



整体工商舖市况回顾

1. 中美贸易战再度恶化，5月初美国突然宣布向中国进口货品徵收25%关税，原本回暖的市场气氛急转直下。不过，6月份举行的G20峰会中，中美双方决定会再就贸易问题谈判，为市场带来曙光。
2. 本港政治争拗不断，对市场气氛构成影响，于5月份以逾111亿港元批出的启德商业地王，更被中标发展商高银金融弃购。
3. 受中美贸易战影响，内地进一步收紧资本外流的限制，令到中资财团入市个案减少。上半年涉及中资买家的工商舖亿元成交仅约35亿港元，同比大跌逾9成。
4. 市场缺乏动力，计及逾亿元的公司转让买卖在内，上半年工商舖成交量合共只有2,930宗，同比下跌45.9%，成交额只有710.9亿港元，同比下挫48.4%。当中，涉及新盘的成交量占超过11%。

展望

1 整体而言，投资市场料呈好淡争持。一方面，中美贸易战去向、近期香港的政治争拗、英国脱欧，及股市波动，都是下半年工商舖市场的不明朗因素。

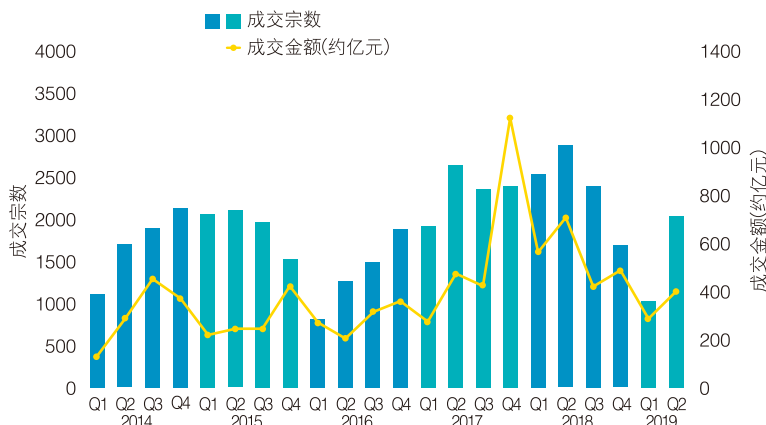
2 然而，(1)美国或于今年减息及结束缩表；(2)本港资金充裕(M3货币供应达14万亿港元)；(3)为应付贸易战，内地可能再度放水救市。上述意味着本港属于资金市，预计可抵销不明朗因素，工商舖料平稳发展。

3 展望下半年，多个工厦及商厦新盘项目有望推售，包括新地荃湾德士古道工厦、第一集团荃湾大涌道商厦、新世界长沙湾长顺街商厦，预计将会成为市场焦点，并带动工商舖成交量上升。

4 整体而言，下半年工商舖交投预计平稳发展，整体料升5%，由于未来将有多多个商厦新盘可供拆售，预计写字楼交投升幅会较显着。

5 受制于内地资本外流限制，中资买家的入市意欲预料仍然不大，而外资基金及本地财团/投资者相信会成为主力买家。

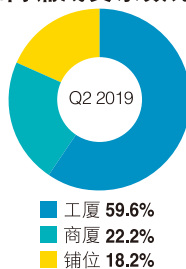
近年工商舖买卖量值走势



时期	买卖宗数	买卖金额(港元)
今年第二季	1,918	406.7亿
2018年第二季	2,821	758.5亿
同比比较	▼32%	▼46.4%
2019年第一季	1,012	304.2亿
环比比较	▲89.5%	▲33.7%

