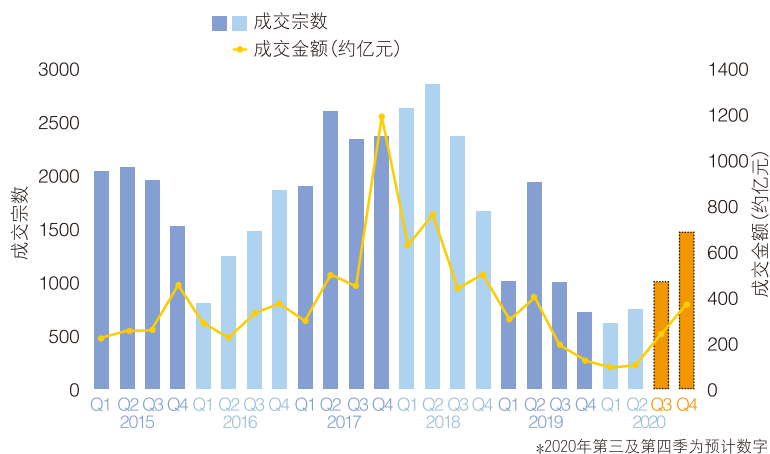


整体投资市场回顾

- 年初本地政治事件虽然减退，但紧接而来的疫症大流行重创全球经济，全球多国先后史无前例地封关、封城以应付疫情，令到环球经济近乎停顿，香港也受到极大打击，3至5月份的失业率为5.9%，创下近15年来的新高纪录。
- 虽然第二季香港疫情出现缓和，但国安法立法程序启动，加上社会运动重启，为市场再度带来不确定性，在投资市场处于下行情况下，物业估价也受影响，令到按揭成数更低。在上述的氛围下，工商铺投资气氛受到重创，计及逾亿元成交在内，今年上半年成交量仅得1,409宗，创下1996年有纪录以来的历史新低，成交额仅211.8亿港元，亦创下工商铺调控措施后的新低。
- 工商铺市场对于国安法拟立法的消息表现中性，买卖双方倾向采取观望态度，但亦有少量投资者积极沽售物业，该类业主包括：(1)对香港前景感到悲观、并减价沽售物业的业主；(2)个别内地业主；(3)持有大量物业的富豪，因需进行资产重新配置而把少量物业沽售，并把资金转移至其他市场。
- 大手投资市场气氛疲弱，上半年逾亿港元的买卖成交仅录得28宗，涉及金额约76.7亿港元，同比分别下跌70.8%及82.2%。
- 虽然全球经济出现大衰退，但由于美国联储局启动无限量化的量化宽松，令到资产价格出现支持，恒生指数由3月份的低位21,139点回升逾15%，美国杜琼斯指数曾升破27,500点，较低位大幅反弹逾50%。工商铺方面，工厦价格亦出现反弹，甲厦价格跌幅也收窄，仅核心区铺价格仍大幅下挫。

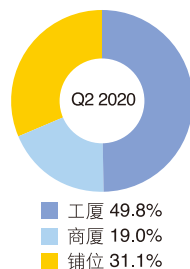
近年工商铺买卖量值走势



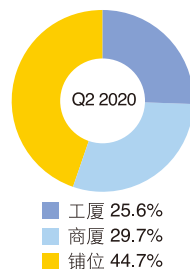
时期	买卖宗数	买卖金额(港元)
2020Q2	790	111.2亿
2019Q2	1,916	403.1亿
同比比较	▼58.8%	▼72.4%
2020Q1	619	100.7亿
环比比较	▲27.6%	▲10.4%

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。

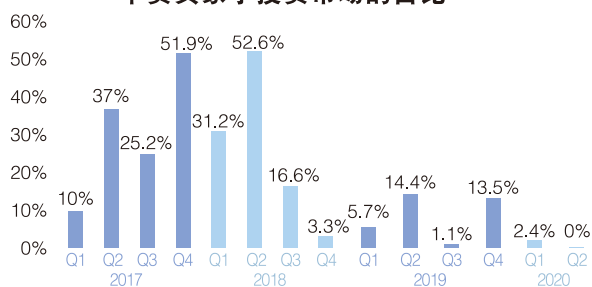
工商铺成交宗数比例



工商铺成交金额比例



中资买家于投资市场的占比



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

类型	买卖宗数	成交价(港元)	平均呎价(港元)	买家
铺位	上环中远大厦地下至3楼	5亿	17,980	结好控股
商厦	中环永安集团大厦高层全层	2.86亿	25,854	利国伟家族
商厦	观塘丝宝国际大厦中层全层	1.77亿	10,496	优品360
铺位	荃湾大道10-20号地下2及3A号铺	1.61亿	113,221	佳宝

