

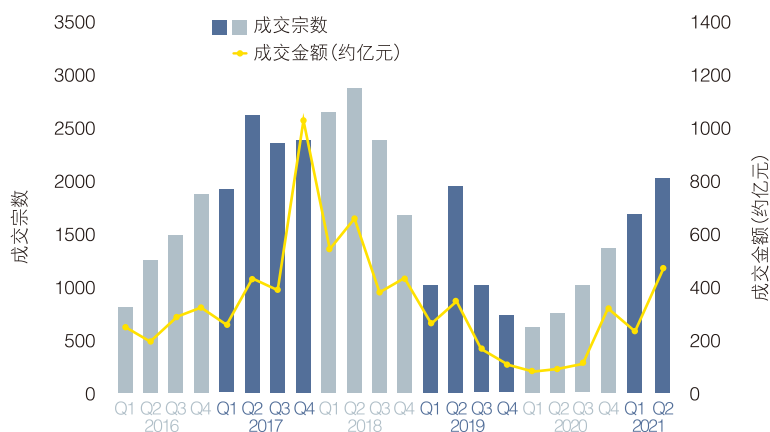
整体投资市场回顾

1. 香港疫情有所缓和，加上去年11月政府推出回港易计划，今年投资市场表现理想。今年上半年工商舖合共录得3,712宗买卖成交，成交额约711.63亿港元，至今更连续4个月单月成交逾600宗，属2019社会运动后新高纪录。
2. 逾亿元的大手成交于上半年共录得86宗，按年上升1.4倍，涉资约389.8亿港元，单计第二季亦录得55宗。今年最大宗的个案，要数亿京财团以约105亿港元，向合和购入九龙湾九展全幢商厦，平均呎价近6,000港元。
3. 外资重新活跃于亿元投资市场，上半年市场录得8宗外资资金入市个案，较中资入市个案低，但涉及金额高达77.8亿港元，远高于中资的53.6亿，今年上半年外资主要购入工厦物业。
4. 「铺王」邓成波家族于5月中起放售大批物业，成为市场的焦点，至6月底该家族已经售出最少20项物业，涉及工厦、商厦、铺位、住宅及车位等，合共套现逾20亿港元。

展望

1. 疫苗接种率稳步上扬，加上本地疫情渐趋稳定，相信疫情对市场的影响已经减退。另一边厢，中港快将有望恢复通关，相信投资市场将会正式踏入牛市，工商舖交投持续畅旺，全年成交量预计逾7,600宗，按年升逾1倍。
2. 消费券将于8月份派发，相信会有助刺激本地消费，快上防疫措施的放宽，以及中港有望恢复通关，预计下半年本地零售业及商铺市场会表现转好，而香港经济也有望逐渐重返正轨。
3. 中环新海滨商业地王的招标结果会于下半年公布，我们预期卖地或有惊喜，届时市场或再出现「面粉价」贵过「面包价」情况，或会成为下半年甲厦市场的催化剂。
4. 随着中港有望恢复通关，预计稍后中资财团入市意欲会增加，下半年投资市场中资财团资金流入情况，预计会较上半年更佳。

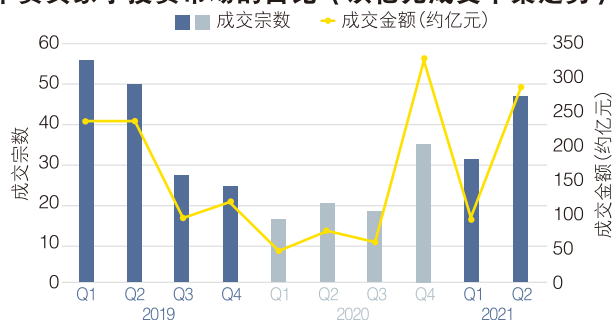
近年工商舖买卖量值走势



时期	买卖宗数	买卖金额 (港元)
2021Q2	2,033	472.1亿
2020Q2	792	136.0亿
按年比较	▲ 156.7%	▲ 247.1%
2021Q1	1,679	239.5亿
按季比较	▲ 21.1%	▼ 97.1%

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。

中资买家于投资市场的占比（以亿元成交个案走势）



包括工厦、商厦、铺位、酒店、服务式住宅、住宅旧楼及车位
百分比为四舍五入，只计算逾亿元或以上的交易，百分比以成交金额计算
数据为临时资料，只供参考
资料来源：美联工商舖资料研究部

