

商厦快讯

上半年商厦市场以用家为主



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
▼2.6%	▼1.5%	▼1.1%	▲0.3%

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	Q1 2024	▲2.7%
综合消费物价指数	05/2024	▲1.2%
经季节性调整的失业率	03/24-05/24	3.0%
香港采购经理指数 (PMI)	06/2024	48.2

资料来源：政府统计处、Markit Economics

市况简评

在高息及商厦市场空置率高企的环境下，投资者保持审慎。2024年上半年商厦成交量为344宗，同比下跌约29.4%，而成交金额则为135.8亿元。不少甲厦业主以低价抛售物业，令甲厦市场出现「以价换量」的局面。今年上半年共录得56宗指标甲厦成交，按半年增约2.1倍，而甲厦租售价则分别回落约6.7%及11.2%。

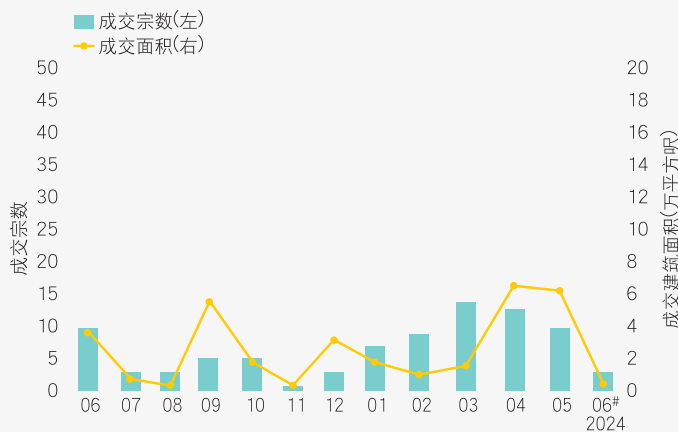
近期商厦市场以用家为主导。有采购公司原本已购入九龙湾富临中心的单位作自用，但该公司在6月份以1.6亿元再买入同厦的高层单位。另外，有书商以约1.33亿元买入位于观塘俊汇中心高层两层单位。

租赁市场方面，一手商厦再录得成交。友邦保险以月租约450万元租用启德AIRSIDE高层四层楼面，呎租约30元。另外，有新加坡的对冲基金以月租约79.5万元租用中环公爵大厦高层多个单位。

上月全港整体甲厦空置率为10.8%，其中中区、湾仔及尖沙咀的空置率分别为9.9%、6.7%及5.8%。

在缺乏投资者参与下，预料今年全年甲厦售价将回落约10%-12%。短期内商厦市场仍以用家为主导，所以今年乙厦的租售价将维持平稳。由于商厦业主的议价空间扩大，预料今年下半年商厦成交量将较上半年增约5%-10%，全年则录约700宗成交。近年本地财富管理业务发展迅速，相信保险或资产管理等行业将成为商厦市场的主要租户。今年商厦吸纳量维持平稳，但由于近年商厦的新供应楼面有待市场消化，相信商厦租金仍会受压，但今年甲厦的租金跌幅将较售价少，预料全年将回落约6%-8%。

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)
九龙湾富临中心	高层	24,080	1.6亿	6,645
观塘俊汇中心	多层	22,762	1.33亿	5,843
新蒲岗万迪广场	高层	5,717	4,074万	7,127
上环长达大厦	中层	2,794	2,700万	9,664
湾仔骆克道88号	低层	2,010	1,368万	6,806

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)
启德AIRSIDE	多层	150,000	30
中环国际金融中心1期	中层	11,000	100
中环公爵大厦	高层	8,833	90
中环永安集团大厦	中层	15,946	37

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

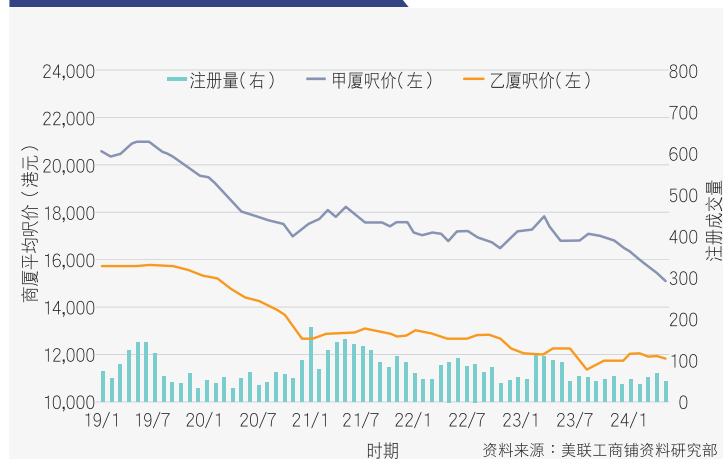
各区指标甲乙厦价格走势

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	---	---	---	9,602(♥10.8%)	3.1%
上环	21,418(♥2.8%)	2.3%	8.5%	10,962(♥4.0%)	3.1%
中环	26,556(♥4.9%)	2.6%	10.9%	19,764(—)	2.3%
金钟	19,772(♥4.1%)	2.5%	8.2%	---	---
湾仔	27,689(—)	1.8%	6.5%	14,448(—)	2.6%
铜锣湾	---	---	---	16,142(♥0.7%)	2.2%
北角	13,688(—)	2.2%	15.6%	7,905(♥10.5%)	3.1%
尖沙咀	11,009(♥6.1%)	3.0%	5.8%	9,402(♥4.4%)	3.2%
旺角	---	---	---	8,811(♥0.3%)	4.7%
东九龙	8,865(♥0.5%)	2.9%	17.8%	---	---
葵涌	8,628(♥0.7%)	3.6%	4.4%	---	---

资料来源：美联工商铺资料研究部

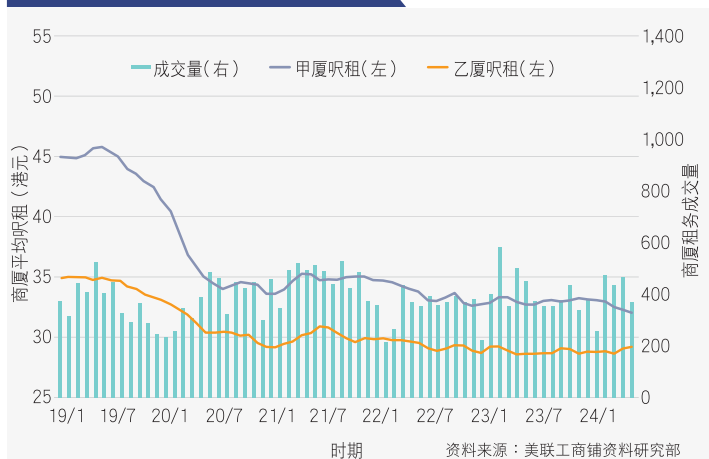
以上呎价按本行成交资料库的实时成交(包括公司转让个案)数据为基础，并以加权移动平均方式计算，单位为建筑呎价；至于上述租金回报率，均已扣除管理费及差饷等费用；数据截至上月底，为临时数字。

商厦成交及售价走势



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



美联商业
MIDLAND COMMERCIAL

香港 聯交所上市公司(459) 成員
美联物業代理(商業)有限公司 牌照號碼: C-000944

李镇龙先生

美联商业董事

☎ 9013 3332

✉ kelvinl@midlandici.com.hk

曾柏皓先生

资料研究部

☎ 2626 6435

✉ parcophtsang@midlandici.com.hk



全方位睇盘提升用户体验

www.midlandici.com.hk



☎ 2995 6459



美联物業代理(商業)有限公司
牌照號碼: 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。