



整体工商舖市况回顾

1. 中美贸易战再度恶化，5月初美国突然宣布向中国进口货品徵收25%关税，原本回暖的市场气氛急转直下。不过，6月份举行的G20峰会中，中美双方决定会再就贸易问题谈判，为市场带来曙光。
2. 本港政治争拗不断，对市场气氛构成影响，于5月份以逾111亿港元批出的启德商业地王，更被中标发展商高银金融弃购。
3. 受中美贸易战影响，内地进一步收紧资本外流的限制，令到中资财团入市个案减少。上半年涉及中资买家的工商舖亿元成交仅约35亿港元，同比大跌逾9成。
4. 市场缺乏动力，计及逾亿元的公司转让买卖在内，上半年工商舖成交量合共只有2,930宗，同比下跌45.9%，成交额只有710.9亿港元，同比下挫48.4%。当中，涉及新盘的成交量占超过11%。

展望

1 整体而言，投资市场料呈好淡争持。一方面，中美贸易战去向、近期香港的政治争拗、英国脱欧，及股市波动，都是下半年工商舖市场的不明朗因素。

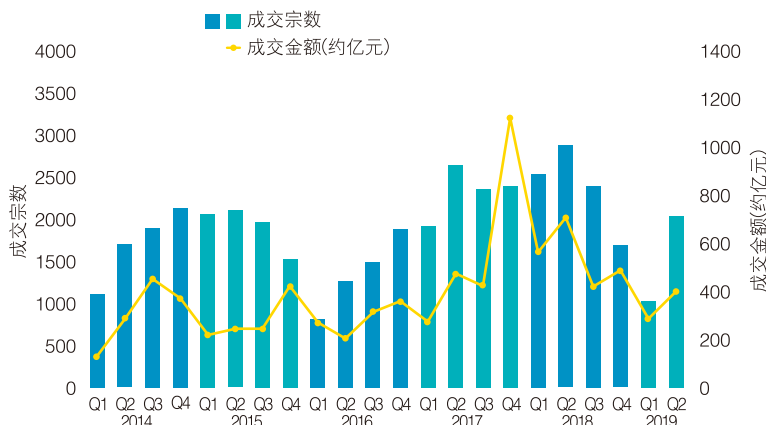
2 然而，(1)美国或于今年减息及结束缩表；(2)本港资金充裕(M3货币供应达14万亿港元)；(3)为应付贸易战，内地可能再度放水救市。上述意味着本港属于资金市，预计可抵销不明朗因素，工商舖料平稳发展。

3 展望下半年，多个工厦及商厦新盘项目有望推售，包括新地荃湾德士古道工厦、第一集团荃湾大涌道商厦、新世界长沙湾长顺街商厦，预计将会成为市场焦点，并带动工商舖成交量上升。

4 整体而言，下半年工商舖交投预计平稳发展，整体料升5%，由于未来将有多多个商厦新盘可供拆售，预计写字楼交投升幅会较显着。

5 受制于内地资本外流限制，中资买家的入市意欲预料仍然不大，而外资基金及本地财团/投资者相信会成为主力买家。

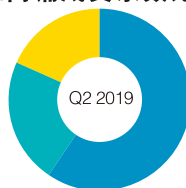
近年工商舖买卖量值走势



时期	买卖宗数	买卖金额(港元)
今年第二季	1,918	406.7亿
2018年第二季	2,821	758.5亿
同比比较	▼32%	▼46.4%
2019年第一季	1,012	304.2亿
环比比较	▲89.5%	▲33.7%

