

研究报告 | Q2 2022

整体投资市场回顾

- 1 本港第五波疫情减退，投资气氛稍有好转，工商铺成交量连续三个月录上升，惟市场复苏步伐缓慢，成交量仍维持在较低水平。今年第二季工商铺合共录得1,333宗买卖，成交金额约262.4亿港元，环比分别升0.9%及12.4%。
- 2 市场投资气氛稍微回暖，第一季没有录得入市活动的中资买家在第二季明显较活跃，今季共录得6宗相对大额成交，共涉资约65.9亿港元，当中包括华润物流以约46.2亿港元向嘉里购入两个分别位于沙田和柴湾的全幢货仓物业。

- 3 上半年投资者持观望态度，并录得76宗亿元成交，同比下跌11宗成交，而成交金额为357.4亿港元。其中，亿元成交都集中在工厦和商铺板块，占总成交逾六成。
- 4 疫情爆发两年多，旅客来港数量大幅减少，不少酒店价值都大幅下跌，因而吸引投资者以低价买入酒店。今年以来酒店板块已录得5宗逾亿元成交，而第二季最大宗成交为WEAVE LIVING以13.75亿元购入珀丽酒店。另外，华大投资以9亿元卖出华丽都会酒店，并以14.2亿元换马买入汀兰居酒店。

展望

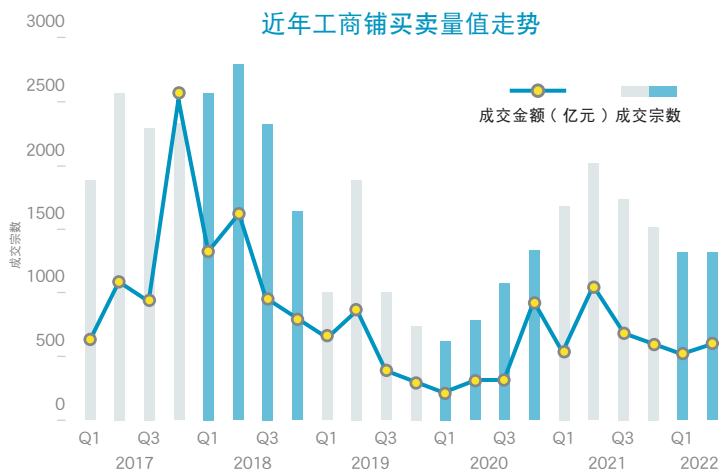
1 本港社交距离措施放宽，失业率回落，加上政府将于今年八月开始发放第二阶段电子消费券，带动市场消费信心，相信下半年商业市道会逐步向好，投资市场会转趋活跃。

2 新一届政府已于7月1日上任，通关问题备受关注。现时不少国家都已经实施「与病毒共存」政策，逐步放宽入境限制，市场对于新一任政府的通关政策有所憧憬。一旦通关消息有所落实，相信能进一步带动投资信心向好发展。

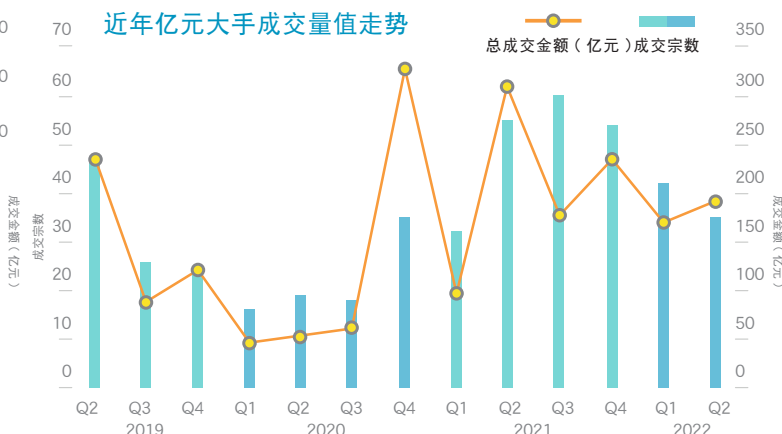
3 虽然美国联储局公布加息，但决定属市场预期，香港亦未必会即时跟随，而加息幅度相信亦会较美国小，因此对本港工商铺投资市场的影响轻微。反而在高通胀环境下，「砖头」保值，本港工商铺物业素质有保证，投资前景仍然乐观。

4 假如下半年疫情受控，政府未有再收紧防疫措施，并再度与内地商谈通关事宜，下半年工商铺交投将转趋平稳。环球通胀率将在下半年维持在高水平，保值能力较高的本地工商铺物业将备受投资者追捧，预计下半年工商铺成交量达2,900宗，较上半年上升约10%。

