

商厦快讯

商厦交投逆市回升 复苏势头显现



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
📈0.7%	📈0.5%	📈0.6%	📉1.9%

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	11/2023	📈2.6%
经季节性调整的失业率	09/23-11/23	2.9%
香港采购经理指数 (PMI)	12/2023	51.3

资料来源：政府统计处、Markit Economics

市况简评

2023商厦物业略见好转，但受到经济疲软、息口高企等因素的影响，商厦市场复苏慢于预期，2023全年成交量录818宗，同比微升2.8%，成交仅为录234.9亿港元，同比上升8.0%。而上月商厦投资市场恢复交投动力，12月份商厦注册宗数录61宗，环比反弹约19.6%，而成交金额共录57.6亿元，受低基数效应影响，按月上升约5.8倍。分散业权甲厦租售价分别环比上升约0.5%及下跌约0.7%，乙厦租售价分别环比下跌约1.9%及上升约0.6%。

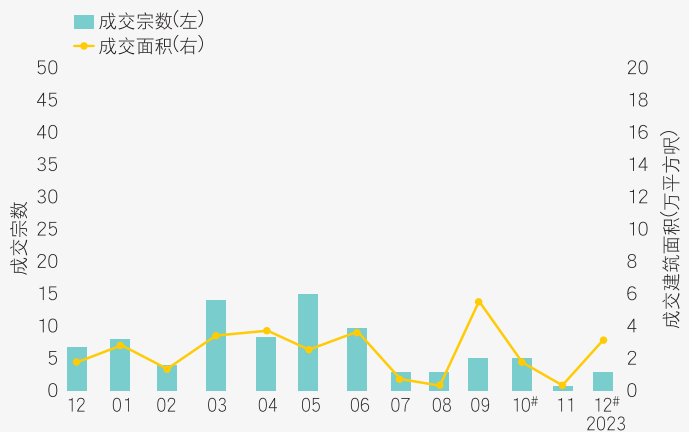
上月50大指标甲厦成交量录3宗，瞩目的成交包括有位于港岛北角电气道218号港汇东全幢，买家为中资运动品牌李宁，涉及面积达14.4万平方呎，成交金额约为22亿元，平均呎价15,333元，高于该区市场水平。据市场消息指出，港汇东部分楼面拟用作李宁于香港之总部，展现李宁对于其香港业务前景充满信心。另外，中环皇后大道中99号中环中心高层全层，涉及面积达2.7万平方呎，成交金额约为7.5亿元，平均呎价27,812元，低于该区市场水平。

租赁成交方面，尽管整体商厦租赁淡静，上月尖沙咀录得一宗焦点商厦租务成交，富卫人寿保险以81万元租入北京道1号One Peking中层全层作为驻港办公室，涉及面积达1.19万平方呎，呎租68元。而自2023年2月香港与内地全面恢复通关后，内地居民纷纷赴港购买保险，保险公司亦积极承租甲级写字楼。尖沙咀作为著名旅游区且靠近内地亦成为保险公司青睐的地点。实际上，疫情期间尽管商业市场疲软，保险需求并未受到影响，优质写字楼对保险公司仍具吸引力。

空置率方面，上月全港整体甲厦空置率为10.6%，中区、湾仔/铜锣湾、尖沙咀的空置率分别为10.2%、6.3%及6.3%。

自通关后，市场上出现了许多中资企业大规模租入或购买商业楼用作总部以扩展在香港的业务。这进一步凸显了香港是企业扩展国际业务的重要战略基地。作为一个国际化城市，香港以其完善的法律基础及简单分明的税务基础等优势而闻名，加上投资移民重启，新增上限为1000万元的非住宅业获准投资，未来中小型商厦单位将持续受惠，外资撤退导致的高空置率将被中资企业填补，预计将重新推动2024年的商厦需求，预料全年商厦成交上升25%。

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)
北角港汇东	全幢	144,000	22.08亿	15,322
中环中心	高层	26,967	7.50亿	27,812
上环德辅道中238号	中层	1,780	4,664万	26,200
上环信德中心(西座)	中层	1,440	4,464万	31,000
太子柏宜中心	中层	3,758	3,800万	10,112

