



美聯商業

MIDLAND COMMERCIAL

香港聯交所上市公司(459)成員

美聯物業代理(商業)有限公司 牌照號碼: C-000944

07/2025

商厦快讯

大手成交带动甲厦售价回稳

重要经济指标

本地生产总值实质增长率(同比变化)	Q1 2025	⬆️ 3.1%
综合消费物价指数(同比变化)	05/2025	⬆️ 1.9%
经季节性调整的失业率	03/2025 - 05/2025	3.5%
香港采购经理指数(PMI)	06/2025	47.8
香港整体出口数字(同比变化)	05/2025	⬆️ 15.5%
每月新注册成立的公司数字(间)	05/2025	14,703
恒生指数(2025年上半年变幅)	06/2025	⬆️ 20.0%

资料来源: 政府统计处、Markit Economics、公司注册处、港交所、恒生指数有限公司

市况简评

虽然50大指标甲厦成交数字在6月份回落, 但却录得两宗瞩目成交。有买家以2.25亿元购入中环皇后大道中九号的顶层全层物业, 呎价达26,254元。由于物业有较佳的景观, 故单位的呎价较同区甲厦高出约三成。此外, 有中资科技企业以1.63亿元购入观塘One Harbour Square高层单位, 呎价同样较观塘甲厦高, 因此, 6月份指标甲厦售价环比上升0.7%。

乙厦市场呈「量升价跌」, 6月指标乙厦售价环比下跌约4.0%, 跌幅是自去年11月以来最大。不过, 上月录得10宗指标乙厦成交, 环比急升约233.3%。现象反映有乙厦业主为加快资金回笼, 故愿意降价以将物业售出。其中, 有业主以5,789万元将中环环贸中心中层全层单位沽出, 但成交呎价只有约7,568元, 远低于同区乙厦的呎价, 并拖累中环乙厦平均呎价环比大跌约16.8%。

恒生指数在今年上半年累升约20%, 表现属世界各地股市前列, 而香港IPO市场上半年录得42宗新股上市, 集资额达1,071亿元, 是全球之冠。本港金融市场回暖, 带动多间外资金融机构进驻核心区写字楼, 令上月录得多宗大面积写字楼搬迁或扩充个案。

量化交易机构简街资本预租恒地旗下的中环新海滨3号商厦楼面, 涉及面积达22万平方呎, 若与基金现时租用中环遮打大厦约6万平方呎的楼面比较, 新预租的楼面是目前楼面的3倍以上。扩租个案方面, 国泰世华银行香港分行计划租用铜锣湾的港岛壹号中心, 新月租达236.5万元。此外, 投资机构Ares SSG及花旗银行分别额外租用在中环告罗士打大厦及会德丰大厦的楼面, 涉及的面积分别为12,000平方呎及9,785平方呎。

6月份录得102宗商厦注册成交, 环比增加约8.5%, 是今年以来二度突破100宗成交, 而细分其中的成交, 一手商厦成交主要集中在荃湾IEC一期及三期, 共有8宗, 而其余成交大部分都以二手物业为主。商厦成交量增加, 并以二手物业为主导, 反映当一手余货被市场吸纳后, 市场仍有充足资金流向二手写字楼物业。随著本港的金融业回暖, 相信未来将有更多金融机构进驻写字楼, 吸纳市面上空置的楼面, 令商厦的投资价值重现。此外, 一些具实力的买家, 尤其是一些新上市的企业, 为提升形象或会趁商厦价格处于低位而入市, 寻找优质的商厦物业, 在香港建立地区总部。这为商厦交投带来支持, 预料今年全年商厦注册成交量有望同比增加逾五成, 至1,100宗成交。

2025年6月指标商厦租售价变化

	环比变化	同比变化
甲厦价格	⬆️ 0.7%	⬆️ 14.1%
甲厦租金	⬆️ 0.9%	⬆️ 2.6%
乙厦价格	⬆️ 4.0%	⬆️ 22.2%
乙厦租金	⬆️ 0.2%	⬆️ 9.1%

资料来源: 美联工商铺资料研究部, 只包括分散业权指标商厦

2025年6月指标商厦成交数字及变化

	成交宗数 (环比变化)	成交金额 (环比变化)
甲厦交易市场	3 (⬆️ 40.0%)	4億 (⬆️ 394.0%)
甲厦租赁市场	52 (=)	445萬 (⬆️ 15.1%)
乙厦交易市场	10 (⬆️ 233.3%)	9,944萬 (⬆️ 400.0%)
乙厦租赁市场	30 (⬆️ 7.1%)	108萬 (⬆️ 4.2%)

