

整体工商舖市况回顾

1. 虽然香港的社会运动略为缓和，但1月份新冠肺炎爆发，并于短时间内直卷全球，重创投资市场气氛。计及亿元公司转让买卖在内，第一季工商舖成交量合共仅619宗，创下工商舖新辣招以来的新低，成交额仅100.7亿港元，各板块第一季都不乏蚀让成交或挹订个案。
2. 新冠肺炎疫情扩散至全球，市场忧虑环球经济出现大衰退，美国联储局于不足一个月内，先后2次大幅减息，合计共减1.5厘，并推出无限量的量化宽松计划。
3. 中东产油国及俄罗斯就石油产量出现分歧，令到油价急挫，环球股市也急剧下跌，美国债券孳息率也减少。在疫症及金融危机的双重打击下，一场「完美风暴」正在上演。
4. 因应疫情持续，政府在《财政预算案》中公布多项支援企业的措施。此外，政府也公布，将于新的财政年度推出多幅商业地王，包括中环新海滨临海地。

展望

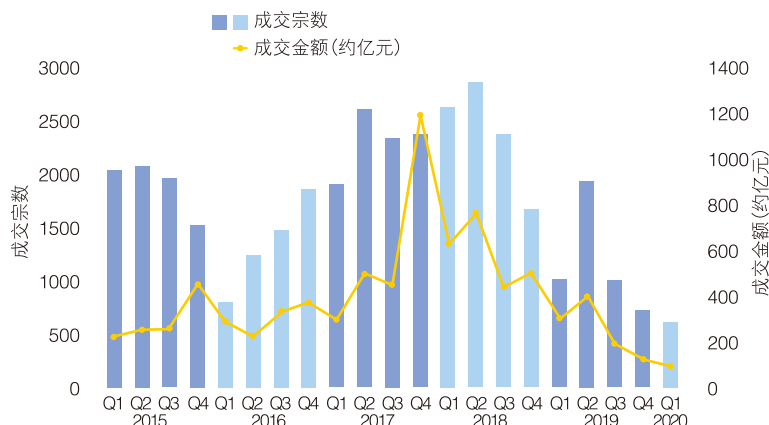
1 市场受到环球疫症大流行及石油价格波动影响，一场「完美风暴」势将形成，环球经济料将步入大衰退，对投资市场形成猛烈冲击。由于工商舖业主不乏工厂厂家、跨国企业及零售商等，该类企业的营商环境将会遭遇到巨大震荡，这绝非市场资金充裕就可以抵挡。

2 欧洲的疫情进展预计最不乐观，「欧猪」国家之一的意大利在全国封城后，经济势遭重创，西班牙情况也不遑多让，日后或演变成欧债危机2.0。即使欧美疫症过后，环球经济仍将有巨大动荡，包括航空、酒店业或有巨企倒闭及出现违约潮，环球股市及投资市场势将受到冲击。

3 基于以上理由，我们预计今年全年工商舖各板块的租售价的跌幅，将会是金融海啸以后，即12年来最大，市场将迎来「超大型调整期」。此外，工商舖蚀让个案将陆续有来。

4 然而，我们有信心今年工商舖成交量将维持平稳，因为现时市场的交投已经极低，在低基数效应下，成交量料难再大跌。此外，随着市场前景转差，更多业主愿意下调叫价至准买家心理水平，令到成交量得到支持。

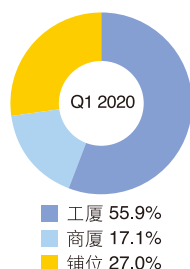
近年工商舖买卖量值走势



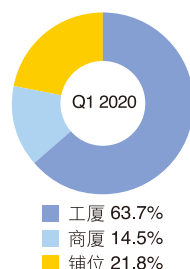
时期	买卖宗数	买卖金额 (港元)
2020Q1	619	100.7亿
2019Q1	1,012	304.2亿
同比比较	▼38.8%	▼66.9%
2019Q4	742	129.6亿
环比比较	▼16.6%	▼22.3%