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)
尖沙咀北京道1号	中层	11,859	68
屯门建发里4号LANE UP	低层	3,564	21
金钟太古广场二座	中层	20,806	120
湾仔中环广场	高层	16,319	68

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

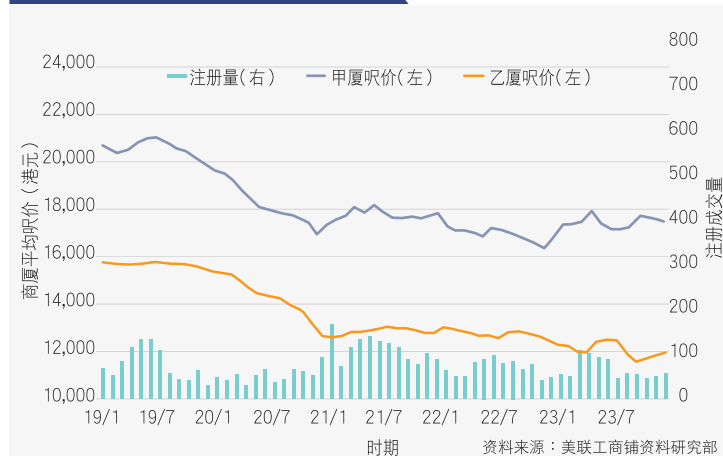
各区指标甲乙厦价格走势

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
西区	---	---	---	10,624 (▲1.7%)	2.8%
上环	26,859 (▬)	1.9%	7.8%	10,948 (▼5.6%)	3.3%
中环	29,585 (▼5.9%)	2.2%	10.2%	17,995 (▲0.7%)	2.4%
金钟	22,498 (▼2.8%)	2.3%	9.3%	---	---
湾仔	27,689 (▼2.3%)	2.1%	6.3%	13,977 (▬)	2.4%
铜锣湾	---	---	---	15,973 (▬)	2.2%
北角	13,366 (▲1.5%)	2.6%	13.7%	8,346 (▬)	3.4%
尖沙咀	12,176 (▼0.4%)	3.0%	6.3%	9,989 (▲0.2%)	3.3%
旺角	---	---	---	9,416 (▼0.4%)	3.8%
东九龙	9,875 (▼0.6%)	2.8%	17.3%	---	---
葵涌	10,179 (▬)	3.1%	5.5%	---	---

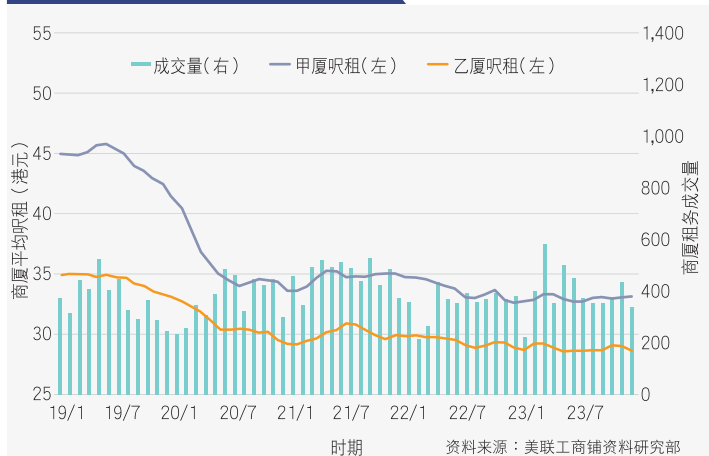
资料来源：美联工商铺资料研究部

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

金钟1区

香港金钟夏悃道18号海富中心1座18楼1804室

☎ 2111 1313

金钟2区

香港金钟夏悃道18号海富中心1座6楼01室

☎ 2523 1198

金钟3区 / 金钟4区

香港金钟夏悃道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 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

关颖柔小姐

资料研究部

☎ 2626 6535

✉ yoyoguan@midlandici.com.hk

曾柏皓先生

资料研究部

☎ 2626 6435

✉ parcophtsang@midlandici.com.hk

梁宇硕先生

资料研究部

☎ 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。

