

商厦快讯

债息上升 商厦交投疲弱

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
▲ 1.6%	▲ 0.2%	▼ 3.3%	▲ 0.1%

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	Q2 2023	▲ 1.5%
综合消费物价指数	08/2023	▲ 1.8%
经季节性调整的失业率	06/23-08/23	2.8%
香港采购经理指数 (PMI)	09/2023	49.6

资料来源:政府统计处、Markit Economics

市况简评

受债息上升的影响,商厦投资市场表现持续疲弱。9月份商厦注册宗数录57宗,环比下跌5.0%。分散业权甲厦租售价分别环比上升0.2%及1.6%,惟乙厦售价持续回落,环比跌幅达3.3%,主要是由于交投疏落令不少业主减价以求售出物业。

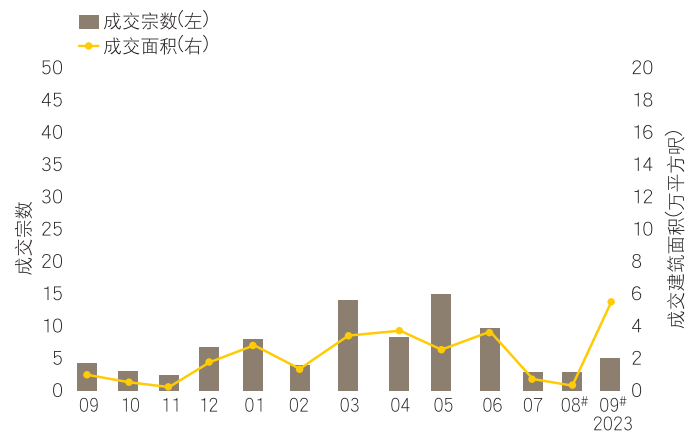
上月50大指标甲厦成交量录5宗,瞩目的成交包括有招商局能源运输股份有限公司以7.78亿元购入上环信德中心-招商局大厦高层全层,是该厦有史以来最大宗的分层商厦成交。此外,位于观塘丝宝国际大厦的高层全层亦录得成交,金额为约2.33亿元,买家为本港的政府机构。

租赁成交方面,上月有位于元朗的商厦录得大手租务成交,港铁以月租约240万元租用朗壹广场第二座多层楼面,涉及面积达13.5万平方米。相信是由于随着屯门南延綫、洪水桥站以及北环綫等项目逐步动工,所以港铁打算租用当地的写字楼以便处理工程相关的事务。不过,在近期本地金融市场缺乏融资活动下,不少金融机构都计划收缩业务或搬迁至非核心区以节省成本。其中法巴以月租约600万元续租国金二期的两层,但与旧租约相比,法巴已将另外三层退租,并有传闻指法巴计划将部分部门搬迁至鲗鱼涌太古坊。

空置率方面,上月全港整体甲厦空置率为10.5%,中区、湾仔/铜锣湾、尖沙咀的空置率分别为9.5%、7.0%及6.8%。

施政报告发表在即,期望政府能够「撒辣»,降低物业交易成本,促进物业的流转,令本港的房地产业得以复苏。此外,政府亦应重新考虑在启德发展区兴建集体运输系统,从而改善当地的基建设施,巩固启德发展区作为香港第二个核心商业区的地位。

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(约元)	平均呎价(约元)
上环信德中心-招商局大厦	高层	25,395	7.78亿	30,636
观塘丝宝国际大厦	高层	16,824	2.33亿	13,820
尖沙咀铁路大厦	低层	10,880	1.04亿	9,559
柴湾东贸广场	低层	7,758	4,810万	6,200
黄竹坑道23号	高层	3,179	3,827万	12,040

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(元)
中环国际金融中心二期	多层	46,590	129
元朗朗壹广场第二座	多层	135,264	18
观塘海滨汇	多层	100,000	22
中环国际金融中心一期	高层	16,247	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
备注:本报告之所有货币单位皆以港元计价

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
西区	---	---	---	10,219(▲1.6%)	3.1%
上环	23,377(▲16.6%)	2.4%	8.5%	10,379(◀▶)	3.6%
中环	31,441(▼0.0%)	2.2%	9.8%	15,123(◀▶)	2.7%
金钟	23,729(▲0.2%)	2.1%	9.4%	---	---
湾仔	31,610(◀▶)	1.8%	7.0%	12,982(▲0.4%)	2.4%
铜锣湾	---	---	---	16,219(▼2.9%)	2.2%
北角	13,173(◀▶)	2.3%	---	8,292(◀▶)	3.3%
尖沙咀	12,386(▲1.0%)	2.9%	6.8%	10,074(▲0.2%)	3.4%
旺角	---	---	---	9,717(▼1.3%)	4.3%
东九龙	10,016(▲2.5%)	2.8%	16.7%	---	---
葵涌	10,179 (▼1.3%)	2.9%	---	---	---

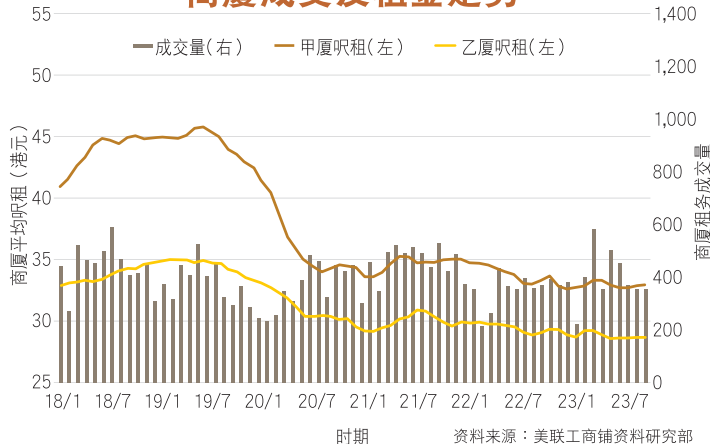
资料来源：美联工商铺资料研究部

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。
备注：本报告之所有货币单位皆以港元计价

商厦成交及售价走势



商厦成交及租金走势



分行网络

金钟1区

香港金钟夏愨道18号海富中心1座18楼1804室

☎ 2111 1313

金钟2区

香港金钟夏愨道18号海富中心1座6楼01室

☎ 2523 1198

金钟3区

香港金钟夏愨道18号海富中心1座11楼01室

☎ 2525 2345

九龙及新界区

九龙尖沙咀科学馆道14号新文华中心B座7楼11-16室

☎ 2311 7171 2926 3399 3604 8688

联络我们

翁鸿祥先生

美联工商铺营运总监兼商业部董事

☎ 9481 4000

✉ ericong@midlandici.com.hk

曾柏皓先生

资料研究部助理主任

☎ 2626 6435

✉ parcophtsang@midlandici.com.hk

梁宇硕先生

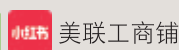
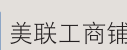
资料研究部助理主任

☎ 2626 6428

✉ alvinl@midlandici.com.hk

全方位睇盘提升用户体验

www.midlandici.com.hk



☎ 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。