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。

美国联储局资产负债表规模


展望

1 香港的疫情已经缓和，预计疫症对市场影响的最坏时刻已经过去，即使疫情出现第二波，但我们相信对市场的影响将不如上半年般严重。至于下半年市场焦点，将重回中美角力、香港政治问题及社会事件，还有美国大选等政治议题上。

2 虽然市场前景看似不明朗，但我们认为美国推行无限量宽松，以及大量中概股(尤其是科技股)回归香港上市，对于投资市场均是一支强心针。前者意味着资产价格将得到支持，后者则意味着香港势有望成为「中国的纳斯达克」，作为金融中心的地位将得以维持，从资金面来看，两项因素均是强大的利好因素。

3 此外，随着(1)中概股回归香港上市、(2)政府推出港币一万元现金发放计划、(3)美国推行无限量宽松，都有利资金流到香港股市，预计下半年股市表现将会平稳向好，而与股市关联较大的工商铺市场，相信也会受到带动而造好。

4 展望下半年，香港各口岸何时恢复通关将是投资市场的催化剂，届时中国内地及国外的投资者将有望来港。同时，多个工厦及商厦新盘将部署短期内推售，预计整体工商铺成交量将会出现显着反弹。我们预计，今年全年的工商铺整体成交量需视乎疫症及中美关系走向，但在最差情况下，成交量仍会达到4,000宗，即下半年较上半年成交量仍然高出逾倍。

5 工商铺价格方面，铺市仍有可能反覆寻底，而写字楼则受惠中概股回归及股市表现理想，或有望于今年年底前展开反弹，工厦租售价表现也有望保持平稳。然而，我们认为工商铺最坏时刻已过，对于长线投资者而言，下半年不论哪一个板块，都是理想的趁低吸纳良机。

部分于美国上市的中概股

公司	股份代码	交易所	行业	市值(亿港元)
拼多多	PDD	纳斯达克	电商	7,904
百度	BIDU	纳斯达克	综合科网	3,253
好未来	TAL	纽交所	教育	3,134
新东方	EDU	纽交所	教育	1,639
百胜中国	YUMC	纽交所	饮食	1,449
携程	TCOM	纳斯达克	旅游网站	1,196

资料来源：美联工商铺资料研究部、雪球网
数据截至2020年6月28日

最近一年恒生指数走势图

下半年有机会推售的工商铺新盘

项目	类型	发展商
长沙湾荔枝角道888号	商厦	新世界
观塘骏业街46号	工厦	FDB
荃湾德士古道250-254号	工厦	新地
荃湾大涌道18号IEC III	商厦	第一集团
荃湾柴湾角街71-75号IEC	工厦	第一集团

资料来源：美联工商铺资料研究部

联络我们

黄汉成先生 ☎ +852 2626 6898
 美联工商铺行政总裁 ✉ danielw@midlandici.com.hk

陈浩璋先生 ☎ +852 2626 6514
 资料研究部分析员 ✉ hcchan@midlandici.com.hk

何家俊先生 ☎ +852 2626 6428
 资料研究部助理分析员 ✉ nickyho@midlandici.com.hk



工厦市况回顾

1. 肺炎疫情演变成全球大流行，受多国实行封关措施影响，供应及物流链中断，5月份出口同比跌7.4%。贸易及物流活动近乎停顿，仓库及物流中心需求也减少。虽然5月份PMI回升至43.9，但仍低于50的盛衰分界线，显示私营经济持续转差及企业经营信心依然疲弱。
2. 受今年疫症及去年同期新盘热卖的高基数所影响，本季工厦成交量同比录得大跌，成交宗数仅录394宗，同比跌65.6%，金额录约28.5亿港元，同比跌73.7%。
3. 由于业主的减价幅度仍未符合准买家意愿，买卖成交较为胶着，在个别单位的成交价回升带动下，第二季工厦售价指数环比升1.4%。而业主与租客续租时倾向减租，第二季工厦租金环比租金环比跌2.8%。
4. 在活化工厦2.0下，发展商入全幢分层工厦重建，分层工厦存量减少，但由于其租务需求仍然存在，令市场录得不少租务成交。疫情期间口罩及外卖需求增加，所以租务成交中也出现口罩厂及食品工场承租个案。