近年工商铺买卖量值走势



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，仅供参考 / 资料来源：美联工商铺资料研究部

第二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
工业	葵涌货柜码头路43号集运中心全幢	28.8亿	10,827	The Asia Pacific Cities Fund
工业	火炭山美街36-42号嘉里货仓(沙田)全幢	23.3亿	5,762	华润物流
工业	柴湾嘉业街50号嘉里货仓(柴湾)全幢	22.9亿	4,393	华润物流
住宅	尖沙咀汉口道31-37号多个单位	15亿	待确	乐风集团、施罗德鹏里及Bentall Green Oak

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

资料来源：美联工商铺资料研究部、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/c/>)以阅读免责声明。借看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II)有限公司 牌照号码：C-065928

美联物业(工商III)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II)有限公司 牌照号码：C-065901



全方位踭盘提升用户体验

www.midlandici.com.hk



美联工商舖 Midland IC&I

2995 6459



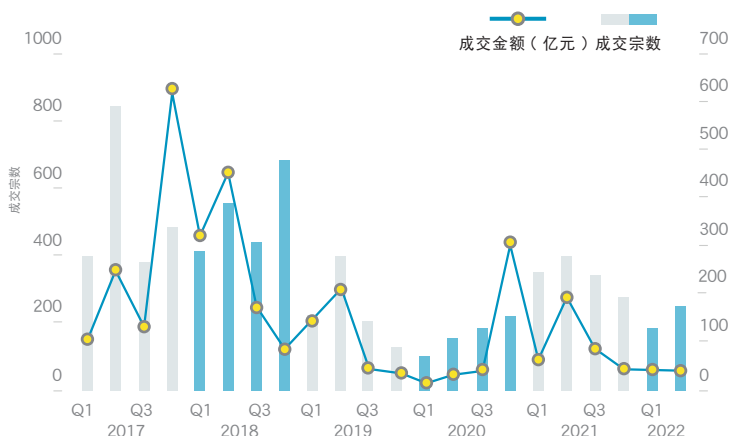
商厦市况回顾

- 随着本港疫情在第二季逐渐缓和，写字楼市场气氛稍有好转。今年第二季共录得250宗买卖，环比上升42.0%，惟大手商厦买卖减少，令成交金额稍有回落，仅录38.8亿港元，环比微跌4.8%。
- 企业进驻核心商业区的意欲仍较低，令中区（上环、中环及金钟）的租金受压。市场上录得多宗低价租务个案，近期成交包括中环中心及金钟力宝中心，租金都较之前低两至三成。其中，中环区的甲厦租金更环比接近11.3%，属第二季跌幅最大的分区。
- 整体甲厦空置率连续四个月录得上升，最新达9.9%，创近8个月新高。当中东九龙及上环区的空置率最高，分别录得15.8%及9.5%，而东九龙的空置率更创2020年6月有纪录以来新高。
- 近日东铁线过海段通车及湾仔会展站启用，有基金趁机推售湾仔一手新盘，包括谢斐道的Novo Jaffe及轩尼诗道的333 Hennessy，刺激企业搬迁活动，带动湾仔区一带的写字楼成交。

展望

- 东铁线过海段已于今年五月通车，金钟及湾仔北一带的交通网络变得更完善，相信可带动该区的写字楼买卖及租赁。再者，通车后内地人往来港岛商业区更方便，日后一旦通关，将吸引更多中资买家入市。
- 港岛核心商业区如中环、金钟的租金现时处于低水，相信对金融或专业服务等行业来说有吸引力，预料可带动更多公司回流港岛核心区，同时令企业撤离中区的意欲减低。
- 市场对于新一任政府的通关政策有所憧憬。若通关时间表能够落实，将有助增加中资及外资入市的意欲。
- 今年下半年将有不少全新甲厦相继落成及启用，包括新世界发展旗下的航天城项目11 SKIES及长沙湾荔枝角道888号南商金融创新中心，相信可以带动写字楼交投。不过，目前写字楼需求仍较弱，预料会对空置率及租金构成一定压力。

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	下半年预测
甲厦售价	↑ 0.8%	↑
甲厦租金	↓ 2.0%	↑
乙厦售价	↓ 1.9%	↑
乙厦租金	↓ 1.2%	↑

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	23,678	↓ 6.1%
中环	32,622	↑ 1.3%
金钟	26,620	↓ 2.6%
湾仔	23,114	↓ 20.6%
尖沙咀	12,832	↓ 0.6%
东九龙	10,449	↓ 9.3%

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

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

美联商业董事

+852 9481 4000

✉ ericong@midlandici.com.hk