资料来源：美联工商舖资料研究部及土地注册处，数据包括亿元公司转让买卖。

工商舖成交宗数比例



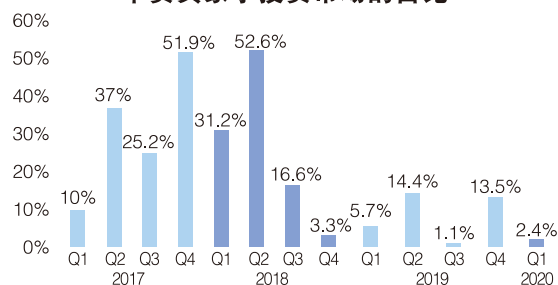
工商舖成交金额比例



百分比为四舍五入。

资料来源：美联工商舖资料研究部及土地注册处

中资买家于投资市场的占比



只计算亿元或以上的交易，百分比以成交金额计算；数据为临时资料，仅供参考
百分比为四舍五入。

资料来源：美联工商舖资料研究部



商厦市况回顾

1. 疫症演变成全球「大流行」，投资市场出现恐慌，环球股市急泻，并步入熊市，其中美国道琼斯指数于一个月由历史高位急挫3成，是1929年经济大萧条以来，由「牛转熊」最快的一次。
2. 受到新冠肺炎影响，商厦投资气氛遭遇重创，首季整体商厦买卖仅得106宗，环比下跌17.2%，成交额仅得14.6亿港元，至于五十指标甲厦首季合共录得10宗买卖，环比下跌47.4%。
3. 甲厦租售价急跌，当中以近年升幅最为显着的金钟及上环区，跌幅最为严重。金钟最新呎价为30,420港元，距离历史高位已经低出约20%，并重回2017年中环美利道地王卖地时候的水平。该区的低价买卖，包括美国银行中心一个单位，以每呎约2.8万港元易手。
4. 投资气氛转差，甲级商厦大跌价，市场也录得订个案，金钟力宝中心一个单位，原定于去年以每呎约4.46万港元售出，但早前买家决定取消交易。
5. 政府宣布，新一个财政年度的卖地计划，将会推出6幅商业用地，合共涉及约900万平方呎，是近年最多，最为瞩目的中环临海商业地王。

展望

疫症及石油危机均令到近期环球股市下滑，我们预计这将影响写字楼市场表现。过往不少商厦投资者都有买卖股票，随着近期环球股市步入熊市，我们预计这将会影响写字楼市场，今年商厦租售价将会受压。

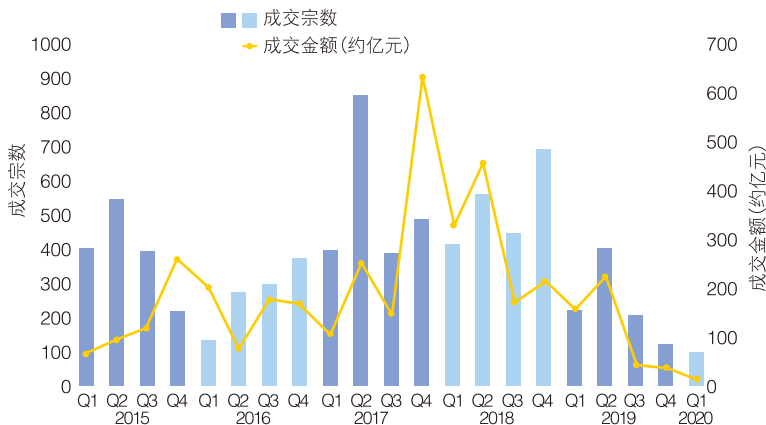
过去2年的中美贸易战已经为环球经济添上阴霾，而疫症全球大流行更令到全球股市波动及经济出现衰退，预料不少企业将会缩减办公室规模。我们预计，甲厦租售价今年全年将下跌约15%至20%，料为2008年金融海啸以后最大的一次。

过去多个月，港岛核心区甲厦租售价的表现明显跑输，这主要是因为「升得急，跌得快」所致。然而，随着金钟及上环等地的租金水平，已经跌至每呎40余港元，逼近九龙水平，我们预计港岛及九龙区租金的跌幅，于今年余下时间将会相若。

近期的租务活动，大部分以(1)商业中心区搬到非核心区、(2)大面积办公室改为细面积、(3)节省租金开支为目的，由于环球经济转差，我们预计未来半年写字楼租赁活动仍然以上述需求为主导。

虽然我们看淡写字楼租售价前景，但如果疫症缓和，部分新盘今年下半年或有望推出市场发售，加上股灾后部分业主愿意扩大议价空间，我们预计商厦成交量会维持平稳。

近年商厦买卖量值走势



时期	买卖宗数	买卖金额 (港元)
2020Q1	106	14.6亿
2019Q1	222	157.8亿
同比比较	▼52.3%	▼90.8%
2019Q4	128	38.1亿
环比比较	▼17.2%	▼61.8%

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	2020Q1	环比变幅	第二季预测
甲厦售价 (MCAI)	329.9	▼4.2%	▼
甲厦租金 (MCARI)	163.6	▼8.8%	▼
乙厦售价 (MCBI)	365.1	▼2.8%	▼

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	27,381	---
中环	44,662	▼1.4%
金钟	30,420	▼4.8%
湾仔	30,342	---
尖沙咀	14,804	▼0.4%
东九龙	13,045	▼3.5%

资料来源：美联工商铺资料研究部，数据截至今年3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

资料研究部分析员 ✉ 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

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。

美联物业代理(商业)有限公司牌照号码 C-000944



全方位睇盘提升用户体验

www.midlandici.com.hk ☎ 2995 6459

