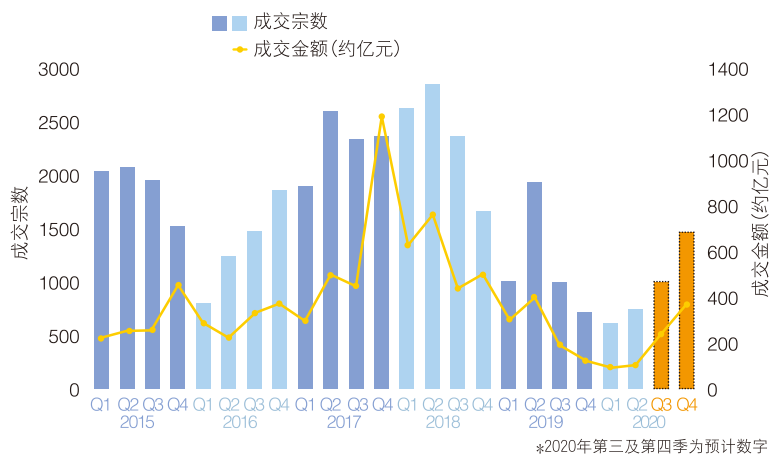


整体投资市场回顾

- 年初本地政治事件虽然减退，但紧接而来的疫症大流行重创全球经济，全球多国先后史无前例地封关、封城以应付疫情，令到环球经济近乎停顿，香港也受到极大打击，3至5月份的失业率为5.9%，创下近15年来的新高纪录。
- 虽然第二季香港疫情出现缓和，但国安法立法程序启动，加上社会运动重启，为市场再度带来不确定性，在投资市场处于下行情况下，物业估价也受影响，令到按揭成数更低。在上述的氛围下，工商铺投资气氛受到重创，计及逾亿元成交在内，今年上半年成交量仅得1,409宗，创下1996年有纪录以来的历史新低，成交额仅211.8亿港元，亦创下工商铺调控措施后的新低。
- 工商铺市场对于国安法拟立法的消息表现中性，买卖双方倾向采取观望态度，但亦有少量投资者积极沽售物业，该类业主包括：(1)对香港前景感到悲观、并减价沽售物业的业主；(2)个别内地业主；(3)持有大量物业的富豪，因需进行资产重新配置而把少量物业沽售，并把资金转移至其他市场。
- 大手投资市场气氛疲弱，上半年逾亿港元的买卖成交仅录得28宗，涉及金额约76.7亿港元，同比分别下跌70.8%及82.2%。
- 虽然全球经济出现大衰退，但由于美国联储局启动无限量化的量化宽松，令到资产价格出现支持，恒生指数由3月份的低位21,139点回升逾15%，美国道琼斯指数曾升破27,500点，较低位大幅反弹逾50%。工商铺方面，工厦价格亦出现反弹，甲厦价格跌幅也收窄，仅核心区铺价格仍大幅下挫。

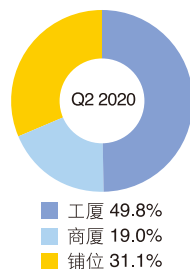
近年工商铺买卖量值走势



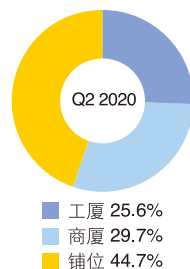
时期	买卖宗数	买卖金额(港元)
2020Q2	790	111.2亿
2019Q2	1,916	403.1亿
同比比较	▼58.8%	▼72.4%
2020Q1	619	100.7亿
环比比较	▲27.6%	▲10.4%

资料来源：美联工商铺资料研究部及土地注册处，数据包括亿元公司转让买卖。

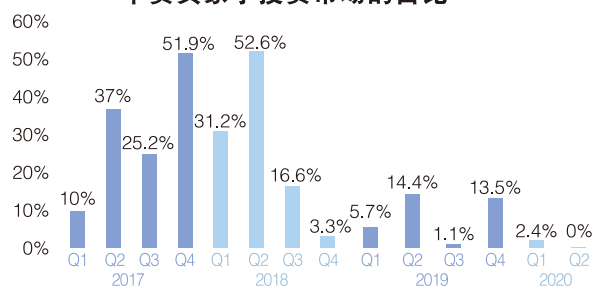
工商铺成交宗数比例



工商铺成交金额比例



中资买家于投资市场的占比



第二季部分大手成交个案

类型	买卖宗数	成交价(港元)	平均呎价(港元)	买家
铺位	上环中远大厦地下至3楼	5亿	17,980	结好控股
商厦	中环永安集团大厦高层全层	2.86亿	25,854	利国伟家族
商厦	观塘丝宝国际大厦中层全层	1.77亿	10,496	优品360
铺位	荃湾大道10-20号地下2及3A号铺	1.61亿	113,221	佳宝

