

Q3 2022 整体研究 报告

Overall 整体市况回顾

01

随着美国持续加息，香港1个月银行同业拆息**飙升至3.06厘**，续创近**14年新高**，加上地缘政治不稳定等因素，增加企业资本成本，限制其投资和扩张意欲，令工商舖市场气氛淡静而投资者则继续持观望态度。

02

股票市场持续低迷，今年第三季，本港恒生指数**环比大跌21.2%至17,000点左右**。股市的波动令工商舖成交量徘徊于低水平，今年第三季工商舖**合共录得1,050宗买卖，成交金额约238.0亿元，环比分别跌21.2%及8.9%**。

03

投资市场表现维持平稳，连同公司转让买卖成交在内，第三季市场**共录得33宗大手买卖**，与第二季持平，**成交金额则为232.1亿元，环比升24.1%**，主要是由于高银金融国际中心以**65亿元被售出**，为今年以来最大宗成交。另外，有共居空间品牌为准备未来通关，遂向邓成波家族**分别以24.7亿元及7.3亿元**购入观塘悦品海景酒店和旺角旭逸酒店。

04

第三季外资较为活跃于投资市场，并**录得6宗成交，涉资达约73.0亿元**。当中更包括有房地产信托基金(REITs)来港投资，Ares SSG以**约30.8亿元**向新世界购入位于永康街63号的51%业权，而该物业落成后将会用作商业用途。

近年工商舖買賣量值走勢



時期	買賣宗數	買賣金額(港元)
2022Q3	1,050	238.0億
2021Q3	1,757	314.4億
同比比较	-40.2%	-24.3%
2022Q2	1,332	261.3億
环比比较	-21.2%	-8.9%

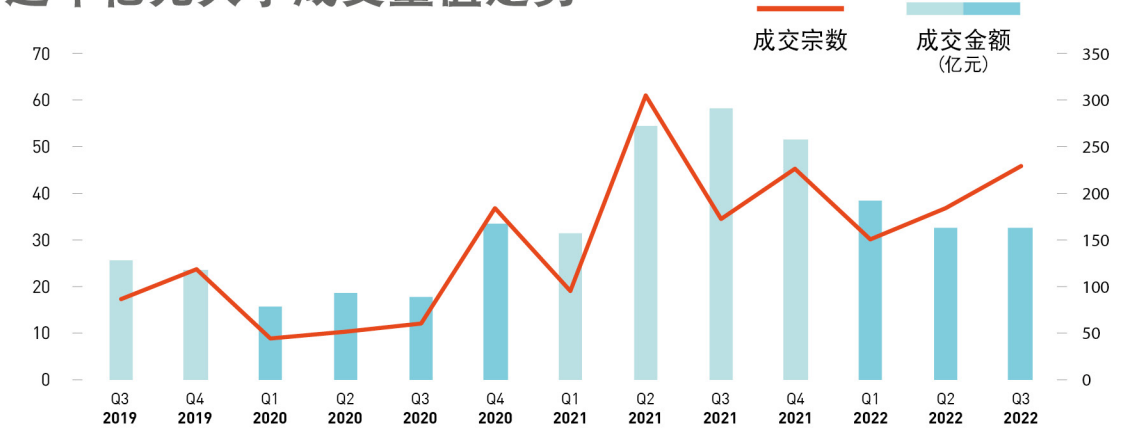
资料来源：美联工商舖资料研究部及土地注册处，数据包括亿元公司转让买卖。

未来展望

01 短期内工商舖投资气氛难以转好，投资者会采取防守的策略，预计交投仍取决于防疫政策及通关安排，料今年第四季工商舖成交数字与第三季相若，大约为1,050宗左右。

02 由于本地商贸活动仍能维持正常运作，相信工厦租售价会保持平稳。市场寄望通关，但由于仍有不少吉舖待消化，所以核心区街舖租售价只会轻微反弹。惟写字楼租金料在低水平徘徊，因为写字楼吸纳状况减慢，供应量增加而受压，而核心区则有不少吉舖待消化。

近年亿元大手成交量值走勢



包括工厦、商厦、舖位、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

第三季部分大手成交个案(以港元计算)

類型	物業	成交價(港元)	平均呎價(港元)	買家
商业	九龙湾高银金融国际中心全幢	65億	7,625	待确
住宅	铜锣湾希云大厦多层	32.1億	37,343	徐意
工业	长沙湾永康街63号多层	30.8億	21,988	Ares SSG Capital Management
酒店	观塘悦品海景酒店全幢	24.7億	10,497	Weave Living

资料来源：美联工商舖资料研究部、市场资讯

03 市场普遍预期美联储在11月及12月分别加息75及50个基点后，美国的利率政策将按明年通胀走势而定。联储局将会继续加息以加快通胀回落的速度，但只要美国通胀率能在明年起逐步回落，当局将会放慢加息步伐，预计明年美国的利率政策对本港工商舖市场的影响将逐步消退。

04 最新的施政报告建议将楼龄达50年以上至70年以下和楼龄达70年以上的私人楼宇的强拍门槛分别降至七成和六成。降低强拍门槛有助令部分原本未能达到门槛的私人楼宇得以进入强拍程序，并吸引买家参与重建旧楼的投资，旧楼的价值亦得以提升。