第二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
商厦	九龙湾九龙湾国际展贸中心全幢	105亿	5,915	亿京财团
工厦	荃湾有线电视大厦多层	26亿	4,591	鹏里施罗德
工厦	葵涌光辉冻仓2期全幢	18亿	6,126	ESR
工厦	屯门东亚纱厂工业大厦全幢	17亿	3,648	华润物流
工厦	葵涌佳宝集团中心全幢	14.35亿	4,919	安祖高顿基金

资料来源：美联工商舖资料研究部、市场资讯



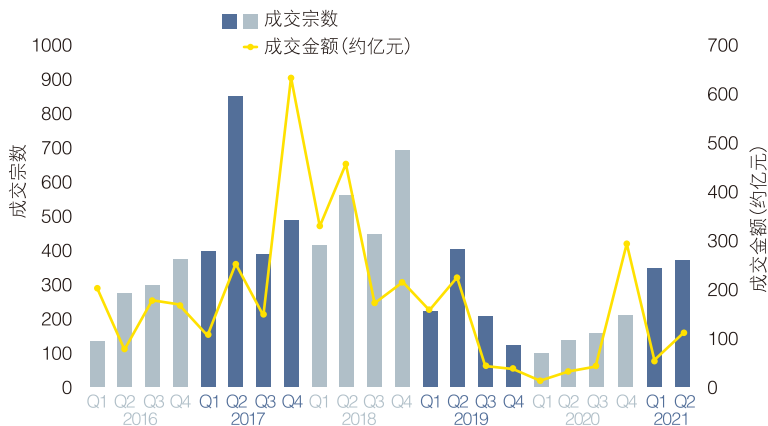
商厦市况回顾

1. 市况气氛转好，写字楼租售价持续反弹，第二季指标甲厦售价按季稍跌0.6%，今年上半年累升3.8%；至于甲厦租金按季升4.3%，上半年总计累升3.6%。
2. 铜锣湾及中环商业地王先后截标，其中铜锣湾加路连山道商业地由希慎及华懋财团以逾197亿港元投得，每呎楼面地价逾1.83万港元，高于市场预期，为市场注入强心针。
3. 全幢买卖表现回勇，最瞩目为亿京财团以105亿港元，向合和购入九龙湾国际展览中心全幢，呎价约5,915港元，为今年以来最大宗买卖。另外，中环 C Wisdom Centre 全幢商厦亦获财团以约4.3亿港元承接。
4. 甲厦租务以搬迁个案为主，例如原租用中环国金一期的瑞士宝盛银行，改为租用Two Taikoo Place四层，呎租约50港元，每月节省逾820万租金；另富兰克林资产管理租用中环交易广场1期全层，属同区搬迁个案。

展望

- 1 我们预期中环新海滨商业地王的成交价或有惊喜，届时市场或再出现「面粉价」贵过「面包价」情况，或会成为下半年甲厦市场的催化剂。当中，中环、金钟及上环等港岛核心区的售价前景可望看高一线。
- 2 短期内甲厦大手租务成交，预计仍然以搬迁及整固为主导，另亦会有部分中资财团来港承租办公室。不过，随着经济将会回稳，我们认为整体甲厦空置率难以再大幅上升。
- 3 随着接种疫苗率上升和市民越发习惯在疫情下的生活，有所缓和的疫情加速了经济复苏，失业率也有所下降。通关在即，我们以审慎乐观的态度看待香港写字楼市场的前景。
- 4 2022年将有超过500万呎甲厦落成，该批楼面主要集中于非核心区，而且最快预计于今年下半年开始招租，相信会对写字楼租金构成压力，我们预计下半年非核心区的甲厦租金仍然难以回升。

近年商厦买卖量值走势



时期	买卖宗数	买卖金额 (港元)
2021Q2	395	188.1亿
2020Q2	150	32.6亿
按年比较	▲ 163.3%	▲ 477.0%
2021Q1	348	61.6亿
按季比较	▲ 13.5%	▲ 205.4%

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。

美联商业指标甲、乙厦租售价指数

租售价指数	按季变幅	第三季预测
甲厦售价	▼ 0.6%	▲
甲厦租金	▲ 4.3%	▲
乙厦售价	▲ 0.9%	▲
乙厦租金	▲ 3.3%	▲

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	30,317	▲ 15.5%
中环	36,322	▲ 3.2%
金钟	27,536	▲ 4.1%
湾仔	29,435	▼ 2.8%
尖沙咀	11,854	▼ 3.3%
东九龙	11,089	▲ 4.2%

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

卢展豪先生 *852 6188 6262
美联工商铺行政总裁 (工商铺) ✉️ tonylo@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
陈家颖小姐 *852 2626 6428
资料研究部助理分析员 ✉️ ckawing@midlandici.com.hk

