

商厦快讯

市场观望气氛浓厚 租务市场继续受压

分散业权指标商厦租售价环比变化

甲厦价格 **▲0.1%** 甲厦租金 **▲0.2%** 乙厦价格 **0.0%** 乙厦租金 **▲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 2021	▲5.4%
综合消费物价指数	11/2021	▲1.8%
经季节性调整的失业率	09/21-11/21	4.1%
香港采购经理指数 (PMI)	12/2021	50.8

资料来源：政府统计处、Markit Economics

市况简评

上月分散业权甲厦售价按月微升0.1%，分散业权乙厦售价则维持不变。12月较为瞩目之大手写字楼买卖为上环中远大厦10楼全层写字楼，面积约19,745平方呎，作价约4.2亿元易手，呎价约21,270元，是次出售物业录得亏损约2,620万元。

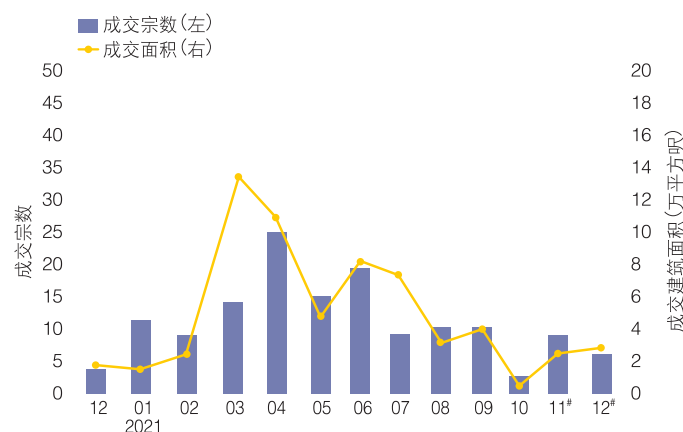
租金方面，分散业权甲厦乙厦租金上月分别环比升0.2%及升1.4%。上月较为瞩目的租务成交为铜锣湾利园一期高层单位，面积约14,737平方呎，呎租约80元。

空置率方面，虽然整体甲厦空置率仍然在高位徘徊，但上月空置率出现轻微缓和，当中上环及湾仔/铜锣湾的表现最好，上环的指标甲厦空置率由11月份的8.7%下降至12月份的7.8%，连续2个月回落，湾仔/铜锣湾指标甲厦空置率更由11月份的9.4%下降至12月份的8.4%，已连续5个月回落。

今年预料多个写字楼一手项目将会继续推出，有望带动写字楼成交，当中位于荃湾的沙咀道1号项目以及宏基资本旗下的黄竹坑宏基汇亦有机会在年内推出，期望有助刺激写字楼买卖成交数字。

不过，2022-2023年甲级写字楼供应将达高峰，今年甲厦落成量将超过500万呎（建筑面积），而通关前景未明朗，即使一旦通关，预料初期亦会设限额，相信整体市场气氛仍然持观望态度，短期写字楼租务市场或会继续受压。

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)
上环中远大厦	低层	19,745	4.2亿	21,271
中环中环中心	中层	25,412	1.86亿	7,319
九龙湾企业广场1期2座	中层	14,153	1亿	7,066
中环永安集团大厦	低层	2,800	5,600万	20,000
尖沙咀新文华中心B座	高层	3,025	3,086万	10,200

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)
铜锣湾利园一期	高层	14,737*	80
中环万宜大厦	中层	11,400	115
观塘丝宝国际大厦	中层	10,910	29
中环皇后大道中九号	中层	1,320	65

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

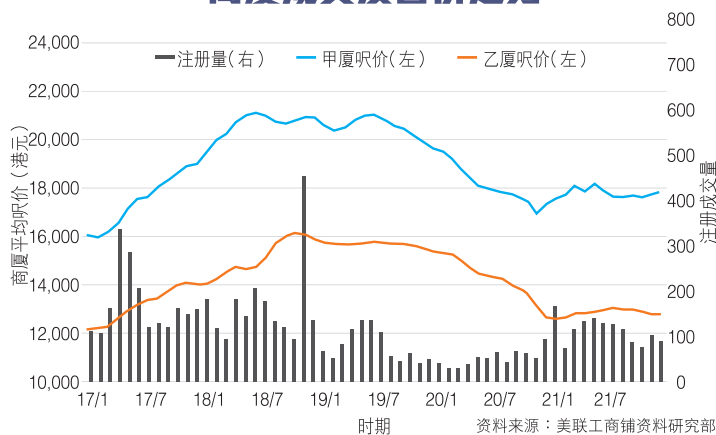
各区指标甲乙厦价格走势

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	---	---	---	10,893(▼6.6%)	3.0%
2 上环	25,207(▼9.0%)	2.2%	7.8%	12,531(▲0.8%)	2.8%
3 中环	32,219(◀)	2.4%	7.7%	15,621(▲10.0%)	2.7%
4 金钟	27,336(▲1.0%)	2.0%	8.9%	---	---
5 湾仔	29,122(▶)	1.9%	8.4%	16,075(▶)	2.4%
6 铜锣湾	---	---	---	16,423(▶)	2.2%
7 北角	14,088(▶)	2.6%	---	10,306(▶)	2.8%
8 尖沙咀	12,912(▲0.5%)	2.8%	7%	11,402(▲0.6%)	3.1%
9 旺角	---	---	---	10,964(▼0.2%)	3.5%
10 东九龙	11,518(▲1.2%)	2.5%	14.6%	---	---
11 葵涌	10,828(▼2.0%)	2.9%	---	---	---

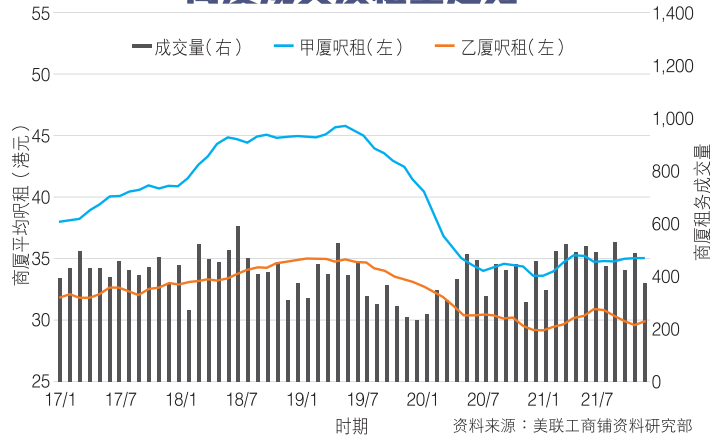
资料来源：美联工商铺资料研究部

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/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。

