

整体投资市场回顾

1. 在中港尚未通关下，香港实体经济的表现仍然疲弱，12月至2月份的本地失业率达7.2%，创十七年的新高，去年第四季的GDP按年也下跌3%，至于本地零售业销货总值仍然维持低水平。
2. 不过，去年底政府取消非住宅物业双倍印花税，加上疫苗接种计画展开，市场憧憬中港将会恢复通关，经济复苏，工商铺交投气氛显着转好。第一季工商铺合共录得1,681宗成交，按年大升1.7倍，按季亦上升25.4%，成交额录249.6亿港元。
3. 大手交投气氛回稳，工厦成为基金追捧的对象，最大宗要数葵涌佳宝集团中心以15亿港元，获安祖高顿基金承接，而嘉民亚洲、丝路基金等也积极入市购入工厦。与此同时，写字楼及商铺也连录大手买卖，例如中环中心39楼连环录得多宗成交。
4. 第一季工商铺售价率先反弹，当中以甲厦售价表现最好，首季累积上升4.5%。不过，各板块租金水平表现较弱，例如工厦及甲厦首季租金仍录下跌，乙厦租金也只能持平。
5. 发展商加快推售一手新盘，例如亿京粉岭安全街工厦楼花、新世界长沙湾荔枝角道888号甲厦都于首季推售，并获得不俗的承接。

展望

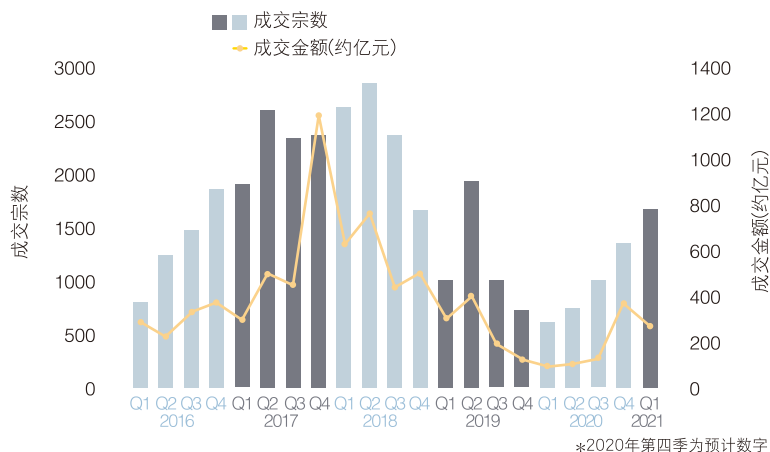
1 香港注射疫苗的进度，将直接影响通关的进度和时间表。我们预期即使中港可以于第二季恢复通关，来港旅客人数亦将会有限，但对投资市场将会鼓舞的作用。

同时，铜锣湾加路连山道和中环新海滨两幅「百亿级别」的商业地王，将先后于5月和6月截标，该两幅地王的卖地结果，将会影响市场去向。

3 近年中资财团于工商铺大手买卖的市场占比约为3成，但自从2019年社会运动起，加上去年疫情大流行，中资财团占比下降至低于2成的水平。我们预期若稍后恢复通关，内地资金占比有望重新上升，并带动整体工商铺交投增加。

我们估计，第二季工商铺气氛会维持向好，预计成交量会与第一季相若。总计上半年，成交量料会大幅高于去年同期，主因是去年的低基数所致。租售价方面，我们预计第二季会个别发展，当中核心区街铺售价会持续反弹，工厦租售价可望靠稳，惟写字楼租金表现仍然会较慢热。

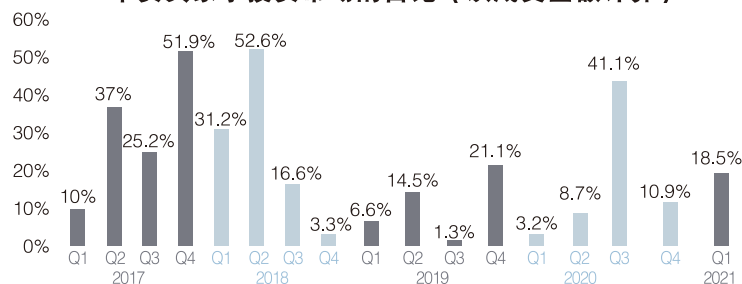
近年工商铺买卖量值走势



时期	买卖宗数	买卖金额(港元)
2021Q1	1,681	249.6亿
2020Q1	618	89.7亿
按年比较	▲172.0%	▲178.3%
2020Q4	1,340	422亿
按季比较	▲25.4%	▼40.8%

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。

中资买家于投资市场的占比（以成交金额计算）



第一季部分大手成交个案

类型	物业	成交价(港元)	平均呎价(港元)	买家
工厦	葵涌佳宝集团中心全幢	15亿	5,142	安祖高顿基金
工厦	长沙湾恒发工业大厦全幢	9.65亿	6,182	凯龙瑞基金
工厦	荃湾卓悦集团中心全幢	8亿	3,575	丽新
铺位	西贡西贡花园地下入口及1楼	4亿	14,204	待确

