

商厦快讯

商厦市场回勇 下半年审慎乐观

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
▼ 1.5%	▲ 0.3%	▲ 0.7%	▲ 1.0%

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 2021	▲ 7.9%
综合消费物价指数	05/2021	▲ 1.0%
经季节性调整的失业率	03/21 - 05/21	6.0%
香港采购经理指数 (PMI)	06/2021	51.4

资料来源: 政府统计处、Markit Economics

市况简评

今年上半年写字楼市场表现回勇, 甲乙厦租售价俱反弹, 升幅介乎2%至4%。表现最好的类别为甲厦售价, 累积上升3.8%, 主要受到港岛核心区带动, 其中, 金钟区甲厦售价最新报每呎27,536港元, 今年上半年累积上涨4.1%。

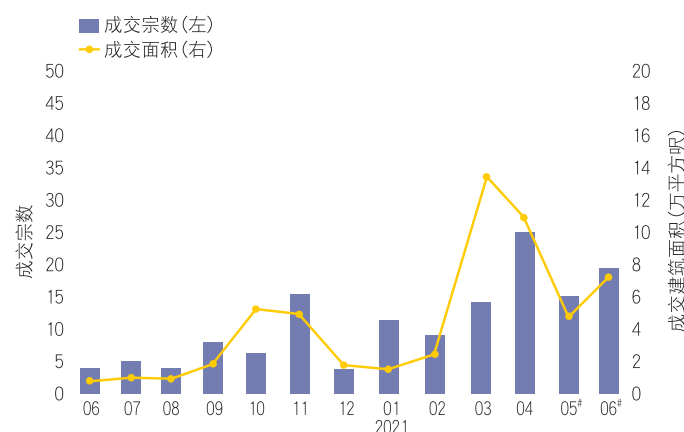
此外, 租务交投表现也平稳, 整体甲厦租金上半年累积升幅约3.6%, 港岛核心区分散业权甲厦同样跑赢大市。

我们认为, 上半年港岛核心区分散业权甲厦租售价表现较优, 主要是因为该类物业去年累积跌幅较大, 因此反弹幅度也较大。在售价上, 核心区甲厦呎价与豪宅或普通住宅比较, 显得更具吸引力; 在租金上, 核心区甲厦租金大跌后, 与非核心区的距离也进一步拉近, 减低部分租户撤出的意欲。

大手成交也复现, 今年以来最大宗要数亿京及资本策略财团斥资约105亿港元, 向合和购入九龙湾展贸中心全幢商厦, 平均呎价接近6,000港元, 预计将会重建新式甲厦。

我们认为, 虽然现时写字楼空置率仍然高企, 但随着香港疫情缓和, 加上本地经济出现复苏的势头, 而近期的中概股风波, 相信会加快中概股回流香港上市的步伐, 支持写字楼的需求, 因此, 我们对下半年的写字楼市场审慎乐观, 当中, 甲厦售价下半年料升5%以内, 全年料升6%至8%。

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)
中环中环中心	低层	24,980	6.93亿	27,742
中环C Wisdom Centre	全幢	23,889	4.3亿	18,000
红磡半岛广场	高层	26,681	1.35亿	5,060
中环香港钻石会大厦	低层	4,137	1.27亿	30,670
尖沙咀新港中心1座	低层	7,205	1.12亿	15,570

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)
铜锣湾时代广场二期	中层	38,960	45
观塘海滨汇	低层	36,000*	26*
中环中环中心	高层	23,628	85
中环国际金融中心一期	低层	10,000*	120*

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

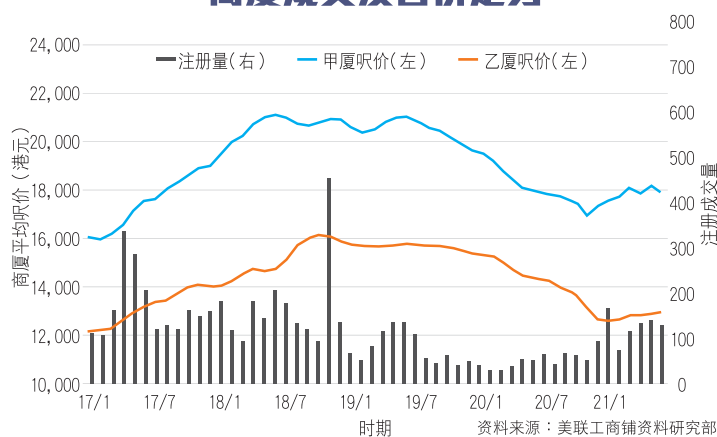
各区指标甲乙厦价格走势

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	---	---	---	12,291 (▲4.5%)	2.7%
2 上环	30,317 (◆)	2.0%	9.8%	13,892 (▲3.3%)	2.5%
3 中环	36,322 (▼7.7%)	2.1%	8.4%	16,638 (▼0.8%)	2.7%
4 金钟	27,536 (▼0.3%)	2.1%	9.3%	---	---
5 湾仔	29,435 (▼0.6%)	2.3%	10.0%	14,333 (▼1.2%)	2.8%
6 铜锣湾	---	---	---	16,489 (▲2.0%)	2.2%
7 北角	14,088 (◆)	2.6%	---	10,604 (▲0.6%)	2.6%
8 尖沙咀	11,854 (▲0.3%)	3.2%	7.8%	11,496 (▲1.1%)	2.9%
9 旺角	---	---	---	11,283 (▲9.9%)	3.5%
10 东九龙	11,089 (▲2.0%)	2.5%	13.9%	---	---
11 葵涌	11,909 (▲7.7%)	2.5%	---	---	---

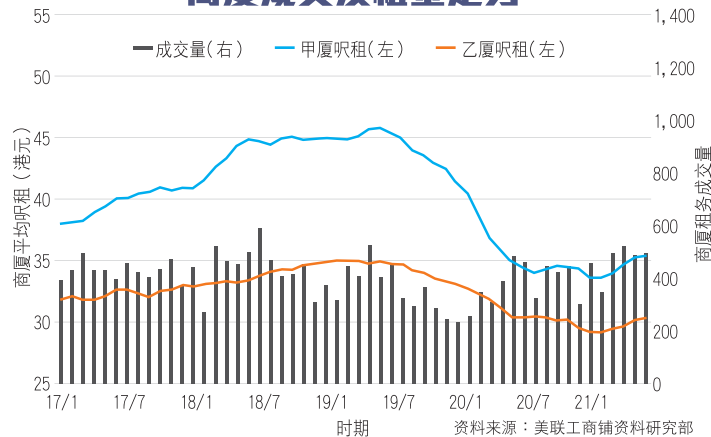
资料来源：美联工商铺资料研究部

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。

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

香港金钟夏慼道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

