



# 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

### 09/2025

# 商厦快讯

## 指标甲厦成交连升两个月

### 重要经济指标

本地生产总值实质增长率(同比变化)	Q2 2025	↗ 3.1%
综合消费物价指数(同比变化)	07/2025	↗ 1.0%
经季节性调整的失业率	05/2025 - 07/2025	3.7%
香港采购经理指数(PMI)	08/2025	50.7
香港整体出口数字(同比变化)	07/2025	↗ 14.3%
每月新注册成立的公司数字(间)	07/2025	16,268

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8月份商厦注册成交宗数回落, 仅录得89宗成交, 环比减少约14.4%, 但总结今年以来的数字, 头八个月的成交合共有741宗, 较去年全年的数字多出1.9%。此外, 50大指标甲厦成交宗数连升两个月, 一共录得9宗, 环比增加28.6%。至于售价方面, 商厦价格调整的趋势持续, 其中, 指标甲厦及乙厦售价环比分别下跌约2.9%及1.3%。

瞩目成交方面, 8月份最大宗商厦成交为东吴证券以10亿元向大鸿辉兴业购入中环尚至医疗大楼全幢。若与同区的甲厦相比, 物业的成交呎价较市价高出近两成。除此之外, 其他大额商厦成交主要集中在中上环及金钟的甲厦物业。

租赁市场上, 8月份富卫香港与太古地产达成协议, 在未来10年租用鲗鱼涌太古坊德宏大厦多层楼面, 总面积达33万平方呎, 是今年以来面积最大的租务成交。富卫香港租用该厦楼面以作为位于香港的总部, 并计划在明年将大厦易名为富卫中心。

此外, 捷成洋行计划续租铜锣湾希慎广场共三层楼面, 月租约为312.5万元, 但与旧租金相比, 新租金减少近两成。搬迁个案方面, 一家资讯科技服务公司由上环中远大厦搬迁到中环中心, 并以月租约50万元租用该厦的中层楼面。

近年香港的财富管理行业发展蓬勃, 随着本港股市回暖, 相信保险及财富管理等行业将会继续租用或扩充在香港的办公室, 从而发展自身的业务。此外, 由于中上环等核心区的甲厦租金已由历史高峰下跌约四成至五成, 相信一些具实力的企业会趁租金处于低位, 而进行升级搬迁, 租用素质较高的核心区甲厦, 令商厦租赁市场重现「核心化」的趋势。

### 2025年8月指标商厦租售价变化

	环比变化	同比变化
甲厦价格	↘ 2.9%	↘ 17.4%
甲厦租金	↘ 0.9%	↘ 3.1%
乙厦价格	↘ 1.3%	↘ 22.4%
乙厦租金	↘ 2.0%	↘ 10.1%

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8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)
甲厦买卖合同	9 (↗ 28.6%)	3.26亿 (↘ 68.3%)
甲厦租赁市场	55 (↘ 22.5%)	408万 (↘ 17.7%)
乙厦买卖合同	6 (↘ 33.3%)	6,663万 (↗ 9.0%)
乙厦租赁市场	19 (↘ 32.1%)	93.2万 (↘ 24.3%)

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8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)	平均尺价 (约元)	与市价比较
中环尚至医疗大楼	全幢	46,607	10亿	21,456	高17.3%
上环信德中心-西翼	低层	12,793	2.23亿	17,431	高19.6%
中环中心	高层	6,478	1.42亿	21,903	高19.8%
金钟美国银行中心	高层	3,800	7,600万	20,000	高20.4%
金钟力宝中心-第一座	中层	2,425	3,080万	12,701	低23.6%

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8月部分租务成交

物业	单位	面积 (平方呎)	尺租 (港元)	与市价比较
太古坊德宏大厦	多层	330,000	--	--
中环国际金融中心一期	低层	21,415	150	高206.4%
铜锣湾希慎广场	多层	48,081	65	低33.7%
中环中心	中层	12,578	40	低29.9%

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8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	---	---	---	---	6,589	▼ 8.3% (▼ 18.8%)	4.7%
上环	12,841	▼ 0.4% (▼ 40.0%)	4.3%	10.8%	8,272	▲ 8.6% (▼ 20.5%)	4.0%
中环	18,285	▼ 0.7% (▼ 27.1%)	3.2%	10.6%	10,334	▼ 3.6% (▼ 47.7%)	3.1%
金钟	16,618	▼ 4.3% (▼ 10.0%)	2.9%	7.6%	---	---	---
湾仔	16,107	--- (▼ 41.8%)	3.3%	10.0%	9,573	▼ 2.6% (▼ 34.4%)	3.4%
铜锣湾	---	---	---	3.6%	13,089	▼ 0.3% (▼ 24.4%)	2.6%
北角	13,810	--- (▲ 0.9%)	1.9%	17.4%	8,572	▼ 3.9% (▲ 8.1%)	2.9%
尖沙咀	8,561	▼ 5.2% (▼ 25.7%)	3.6%	6.4%	7,430	▼ 0.9% (▼ 16.9%)	4.2%
旺角	---	---	---	---	7,798	▼ 0.9% (▼ 10.9%)	4.3%
东九龙	8,505	▼ 5.5% (▼ 2.5%)	3.0%	18.1%	---	---	---
葵涌	8,256	--- (▼ 3.9%)	2.9%	5.3%	---	---	---

资料来源：美联工商铺资料研究部

注：以上呎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。

## 商厦买卖成交及售价走势



资料来源：美联工商铺资料研究部及土地注册处

## 商厦租赁成交及租金走势



资料来源：美联工商铺资料研究部

## 分行网络



### 金钟1区/金钟2区/金钟3区

香港金钟夏慤道18号海富中心1座18楼1804室

☎ 2111 1313 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

☎ 2844 8236

✉ 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。