资料来源：美联工商铺资料研究部、市场资讯



商厦市况回顾

1. 去年底政府撤回工商舖双倍印花稅，加上今年初疫苗接種計劃展開，帶動寫字樓交投回升。首季整體商厦買賣錄得349宗，按年升2.3倍，成交額錄約63.1亿港元。
2. 分散業權甲厦租金及售價也有回穩的情況，首季指標甲厦售價累計上升4.5%，中環區亦升4.6%，惟整體分散業權甲厦租金下跌0.6%。
3. 疫情下企業在家辦公成風，這現象尤其在金融業最為普遍，多家國際金融機構先後削減租用辦公室樓面，較矚目的個案包括渣打打租中環渣打銀行大廈八層單位，而德意志銀行據報亦棄租九龍站ICC三層樓面。
4. 政府宣布，把銅鑼灣加路連山道的商業地推出招標，項目可建樓面逾一百万，截標日期為5月初，市場估值分歧，每呎樓面由1.05萬至2.3萬港元不等，預計招標結果將影響今年寫字樓市場走向。

展望

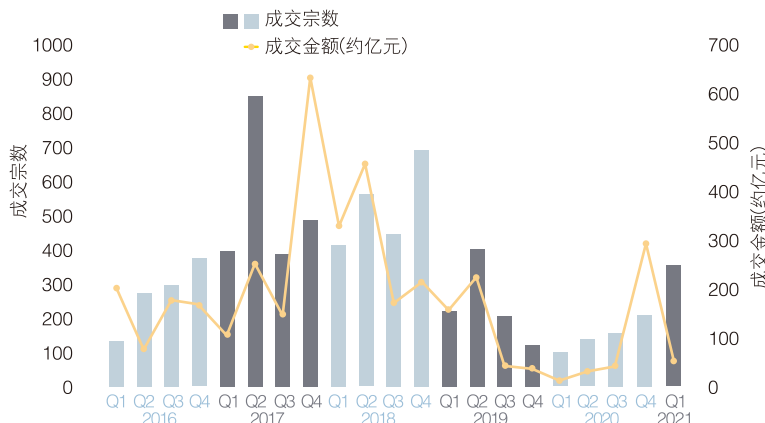
1 随着疫苗接種計劃展開，中港有望稍後恢復通關，寫字樓市場有望反彈。我們預期，通關後內地資金將會湧到商厦市場，而中區(尤其金鐘)由於累積跌幅較大，加上中資財團一向鍾情核心區商厦，預計通關後表現會較好，今年核心區甲厦售價有望升5%。

2 不過，2022年將有超過500萬呎的甲厦落成，相當於超過兩幢國金二期，該批樓面主要位於非核心區，預計最快將於今年下半年招租，預計將對寫字樓租務市場帶來壓力，我們預計今年非核心區甲厦租金仍會下跌5%。

3 由於市場氣氛逐漸回穩，多個商厦新盤快將推出應市，包括凱龍瑞基金持有的灣仔軒尼詩道333號，以及宏基資本黃竹坑道23號等，預計會成為市場焦點。

4 我們預計，未來中資買家及租客於寫字樓市場的占比，將會較現時穩步上升，相反部分外資公司則會加快撤離香港的步伐，意味著北水將會主導未來寫字樓市場的走向。

近年商厦買賣量值走勢



時期	買賣宗數	買賣金額(港元)
2021 Q1	349	63.1億
2020 Q1	106	14.6億
按年比較	▲ 229.2%	▲ 332.5%
2020 Q4	217	299.3億
按季比較	▲ 60.8%	▼ 78.9%

資料來源：美聯工商舖資料研究部及土地註冊處，數據包括億元公司轉讓買賣。

美聯商業指標甲、乙厦租售價指數

租售價指數	按季變幅	第二季預測
甲厦售價	▲ 4.5%	⬆️
甲厦租金	▼ 0.6%	▼
乙厦售價	▲ 1.7%	⬆️
乙厦租金	---	▼

資料來源：美聯工商舖資料研究部

指標甲厦平均呎價走勢

地區	平均呎價(港元)	今年来變幅
上環	29,926	▲ 14.1%
中環	36,595	▲ 4.0%
金鐘	27,675	▲ 4.6%
灣仔	29,163	▼ 3.7%
尖沙咀	11,565	▼ 5.6%
東九龍	11,081	▲ 2.5%

資料來源：美聯工商舖資料研究部，數據截至今年3月底

聯絡我們

黃漢成先生 ☎ +852 2626 6898
美聯工商舖行政總裁 ✉ danielw@midlandici.com.hk

陳浩璋先生 ☎ +852 2626 6514
資料研究部分析員 ✉ hcchan@midlandici.com.hk

翁鴻祥先生 ☎ +852 9481 4000
美聯商業董事 ✉ ericong@midlandici.com.hk