资料来源：美联工商铺资料研究部及土地注册处，数据包括亿元公司转让买卖。



美国联储局资产负债表规模

展望

1 香港的疫情已经缓和，预计疫症对市场影响的最坏时刻已经过去，即使疫情出现第二波，但我们相信对市场的影响将不如上半年般严重。至于下半年市场焦点，将重回中美角力、香港政治问题及社会事件，还有美国大选等政治议题上。

2 虽然市场前景看似不明朗，但我们认为美国推行无限量宽松，以及大量中概股(尤其是科技股)回归香港上市，对于投资市场均是一支强心针。前者意味着资产价格将得到支持，后者则意味着香港势有望成为「中国的纳斯达克」，作为金融中心的地位将得以维持，从资金面来看，两项因素均是强大的利好因素。

3 此外，随着(1)中概股回归香港上市、(2)政府推出港币一万元现金发放计划、(3)美国推行无限量宽松，都有利资金流到香港股市，预计下半年股市表现将会平稳向好，而与股市关联较大的工商舖市场，相信也会受到带动而造好。

4 展望下半年，香港各口岸何时恢复通关将是投资市场的催化剂，届时中国内地及国外的投资者将有望来港。同时，多个工厦及商厦新盘将部署短期内推售，预计整体工商舖成交量将会出现显着反弹。我们预计，今年全年的工商舖整体成交量需视乎疫症及中美关系走向，但在最差情况下，成交量仍会达到4,000宗，即下半年较上半年成交量仍然高出逾倍。

5 工商舖价格方面，铺市仍有可能反覆寻底，而写字楼则受惠中概股回归及股市表现理想，或有望于今年底前展开反弹，工厦租售价表现也有望保持平稳。然而，我们认为工商舖最坏时刻已过，对于长线投资者而言，下半年不论哪一个板块，都是理想的趁低吸纳良机。

部分于美国上市的中概股

公司	股份代码	交易所	行业	市值(亿港元)
拼多多	PDD	纳斯达克	电商	7,904
百度	BIDU	纳斯达克	综合科网	3,253
好未来	TAL	纽交所	教育	3,134
新东方	EDU	纽交所	教育	1,639
百胜中国	YUMC	纽交所	饮食	1,449
携程	TCOM	纳斯达克	旅游网站	1,196

资料来源：美联工商舖资料研究部、雪球网
数据截至2020年6月28日

最近一年恒生指数走势图

下半年有机会推售的工商舖新盘

项目	类型	发展商
长沙湾荔枝角道888号	商厦	新世界
观塘骏业街46号	工厦	FDB
荃湾德士古道250-254号	工厦	新地
荃湾大涌道18号 IEC III	商厦	第一集团
荃湾柴湾角街71-75号 IEC	工厦	第一集团

资料来源：美联工商舖资料研究部

联络我们

黃汉成先生 ☎ +852 2626 6898
 美联工商舖行政总裁 ✉ danielw@midlandici.com.hk

陈浩璋先生 ☎ +852 2626 6514
 资料研究部分析员 ✉ hcchan@midlandici.com.hk

何家俊先生 ☎ +852 2626 6428
 资料研究部助理分析员 ✉ nickyho@midlandici.com.hk



商厦市况回顾

1. 受到疫情影响，第二季商厦成交量仍然低迷，总计上半年，商厦买卖仅得256宗，同比挫59.0%，成交额仅得47.6亿港元，市场更罕有地未录得任何全幢商厦买卖个案。同时，上半年五十大指标甲厦仅录得34宗买卖，同比下跌62.2%。
2. 市场对于国安法拟立法的消息表现中性，买卖双方倾向采取观望态度，这亦令到6月份写字楼成交量继续于低位徘徊。不过，租务成交量则上升，并主要集中于九龙区，部分租务个案是由港岛区搬到九龙区以节省租金。
3. 随着香港的疫情有所缓和，分散业权甲级商厦租售价跌幅收窄，但售价环比上半年仍累挫8.6%；至于租金上半年累积下跌17.6%。
4. 政府公布，将于今季推出中环临海商业地王招标，招标将采用「双信封制」，一改传统的价高者得标准。不过，由于市场气氛转差，市场纷纷把地皮的估值下调，最低仅每呎楼面约20,000港元。同于今季推出的，还有东涌一幅商业用地。