资料来源: 美联工商铺资料研究部, 数据截至上月底, 只包括分散业权指标商厦

2025年6月部分瞩目买卖成交

物业	单位	建筑面积 (约平方尺)	成交价 (约元)	平均尺价 (约元)	与市价比较
中环皇后大道中九号	高层	8,570	2.25亿	26,254	高27.0%
观塘One Harbour Square	高层	17,153	1.63亿	9,503	高6.6%
中环环贸中心	中层	7,649	5,789万	7,568	低34.2%
铜锣湾百富中心	中层	2,839	2,280万	8,031	低37.8%
铜锣湾Health Aura	中层	1,947	2,259万	11,600	低10.1%

资料来源: 美联工商铺资料研究部及市场信息

注: 「与市价比较」是指上述成交与该幢或同区其他相近物业之间的成交呎价比较

2025年6月部分租务成交

物业	单位	面积 (平方尺)	尺租 (港元)	与市价比较
中环新海滨3号	多层	223,400	137	相若
铜锣湾港岛壹号中心	多层	43,000	55	相若
中环告罗士打大厦	高层	12,000	90	低25%
中环会德丰大厦	中层	9,785	50	相若

资料来源: 美联工商铺资料研究部及市场信息

注: 「与市价比较」是指上述成交与该幢或同区其他相近物业之间的成交呎租比

2025年6月各区指标甲乙厦价格走势

地区	甲级商厦				乙级商厦		
	平均尺价	环比(同比)变幅	回报率	空置率	平均尺价	环比(同比)变幅	回报率
西区	---	---	---	---	7,526	▼2.7% (▼21.9%)	4.2%
上环	12,841	▼2.7% (▼40.0%)	4.0%	9.2%	7,444	--- (▼32.1%)	4.3%
中环	20,677	▲6.2% (▼21.9%)	3.0%	10.9%	11,499	▼16.8% (▼41.8%)	2.9%
金钟	17,904	--- (▼9.4%)	2.6%	6.4%	---	---	---
湾仔	16,098	--- (▼41.9%)	3.3%	10.3%	10,049	▼0.7% (▼30.5%)	3.2%
铜锣湾	---	---	---	3.6%	12,904	▼6.2% (▼20.1%)	2.7%
北角	13,810	--- (▲0.9%)	2.2%	17.6%	9,530	▲1.5% (▲20.0%)	2.6%
尖沙咀	9,212	▼0.6% (▼16.3%)	3.6%	6.6%	7,657	▼2.8% (▼18.6%)	4.3%
旺角	---	---	---	---	8,257	▼1.6% (▼6.3%)	4.2%
东九龙	9,271	▲1.7% (▲4.7%)	2.7%	20.5%	---	---	---
葵涌	8,173	▲2.1% (▼5.3%)	3.6%	5.5%	---	---	---

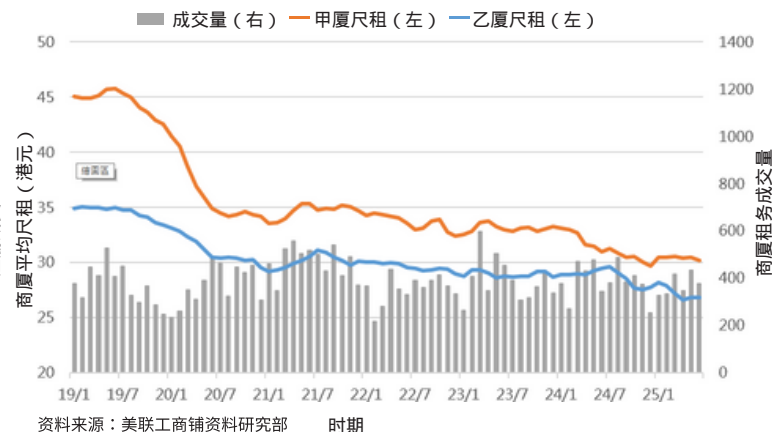
资料来源：美联工商铺资料研究部

注：以上尺价按本行成交数据库的实时成交(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，单位为建筑尺价；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。

商厦买卖成交及售价走势



商厦租赁成交及租金走势



分行网络



金钟1区

香港金钟夏慤道18号海富中心1座18楼1804室
☎ 2111 1313

金钟2区/金钟3区

香港金钟夏慤道18号海富中心1座6楼01室
☎ 2523 1198 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

李镇龙先生

美联商业董事

☎ 9013 3332

✉ kelvinli@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

☎ 2626 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。请扫描右方二维条形码或浏览网页(http://459.hk/dc)以阅览免责声明。借着阅览本文件内所载的数据及素材，阁下已无条件同意免责声明的条款及条件。