

研究报告 | Q1 2022

整体投资市场回顾

- 1 第五波疫情爆发以及因俄乌战事而导致的股市波动，工商舖成交量创近一年以来的新低，第一季市场共录得1,321宗买卖，成交金额为234.88亿，环比分别下跌13.9%及13.1%。
- 2 投资者整体持观望态度，大手成交环比下跌12宗，连同公司转让买卖成交在内，市场共录得42宗大手买卖，成交额合共171亿港元。上季最大宗买卖，要数新鸿基地产以16.29亿购入元朗The YOHO Hub A期基座商场。邓成波家族亦于上季以14.5亿将全幢汀兰居酒店沽出，与4年前的买入价相比，录得2.3亿港元的亏损。

- 3 第一季受疫情影响，工商舖投资气氛冷静，去年一直活跃的外资基金亦转趋谨慎，于第一季共录得4宗相关大手买卖，成交额合共约14.9亿港元，同比大减约5成，第一季比较瞩目的个案为一家美资基金于年初以5.9亿港元买入油麻地CASA酒店全幢。
- 4 本港第五波疫情由去年年底开始流入社区，并在二月下旬首次单日确诊破万，直至三月底才渐由高位回落，第一季整体投资市场观望气氛极为浓厚，当中最受影响的要数商铺板块，铺位大手成交第一季只录9宗，环比大挫55%。

展望

1

现时全球正处于高通胀环境下，本港高质素的工商舖物业对投资者仍然有很高的吸引力，只要疫情受控，市场恢复正面的投资气氛，定必能支持后市成交，相信今年的整体成交量将会转趋平稳，全年料达7,600宗，同比上升约一成。

2

今年电子消费券加码至10,000港元，此举有助刺激市民外出消费，并鼓励他们购买银码较大的产品以及令网购活动保持活跃，我们相信消费券可以带动本港市道，投资市场交投将转趋活跃。

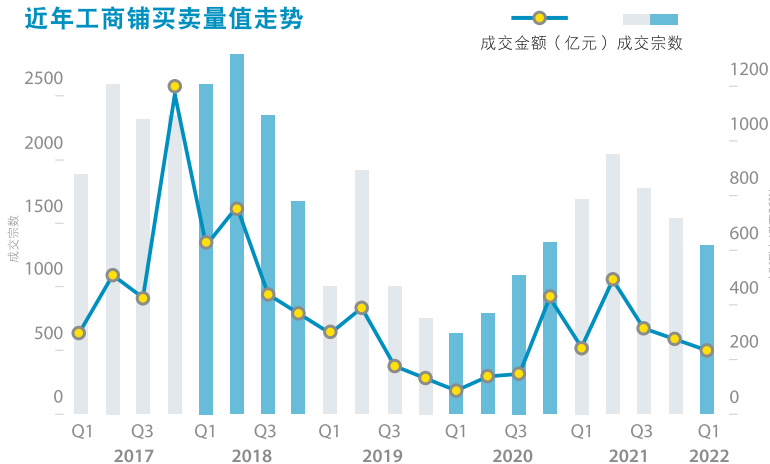
3

虽然美国联储局计划加息及每月缩表950亿美元，但收紧货币政策反映美国经济已经复苏。市场上也有其他利好消息如内地仍实施较宽松的货币政策，本港又取消对英美等九国的禁飞令，所以联储局收紧货币政策对本港物业投资市场影响有限。

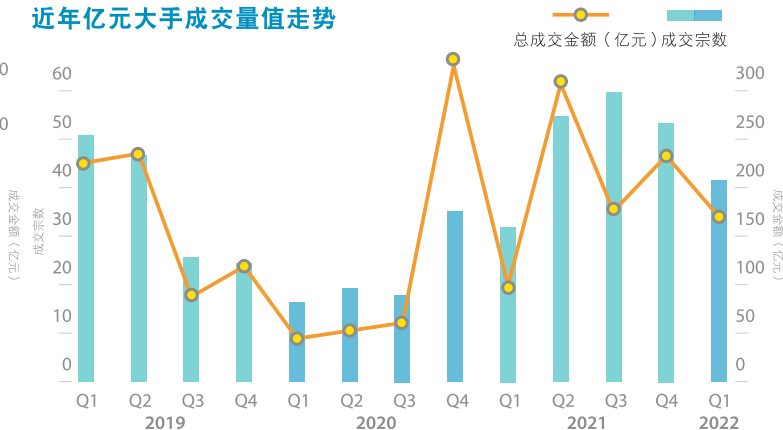
4

我们预计第二季各板块租售价将个别发展，当中工厦租售价可望靠稳，核心区街铺售价的反弹空间会较大，不过，写字楼租金表现相对其他板块仍然会较慢热，要待真正通关有期才会逐步回复正轨。