展望

1 虽然下半年经济前景仍不明朗，但我们对商厦市场不完全悲观。一方面，大量中概股回归香港上市，意味着香港金融中心地位仍然稳固，另一方面，政府向本地居民派发一万港元，我们预期部分资金将流入股市，利好股市气氛及表现，这也对商厦市场有利。

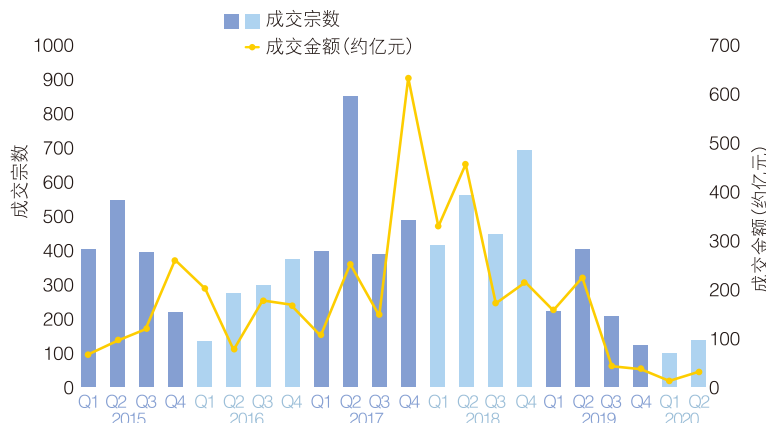
2 下半年市场有多个商厦新盘可望推售，包括长沙湾荔枝角道888号及荃湾大涌道1EC III等，由于市场已经累积一批购买力，我们预期下半年写字楼成交量将会显着回升。

3 商厦市场催化剂取决于各口岸何时正式恢复通关，一旦关口重新开放，中外资金有望重新回流市场，利好租售价反弹，我们预期反弹浪或有机会于第四季展开。总计下半年，甲厦租售价可望先跌后升，我们把全年整体售价预测由跌15%至20%调整至跌7%至10%，租金维持跌15%至20%的预测。

4 对于统一业权的甲厦而言，由于过去一年租金跌幅未算大，因此后市反弹幅度也有限；反观分散业权甲厦跌幅明显较大，尤其中区一带租金大跌，在基数低情况下，后市反弹幅度将较统一业权写字楼大。

5 然而，我们认为乙厦表现将较甲厦差，因为乙厦波幅一般较低，即使稍后市场迎来反弹，乙厦的反弹幅度也不及甲厦。同时，零售市道转差，我们预计有部分银座式商厦因空置率增加，业主因而转回写字楼用途，在潜在供应增加下，乙厦的压力将会较大。

近年商厦买卖量值走势



时期	买卖宗数	买卖金额 (港元)
2020Q2	150	33.0亿
2019Q2	402	225.6亿
同比比较	▼62.7%	▼85.4%
2020Q1	106	14.6亿
环比比较	▲41.5%	▲126.0%

资料来源：美联工商铺资料研究部及土地注册处，数据包括亿元公司转让买卖。

美联商业指标甲、乙厦租售价指数

租售价指数	2020 Q2	环比变幅	下半年预测
甲厦售价 (MCAI)	314.5	▼4.6%	⬆️
甲厦租金 (MCARI)	147.9	▼9.5%	⬆️
乙厦售价 (MCBI)	349.6	▼4.2%	⬆️

资料来源：美联工商铺资料研究部

指标甲厦平均呎价走势

地区	平均呎价 (港元)	今年来变幅
上环	24,737	▼9.7%
中环	44,487	▼1.8%
金钟	31,346	▼1.9%
湾仔	30,991	▲4.9%
尖沙咀	14,493	▼2.5%
东九龙	11,493	▼15.0%

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 2626 6898
美联工商铺行政总裁 ✉ danielw@midlandici.com.hk

陈浩璋先生 ☎ +852 2626 6514
资料研究部分析员 ✉ hcchan@midlandici.com.hk

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

何家俊先生 ☎ +852 2626 6428
资料研究部助理分析员 ✉ nickyho@midlandici.com.hk

