

# 商厦快讯

## 疫情减退 商厦市场气氛回暖

### 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 ▼ 0.3%    乙厦价格 ▼ 1.1%    乙厦租金 ▲ 0.2%

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 2022	<span style="color:red">▼</span> 4.0%
综合消费物价指数	03/2022	<span style="color:green">▲</span> 1.7%
经季节性调整的失业率	01/22-03/22	5.0%
香港采购经理指数 (PMI)	04/2022	51.7

资料来源：政府统计处、Markit Economics

### 市况简评

随着本地疫情渐趋缓和，商厦市场气氛明显好转。4月的租务成交量反弹至近五个月高位，而五十大指标甲厦成交量亦回升至1月份疫情较稳定时的水平，上月共录得9宗买卖。

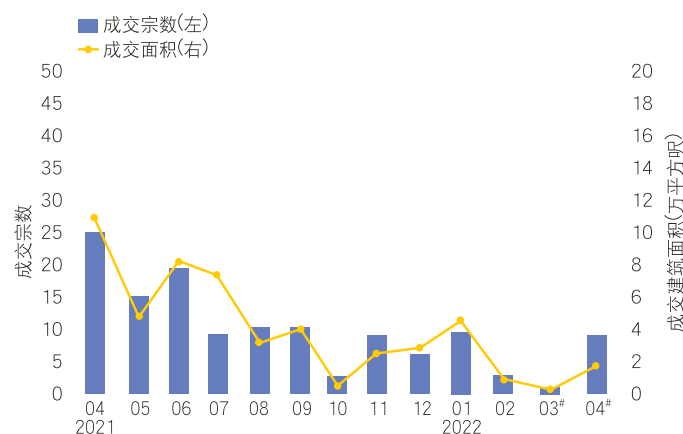
上月商厦市场亦重现大额成交，当中最为瞩目的，是资深投资者李栢景以1.92亿港元沽出佐敦广东道530至536号四海玉器中心全幢，新买家为Profit Jet Holdings Limited，物业总面积约7,321平方呎。

虽然商厦交投转趋活跃，但租售价仍然处于低位。上月甲厦售价及租金均录得轻微下跌，分别环比跌0.1%及0.3%。当中有甲厦要减价吸引租客，包括金钟太古广场三期，最近获中海外以363万港元续租3层共44,838平方呎楼面，但较5至7年前减租超过一至两成。此外，由有「磁带大王」之称的陈秉志持有的中环中心高层单位，上月以每呎70元租出，较旧租金跌逾三成，低市价逾15%。

空置率方面，4月的整体甲厦空置率与3月份相若，最新见9.5%。不过，东九龙的空置率继续上升至14.7%，是自2021年11月以来最高。

展望未来，随着疫情回稳，写字楼买卖及租赁活动将陆续恢复。再者，东铁线过海段将提早于5月15日通车，届时中环及金钟往来新界的交通时间将大大缩短，有望带动中环及金钟甲级写字楼的租赁交投量上升。

### 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)
佐敦四海玉器中心	全幢	7,321	1.92亿	26,226
金钟海富中心二期	中层	1,875	4,780万	25,493
北角北角城中心	中层	3,725	4,470万	12,000
上环胜基中心	高层	2,921	3,700万	12,667
观塘东瀛游广场	中层	3,532	3,364万	9,523

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)
金钟太古广场三期	低层	44,838	81
观塘绿景NEO大厦	中层	50,000	30
中环渣打银行大厦	中层	13,154	85
中环中环中心	低层	25,000	40

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



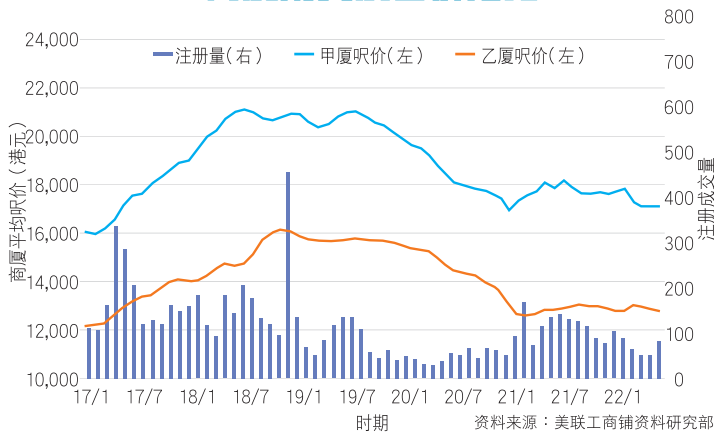
## 各区指标甲乙厦价格走势

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	---	---	---	12,712(⬇️)	2.3%
2 上环	23,459(⬆️1.6%)	2.2%	8.9%	11,367(⬇️9.5%)	3.4%
3 中环	33,202(⬇️)	2.3%	7.7%	15,894(⬆️0.3%)	2.7%
4 金钟	26,994(⬆️1.1%)	2.1%	8.6%	---	---
5 湾仔	23,114(⬇️)	2.6%	8.1%	16,802(⬇️)	2.0%
6 铜锣湾	---	---		16,501(⬆️0.6%)	2.1%
7 北角	14,088(⬇️)	2.6%	---	10,508(⬆️2.5%)	2.7%
8 尖沙咀	12,547(⬇️0.2%)	2.7%	7.7%	10,639(⬇️2.9%)	3.2%
9 旺角	---	---	---	9,928(⬆️)	4.1%
10 东九龙	10,840(⬇️2.6%)	2.7%	14.7%	---	---
11 葵涌	10,716(⬇️)	2.7%	---	---	---

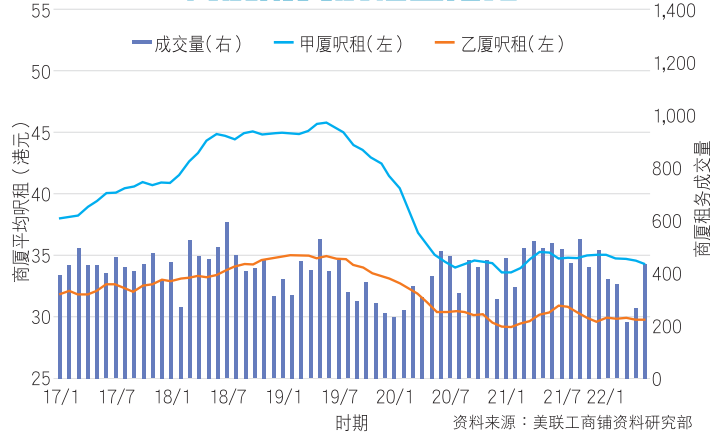
资料来源：美联工商铺资料研究部

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

姜子盈小姐

资料研究部高级主任

+852 2626 6535

carinalau@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)以阅读免责声明。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。