近年工商舖买卖量值走势



近年亿元大手成交量值走势



包括工厦、商厦、铺位、酒店、服务式住宅、住宅旧楼及车位 / 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

第一季部分大手成交个案 (以港元计算)

类型	物业	成交价	平均呎价	买家
铺位	元朗朗乐路1号 The YOHO Hub A 期基座商场	16.29亿	15,000	新鸿基地产 (0016)
酒店	荃湾青山公路123号 汀兰居酒店全幢	14.5亿	6,703	待确
住宅	西半山旭龢道1号及1A号全幢	13亿	84,284	丽新发展 (0488)
住宅	跑马地毕拉山径24-38号渣甸园多个单位 共逾6成业权	8.97亿	待确	南丰集团

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

资料来源：美联工商舖资料研究部、市场资讯

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/d>) 以阅览免责声明。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 (工商11) 有限公司 牌照号码：C-065928 | 美联物业 (工商111) 有限公司 牌照号码：C-065911
美联物业代理 (商业) 有限公司 牌照号码：C-000944 | 美联物业 (商铺11) 有限公司 牌照号码：C-065901



全方位睇盘提升用户体验

www.midlandici.com.hk

2995 6459



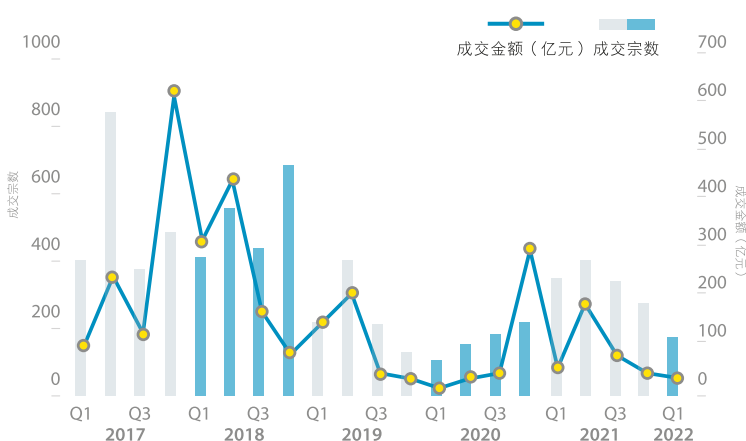
商厦市况回顾

- 第五波疫情爆发令商厦活动减少，写字楼交投淡静。首季仅录得176宗商厦买卖，与去年同期比较跌近五成，成交金额仅录41.0亿港元。而五大指标甲厦交投亦创两年来新低，第一季仅录得14宗成交。
- 甲级写字楼需求偏软，售价及租金双双回落，分别环比下跌2.4%及1.2%。当中湾仔的售价受重创，首季累积跌两成，最新呎价为23,114港元，是自2017年2月以来最低。
- 虽然整体甲厦空置率仍然高企，但今年第一季稍有好转。截至3月份为止，中区及东九龙空置率分别录得8.0%及14.4%，环比分别跌0.3%及0.2%。
- 疫情新常态下，混合工作模式成趋势，灵活办公空间的需求亦有所增加。有经营共享办公室的IWG集团在港扩充业务，承租金钟皇后大道东8号80RE的全幢写字楼，该中心主要用作服务式办公室。

展望

- 随着第五波疫情逐渐缓和，加上政府计划逐步放宽防疫措施，商业活动将陆续恢复，相信市况会出现好转，写字楼买卖及租赁活动预料会逐步增加。
- 虽然本港疫情开始缓和，但中国内地疫情近日逐步升温，中港通关将进一步押后，影响中资买家入市的意欲，因此写字楼市场在短期内仍然难以大幅反弹。
- 今年将陆续有新甲级写字楼落成，市场上会新增超过300万平方呎甲级写字楼的供应，相信可以刺激企业的扩充或搬迁活动。
- 不过，企业在经济不明朗下取态审慎，加上有外资企业选择迁离香港，预计写字楼市场会供过于求，令空置率进一步上升，而租金亦难以大幅回升。

近年商厦买卖量值走势



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	环比变幅	第二季预测
甲厦售价	↓ 2.4%	↑
甲厦租金	↓ 1.2%	↑
乙厦售价	↑ 0.5%	↔
乙厦租金	↓ 0.7%	↔

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)	今年以来变幅
上环	23,091	↓ 8.4%
中环	33,202	↑ 3.1%
金钟	26,708	↓ 2.3%
湾仔	23,114	↓ 20.6%
尖沙咀	12,571	↓ 2.6%
东九龙	11,131	↓ 3.4%

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
美联工商铺行政总裁 (工商铺) ☎ +852 6188 6262
✉ tonylo@midlandici.com.hk

姜子盈小姐
资料研究部高级主任 ☎ +852 2626 6535
✉ carinalau@midlandici.com.hk

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

