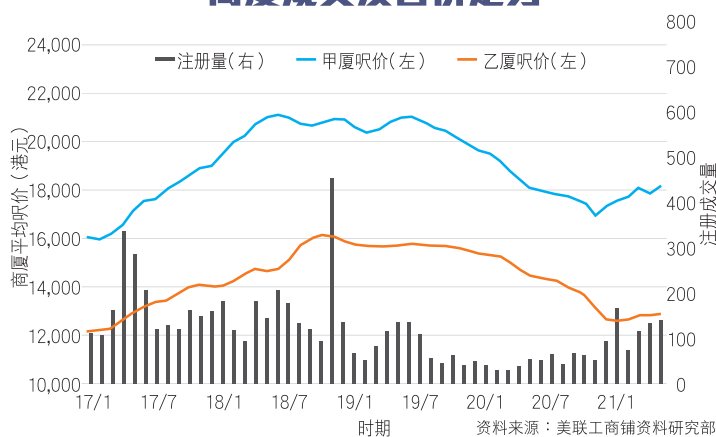
各区指标甲乙厦价格走势

地区	甲级商厦			乙级商厦	
	平均呎价(环比变化)	回报率	空置率	平均呎价(环比变化)	回报率
1 西区	---	---	---	11,756(▲2.2%)	2.7%
2 上环	30,317(▲2.5%)	2.0%	7.7%	13,468(▲5.5%)	2.6%
3 中环	38,970(▲6.1%)	1.9%	8.5%	16,951(▼1.4%)	2.7%
4 金钟	27,617(▲0.3%)	2.2%	9.1%	---	---
5 湾仔	29,601(▲0.8%)	2.2%	9.5%	14,503(▲0.0%)	2.7%
6 铜锣湾	---	---	---	16,164(▼0.1%)	2.3%
7 北角	14,088(●)	2.7%	---	10,540(●)	2.6%
8 尖沙咀	11,823(▲0.3%)	3.1%	7.6%	11,369(▲2.1%)	2.9%
9 旺角	---	---	---	10,265(▲3.8%)	3.7%
10 东九龙	10,836(▼0.8%)	2.5%	17.3%	---	---
11 葵涌	11,055(▲1.5%)	2.7%	---	---	---

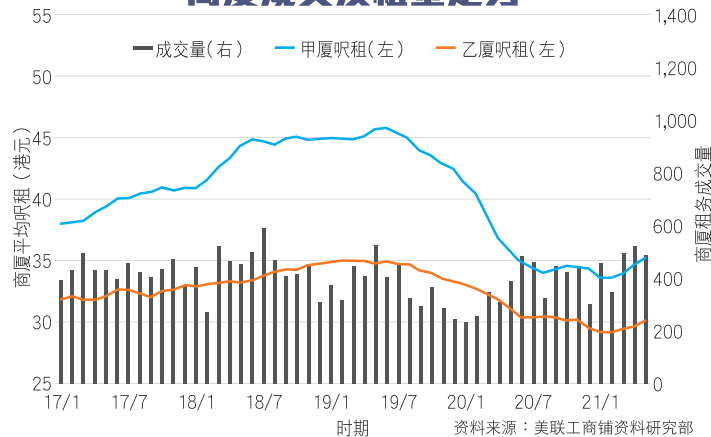
资料来源：美联工商铺资料研究部

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。

商厦成交及售价走势



商厦成交及租金走势



分行网络

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

联络我们

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

www.midlandici.com.hk



美联工商铺 Midland IC&I

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/do)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。

