

# 商廈快訊

## 商廈售價維持窄幅上落

### 分散業權指標商廈租售價环比变化

甲廈價格	甲廈租金	乙廈價格	乙廈租金
▲ 0.2%	▲ 0.8%	▼ 0.5%	▼ 0.9%

資料來源：美聯工商舖資料研究部，數據截至上月底

### 重要經濟指標

本地生產總值實質增長率	Q3 2021	▲ 5.4%
綜合消費物價指數	09/2021	▲ 1.4%
經季節性調整的失業率	07/21-09/21	4.5%
香港採購經理指數 (PMI)	10/2021	50.8

資料來源：政府統計處、Markit Economics

### 市況簡評

10月商廈售價維持窄幅上落，甲乙廈售價個別發展，甲廈乙廈售價分別微升0.2%及微跌0.5%，上月大手商廈成交集中在九龍區，包括九龍灣億京中心A座高層一個約13,851平方呎單位，以約1.8億元成交，呎價約12,995元，而大角咀周勝記商業大廈全幢亦以1.5億元成交，呎價約7,359元。

租金方面，分散業權甲廈及乙廈租金，上月環比分別升0.8%及跌0.9%。當中較為矚目的商廈租賃成交，為運動服裝品牌Nike由九龍灣遷往觀塘國際貿易中心，租約約5.4萬呎樓面，呎租約32元。此外，中環國金2期全層亦獲一家中資資產管理公司承租，公司原租用灣仔 One Hennessy，現擴充增至中環國金2期全層約2.5萬平方呎樓面，呎租約130元。

政府最新公布的《施政報告》，提出興建占地3萬公頃的「北部都會區」，預計落成後可提供65萬個工作職位，配合與內地更頻繁的經濟連繫，寫字樓需求定必上升，有利未來商廈市場。

此外，灣仔北三幢政府大樓將拆卸重建為一幢高達52層的综合商業大樓，將增加核心区寫字樓之供應，同樣有利未來之商廈市場。

展望未来，現時香港正積極與內地磋商部分通關事宜，相信中港若能成功恢復部分通關，將能為投資者對寫字樓市場帶來信心，進一步帶旺寫字樓後市。

### 50大指標甲廈成交量



資料來源：美聯工商舖資料研究部及美聯商業  
上述均為即時數據，並已包括公司轉讓形式成交的個案  
#為臨時數字

### 上月部分矚目買賣成交

物業	單位	建築面積 (約平方呎)	成交价 (約港元)	平均呎價 (約港元)
九龍灣億京中心A座	高層	13,851	1.8億	12,995
大角咀周勝記商業大廈	全幢	20,900	1.5億	7,359
九龍灣企業廣場2期	高層	9,420	7,880萬	8,365
中環云咸商業中心	高層	3,480	7,650萬	21,983
尖沙咀H8	高層	2,188	4,376萬	20,000

資料來源：美聯工商舖資料研究部及市場資訊

### 上月部分租務成交

物業	單位	面積 (平方呎)	呎租 (港元)
觀塘國際貿易中心	中層	52,000	32
中環國際金融中心2期	中層	25,000	130
中環遮打大廈	低層	15,000	130
九龍灣國際交易中心	高層	27,000	34

資料來源：美聯工商舖資料研究部及市場資訊 \*為可出租面積，其餘為建築面積

## 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	---	---	---	12,809(▲0.2%)	2.7%
2 上环	27,280(◀)	2.3%	9.4%	12,136(▼0.2%)	2.9%
3 中环	32,219(◀)	2.5%	8.0%	15,048(◀)	2.9%
4 金钟	28,023(◀)	2.0%	8.6%	---	---
5 湾仔	29,122(◀)	2.0%	9.5%	16,062(▲1.0%)	2.4%
6 铜锣湾	---	---	---	16,459(▼0.4%)	2.0%
7 北角	14,088(◀)	2.6%	---	10,201(▲1.9%)	2.9%
8 尖沙咀	12,541(▲2.3%)	2.9%	7.2%	11,642(▼0.2%)	3.1%
9 旺角	---	---	---	10,761(▼0.4%)	3.3%
10 东九龙	11,222(▲0.1%)	2.6%	15.5%	---	---
11 葵涌	11,325(▲0.3%)	2.6%	---	---	---

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

## 陈家颖小姐

资料研究部助理分析员

+852 2626 6428

ckawing@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。

