

商厦快讯

港府发展「总部经济」 利好商厦租售前景

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
▼0.4%	▼0.6%	▲1.9%	▲1.3%

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 2023	▲4.1%
综合消费物价指数	09/2023	▲2.0%
经季节性调整的失业率	07/23-09/23	2.8%
香港采购经理指数 (PMI)	10/2023	48.9

资料来源：政府统计处、Markit Economics

市况简评

本地商厦投资市场持续表现弱势。10月份商厦注册宗数录48宗，环比下跌15.8%。分散业权甲厦租售价分别环比下跌0.6%及0.4%，惟乙厦售价录得反弹，环比升幅达1.9%，反映市场气氛仍然偏向保守，并聚焦在乙厦物业买卖。

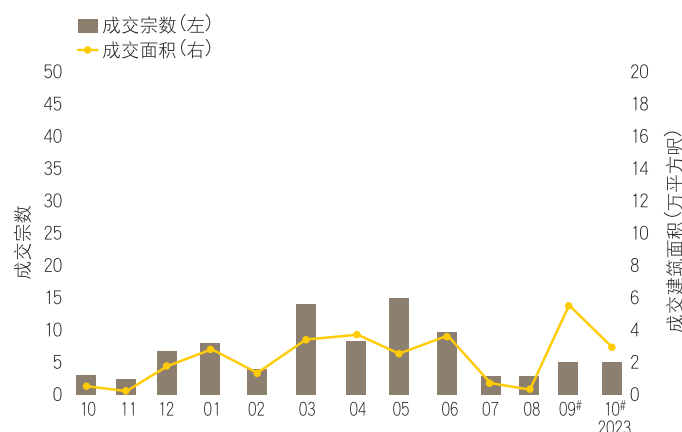
上月50大指标甲厦成交量录5宗，瞩目的成交包括有资深投资者蔡志明以3.47亿元购入中环永安集团大厦中层全层，涉及面积达1.6万平方呎，卖家为本地著名电器商信兴电子集团。此外，位于湾仔资本中心的高层全层亦录得成交，金额为约2.40亿元，涉及面积约1.6万平方呎，买家据报为联合出版集团。

租赁成交方面，上月四大核心区之一的尖沙咀录得商厦租务成交，宏利保险以约81万元租用海港城港威大厦5座高层楼面，涉及面积达1.8万平方呎。此举相信是保险机构锐意在内地客人较常到访的核心区设置办公室，用以便利前线代理与客户接触。另外，有政府机构选择把后勤部门迁离核心商业区，并落户葵涌区，金融管理局以约76万元租入九龙贸易中心B座高层全层，涉及面积达2.6万平方呎。

空置率方面，上月全港整体甲厦空置率为10.3%，中区、湾仔/铜锣湾、尖沙咀的空置率分别为9.4%、6.6%及6.8%。

港府在施政报告中表示，将发展「总部经济」以吸引企业把其注册地迁至香港及吸纳海内外公司在港设立总部或分部，并将会扩大高端人才通行证计划以继续引进人才来港。此举有望使到商厦市场的租售前景转为正面，让本地办公室目前供过于求的现象得以舒缓，长远对香港维持国际商贸中心的地位有帮助。

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)
中环永安集团大厦	中层	15,946	3.47亿	21,761
湾仔资本中心	高层	15,733	2.40亿	15,253
湾仔会展广场办公大楼	高层	6,889	2.00亿	29,032
九龙湾企业广场3期	低层	15,900	1.04亿	6,541
观塘万兆丰中心	高层	6,161	4,405万	7,150

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)
尖沙咀港威大厦5座	高层	18,000	45
金钟美国银行中心	高层	8,717	40
葵涌九龙贸易中心B座	高层	26,292	29
中环国际金融中心二期	中层	3,033	140

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	---	---	---	10,479(▲2.5%)	3.2%
上环	25,699(▲9.9%)	2.2%	8.4%	10,379(◆)	3.5%
中环	31,441(◆)	2.2%	10.0%	17,182(▲13.6%)	2.5%
金钟	23,038(▼2.9%)	2.2%	8.5%	---	---
湾仔	29,650(▼6.2%)	2.0%	6.6%	13,977(▲7.7%)	2.3%
铜锣湾	---	---	---	15,973(▼1.5%)	2.2%
北角	13,366(▲1.5%)	2.3%	---	8,346(▲0.7%)	3.4%
尖沙咀	12,347(▼0.3%)	2.8%	6.8%	9,947(▼1.3%)	3.4%
旺角	---	---	---	9,525(▼1.5%)	4.3%
东九龙	9,986(▼0.3%)	2.8%	16.6%	---	---
葵涌	10,179(◆)	3.0%	---	---	---

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。

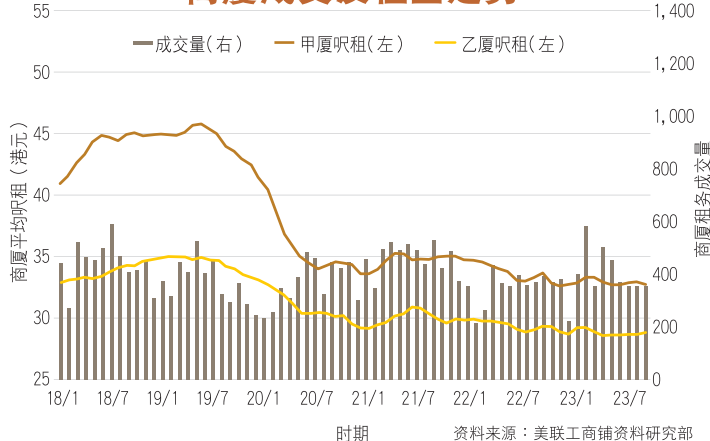
备注：本报告之所有货币单位皆以港元计价

商厦成交及售价走势



资料来源：美联工商铺资料研究部

商厦成交及租金走势



资料来源：美联工商铺资料研究部

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

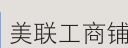
☎ 2626 6428

✉ alvinl@midlandici.com.hk



全方位睇盘提升用户体验

www.midlandici.com.hk



美联工商铺



midlandici



美联工商铺

☎ 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。