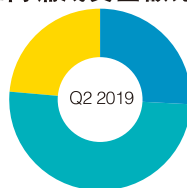
资料来源：美联工商舖资料研究部及土地注册处，数据包括逾亿元以上公司转让买卖。

工商舖成交宗数比例



工厦 59.6%
商厦 22.2%
铺位 18.2%

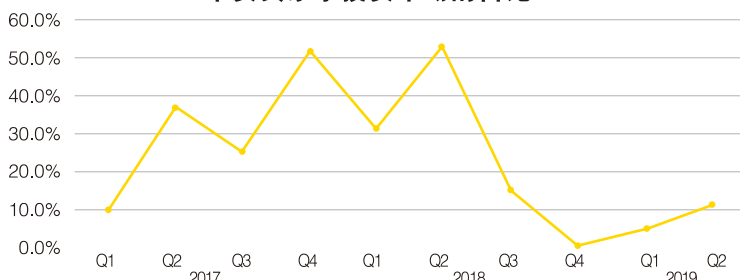
工商舖成交金额比例



工厦 26.1%
商厦 50.3%
铺位 23.6%

资料来源：美联工商舖资料研究部

中资买家于投资市场的占比



百分比为四舍五入。
只计算逾亿元的交易，百分比成交金额计算；数据为临时资料，仅供参考。
资料来源：美联工商舖资料研究部



商厦市况回顾

1. 经历18年第四季及19年第一季的调整后，商厦重拾升轨，总结今年上半年，指标甲厦价格微升0.4%，乙厦则微跌0.7%。
2. 然而，受到贸易战恶化拖累，商厦成交量大幅减少，连同亿元公司转让买卖个案在内，上半年只录得626宗成交，同比下挫35.2%，成交额387亿港元，同比挫5成。
3. 基滙资本以47.5亿港元，向太古地产及中华汽车购入鲷鱼涌英皇道625号全幢写字楼，是季内最大宗买卖个案。
4. 高银金融于5月份以逾111亿港元投得启德商业地，每呎楼面约12,888元，创东九龙商厦新高，惟该公司于6月份以社会矛盾及经济不稳定为由，弃购该幅地王。
5. 启德商业地遭弃购后，商厦市场成交急冻，于6月12至17日(共6天)期间，市场仅录得9宗买卖，较之前6天挫7成，当中甲厦更录得零买卖。

展望

1

虽然政经环境不明朗，但市场是资金市主导，预期下半年商厦价格仍然保持平稳，倘若中美贸易战得以解决，甲乙厦价格料更可上升5%，而尖沙咀表现料跑赢大市。

2

市场将有多个商厦新盘可供推售，包括新世界长沙湾长顺街项目，以及第一集团荃湾大涌道项目，预计下半年写字楼成交量有望上升逾2成。

3

我们预计逾亿元物业，以及3,000万元以下的细银码商厦成交量会维持平稳，但3,000万至1亿元的中价商厦成交会转淡，因为该类物业主要买家为资深投资者，在现时市况下会较审慎。

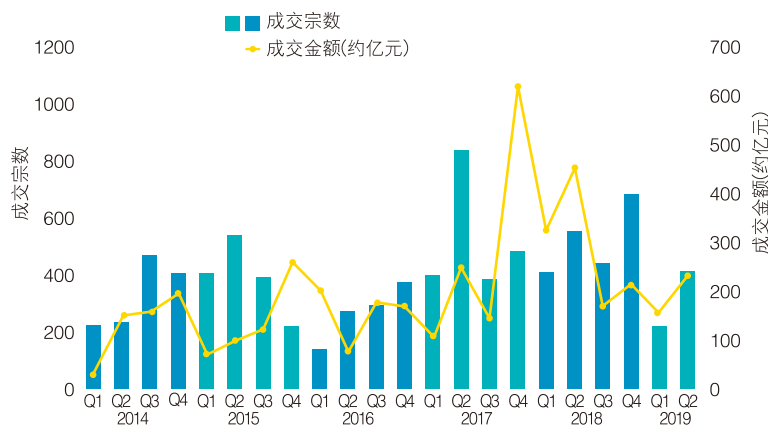
4

自从贸易战后，内地收紧资本外流限制，中资财团购买商厦个案明显减少，我们预计上述情况于下半年将会持续。

5

租金方面，受贸易战及启德商业地弃购事件影响，企业扩张显得十分审慎，我们预料下半年写字楼租金只会持平。

近年商厦买卖量值走势



时期	买卖宗数	买卖金额(港元)
今年第二季	404	229.2亿
2018年第二季	556	454.3亿
同比比较	▼27.3%	▼49.5%
2019年第一季	222	157.8亿
环比比较	▲82.0%	▲45.2%

资料来源：美联工商铺资料研究部及土地注册处，数据包括逾亿元以上公司转让买卖。

美联商业指标甲、乙厦租售价指数

租售价指数	2019年第二季	环比变幅	第三季预测
甲厦售价 (MCAI)	368.3	▲2.5%	▲
甲厦租金 (MCARI)	193.0	▲1.8%	⬆
乙厦售价 (MCBI)	384.5	▲0.6%	▲

指标甲厦平均呎价走势

地区	建筑呎价(港元)	环比变幅	同比变幅
上环	31,751	▲2.5%	▼14.7%
中环	45,250	▲0.7%	▲8.5%
金钟	36,722	▲2.0%	▼1.2%
湾仔	29,542	▼0.9%	▼12.0%
尖沙咀	16,469	▲7.3%	▲4.3%
东九龙	13,718	▲2.3%	▲1.9%

资料来源：美联工商铺资料研究部，数据截至今年6月底

联络我们

黄汉成先生 ☎ *852 2276 8778
美联工商铺行政总裁 ✉ danielw@midlandici.com.hk

翁鸿祥先生 ☎ *852 9481 4000
美联商业董事 ✉ ericong@midlandici.com.hk

陈浩璋先生 ☎ *852 2276 8757
资料研究部主任 ✉ hcchan@midlandici.com.hk

何家俊先生 ☎ *852 2276 8603
资料研究部助理主任 ✉ nickyho@midlandici.com.hk