展望

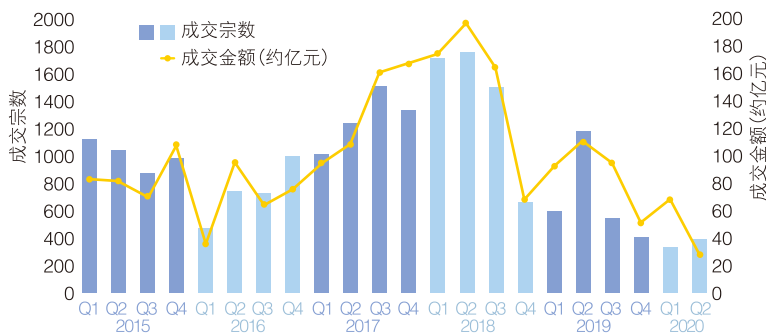
1 虽然国安法或令部分厂家持观望态度，但由于本港疫情有缓和迹象，再加上工厦新盘如骏业街46号及新地德士古道250-254号或于今年下半年推出，下半年工厦交投量或从上半年低位显着回升，工厦租售价将持平。

2 沙田松头下路与桂地街交界的工业地招标，地盘面积约9.88万呎，最高可建楼面为93.85万呎，属近年政府推售较大面积的工业地。中移动以56亿港元中标，每呎楼面地价约5,967港元，为历来最贵工业地。该集团计划于地皮兴建数据中心，反映对数据中心前景充满信心。

3 各类型工厦中，工贸或新式工厦的前景较为看好，主要是由于工贸或新式工厦用途灵活，可以满足租户的多元化需求。为节省租金成本，部分原租用写字楼的公司也会考虑租用工贸或新式工厦，为相关单位带来一批新的需求。受疫情影响，「网红」及手游行业加快发展，令相关工厦单位及工作室需求增加。

4 由于全球多国仍然封关，本港的贸易及物流活动受到影响。面对内地竞争，本港物流业正走下坡，货仓及物流中心的需求有下降趋势，再加上中美贸易战反覆无常，物流中心及货仓前景仍然看淡。不过，随着「大数据」愈来愈广泛应用，系统对提升数据传输速度及储存容量的需求增加，加上香港适合作数据中心的用地有限，数据中心表现将跑赢大市。

近年工厦买卖量值走势



时期	买卖宗数	买卖金额(港元)
2020 Q2	394	28.5亿
2019 Q2	1,147	108.2亿
同比比较	▼65.6%	▼73.7%
2020 Q1	346	64.2亿
环比比较	▲13.9%	▼55.6%

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。

美联工商物业租售价指数

租售价指数	2020 Q2	环比变幅	下半年预测
售价 (MII)	337.4	▲1.4%	⬆️
租金 (MIRI)	165.1	▼2.8%	⬆️

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)	平均建筑呎价(港元)
鲗鱼涌	东达中心高层01-03及06室	1.21亿	9,000
观塘	兆富工厂大厦低层全层	8,500万	8,095
荃湾	荃湾工业中心高层09-16室	7,872万	3,472
葵涌	冠和工业大厦低层A、B及C室	2,470万	2,835

资料来源：美联工商铺资料研究部、美联工商及市场资讯 *可重建楼面

2020年6月份分区工厦呎价

地区	平均建筑呎价(港元)	上半年变幅	地区	平均建筑呎价(港元)	上半年变幅
观塘	6,762	▼0.7%	长沙湾	6,239	▼0.8%
九龙湾	5,001	▼2.9%	屯门	3,300	▼8.3%
荃湾	3,971	▼3.1%	黄竹坑	7,121	▲0.3%
葵涌	3,895	▼7.0%	红磡及土瓜湾	5,411	▲3.2%
柴湾	5,117	▼5.4%	沙田(包括火炭及石门)	4,357	▼3.4%

资料来源：美联工商铺资料研究部、美联工商及市场资讯

联络我们

黄汉成先生 ☎ +852 2626 6898
美联工商铺行政总裁 ✉ danielw@midlandici.com.hk
陈浩璋先生 ☎ +852 2626 6514
资料研究部分析员 ✉ hcchan@midlandici.com.hk

陈伟志先生 ☎ +852 9491 6193
美联工商董事 ✉ alvanc@midlandici.com.hk
何家俊先生 ☎ +852 2626 6428
资料研究部助理分析员 ✉ nickyho@midlandici.com.hk