Q3 2022 商厦研究 报告

Office 商厦市况回顾

01

受持续疫情及未放宽的防疫措施影响，本港写字楼市场表现仍然疲弱。今年第三季度共录得**223宗买卖**，环比下跌**10.8%**，而买卖金额录得**130.3亿港元**，环比急升**236.1%**，主要受惠于7宗过亿元成交，其中包括湾仔新盘Novo Jaffe、九龙湾高银金融国际中心全幢及长沙湾永康街商厦项目。

02

虽然最新入境政策有利商务旅游，但面对经济增长放缓、内地及国际企业需求降温等因素，投资者或企业进驻核心商业区的意欲仍较低，甲厦售价及租金双双回落，分别环比下跌**1.9%及1.8%**。其中湾仔区的售价受重创，平均呎价录得明显跌幅，今年以来**累积跌20.6%**。

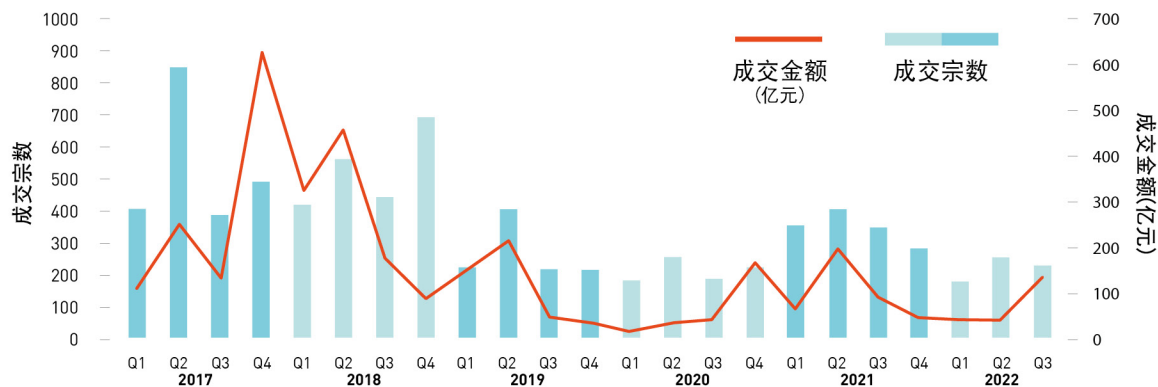
03

由于持续加息周期及宏观经济不明朗因素影响，企业资金成本提高，其取态较为谨慎。整体甲厦空置率连续三个月录得上升，**最新达10.0%**，创近一年新高。当中东九龙空置率更升至**16.2%**，创2020年6月有纪录以来新高。

04

虽然外资或内地企业扩充业务意欲减低，但市场仍录得投资银行及基金公司大额续租甲厦项目，包括瑞银预租高铁西九龙总站上盖9层项目、中金公司租用九龙站环球贸易广场高层楼面、美国银行续租葵涌九龙贸易中心4层半，以证本港在金融市场具有一定的国际地位，为写字楼市场带来正面影响。

近年商厦买卖量值走势



时期	买卖宗数	买卖金额(港元)
2022Q3	223	130.33亿
2021Q3	339	87.17亿
同比比较	-34.2%	+49.5%
2022Q2	250	38.78亿
环比比较	-10.8%	+236.1%

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	第四季预测
甲厦售价	-1.9%	↑
甲厦租金	-1.8%	↑
乙厦售价	+1.8%	↑
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)	今年来变幅
上环	23,870	-5.3%
中环	29,417	-8.7%
金钟	26,113	-4.5%
湾仔	23,114	-20.6%
尖沙咀	12,287	-4.8%
东九龙	10,655	-7.5%

资料来源：美联工商铺资料研究部

数据截至今年9月底

未来展望

01

最新的《施政报告》建议一系列吸引人才政策，如协助企业或家族办公室在香港设立写字楼，配合300亿元「共同投资基金」等措施，有望可吸引更多公司来港上市，带动不同行业在本港设立的写字楼需求。

03

传统金融业除了作为本港增长引擎，其他板块如生命健康科技、人工智能与数据科学、先进制造与新能源科技等策略产业可望进军香港，设立业务基地和网络，令本地商厦的需求上升。

02

政府亦提到部分没有特定地域要求的政府办公室，例如金钟道政府合署近四成办公室楼面面积将迁往「北部都会区」，预料部分企业会搬离核心商业区，带动北都的商厦发展。

04

展望未来，强美元乃关键因素，内地企业营运成本上升可能会构成利淡因素，加上今年第四季及明年有不少新项目如长江集团中心二期、KTR 350项目及Portas等相继落成，商厦供应量继续维持在高位，相信业主要考虑推出更具吸引力及灵活的租赁安排以保持竞争力。

联络我们

卢展豪先生

美联控股行政总裁(工商铺)

+852 6188 6262
tonylo@midlandici.com.hk

翁鸿祥先生

美联工商铺营运总监兼商业董事

+852 9481 4000
ericong@midlandici.com.hk

卢启欣小姐

资料研究部高级主任

+852 2626 6535
annabell@midlandici.com.hk

全方位睇盘 提升用户体验



www.midlandici.com.hk ☎ 2995 6459

上述楼面面积(标示「*」者除外)未经核实。请扫描二维码或浏览网页(<http://459.hk/dc>)以阅览免责声明。
借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。



美聯工商舖 Midland IC&I