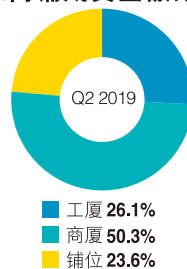
资料来源：美联工商舖资料研究部及土地注册处，数据包括逾亿元以上公司转让买卖。

工商舖成交宗数比例

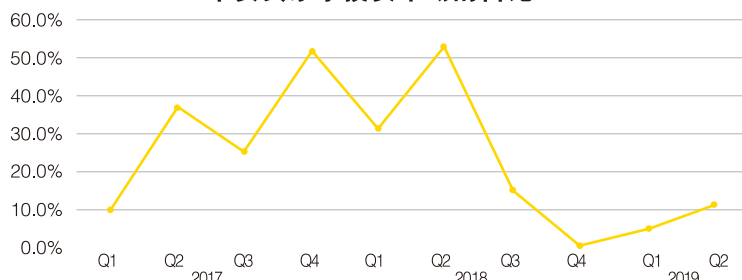


资料来源：美联工商舖资料研究部

工商舖成交金额比例



中资买家于投资市场的占比



百分比为四舍五入。
只计算逾亿元的交易，百分比成交金额计算；数据为临时资料，仅供参考。
资料来源：美联工商舖资料研究部



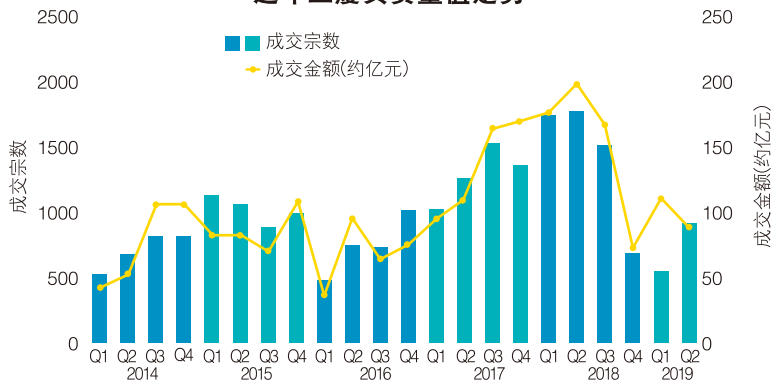
工厦市况回顾

- 在活化工厦2.0的新措施下，财团续部署重建全幢工厦，例如新蒲岗美华工厦申请放宽地积比至14.4倍，获城规会有条件下批准。
- 中美贸易战再度恶化，本港出口及内地经济表现明显转差，5月份商品整体出口货值同比下跌2.4%。5月份香港采购经理指数(PMI)为46.9，环比跌3.1%，显示制造业进一步萎缩。
- 受惠于工厦观塘创汇广场及黄竹坑傲南广场热卖所带动，本季工厦成交录1,147宗，环比大增103.7%，金额录108.2亿港元，环比升16.2%。
- 工厦上半年租售价格仍然平稳，于上半年接近没有升跌。2019年6月份工商售价指数环比微升1.2%，租金指数环比微升1.3%。其中柴湾、荃湾及观塘等地区的表现跑赢大市。
- 第二季其中一项工厦大手成交，为罗氏地产以14亿港元从恒隆买入长沙湾荔枝角道822号全幢，平均呎价约9,500港元。

展望

- 中美贸易战再度恶化，为投资市场带来波动，也影响工厦市场气氛。若情况持续，本港出口料继续受到影响，也令仓库及物流中心的需求减少，预计其租售价将同步受压。
- 活化工厦2.0继续支持分层工厦市场，预料申请放宽地积比的个案将陆续有来，有助支持分层工厦交投及租售价，预计下半年分层工厦成交量及租售价将持平。
- 工厦新盘的热卖反映新型工厦对投资者具吸引力，为后市整体交投量带来支持。预料陆续会有更多全幢工厦新盘推出应市，例如观塘骏业街及荃湾德士古道W252项目。
- 观塘区工厦前景看俏，因为该区有新盘推售，而且周边发展成熟，交通配套充足。屯门区工厦也值得留意，因为该区工厦价格仍然低水，预计明年屯门赤鱗角连接路开通后，更方便厂家往来中港。

近年工厦买卖量值走势



时期	买卖宗数	买卖金额(港元)
今年第二季	1,147	108.2亿
2018年第二季	1,749	196.6亿
同比较	▼34.4%	▼44.9%
2019年第一季	563	93.18亿
环比较	▲103.7%	▲16.2%

资料来源：美联工商铺资料研究部及土地注册处，数据包括逾亿元以上公司转让买卖。

美联工商物业租售价指数

租售价指数	2019年第二季	环比变幅	第三季预测
售价 (MIRI)	351.9	▲1.2%	↔
租金 (MII)	175.4	▲1.3%	↔

资料来源：美联工商铺资料研究部

第二季部分瞩目工厦成交

地区	物业	成交价(约港元)	呎价(港元)
长沙湾	荔枝角道822号全幢	14亿	9,533
黄竹坑	傲南广场26-28楼全层	4.38亿	17,068
荃湾	安泰国际中心45个工作室及18个车位	3.07亿	3,381
葵涌	冠誉物流中心1楼全层	1.94亿	6,600

资料来源：美联工商铺资料研究部、美联工商及市场资讯

分区工厦呎价走势

地区	平均建筑呎价 (港元)	今年来变幅	地区	平均建筑呎价 (港元)	今年来变幅
观塘	6,957	▲2.9%	长沙湾	6,600	▲2.3%
九龙湾	5,518	▲1.7%	屯门	3,521	▲1.3%
荃湾	4,356	▲4.2%	黄竹坑	7,085	▲1.7%
葵涌	4,206	▲0.2%	红磡及土瓜湾	5,163	▼1.5%
柴湾	5,351	▲6.8%	沙田(包括火炭及石门)	4,536	▼1.5%

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

黄汉成先生 ☎ +852 2276 8778
美联工商铺行政总裁 ✉ danielw@midlandici.com.hk

陈伟志先生 ☎ +852 9491 6193
美联工商董事 ✉ alvanc@midlandici.com.hk

陈浩璋先生 ☎ +852 2276 8757
资料研究部主任 ✉ hcchan@midlandici.com.hk

何家俊先生 ☎ +852 2276 8603
资料研究部助理主任 ✉ nickyho@midlandici.com.hk