

整体工商舖市况回顾

1. 虽然香港的社会运动略为缓和，但1月份新冠肺炎爆发，并于短时间内直卷全球，重创投资市场气氛。计及亿元公司转让买卖在内，第一季工商舖成交量合共仅619宗，创下工商舖新辣招以来的新低，成交额仅100.7亿港元，各板块第一季都不乏蚀让成交或挹订个案。
2. 新冠肺炎疫情扩散至全球，市场忧虑环球经济出现大衰退，美国联储局于不足一个月内，先后2次大幅减息，合计共减1.5厘，并推出无限量的量化宽松计划。
3. 中东产油国及俄罗斯就石油产量出现分歧，令到油价急挫，环球股市也急剧下跌，美国债券孳息率也减少。在疫症及金融危机的双重打击下，一场「完美风暴」正在上演。
4. 因应疫情持续，政府在《财政预算案》中公布多项支援企业的措施。此外，政府也公布，将于新的财政年度推出多幅商业地王，包括中环新海滨临海地。

展望

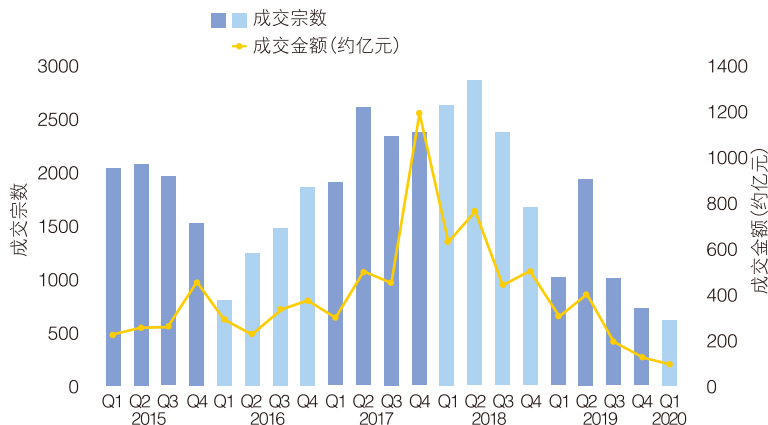
1 市场受到环球疫症大流行及石油价格波动影响，一场「完美风暴」势将形成，环球经济料将步入大衰退，对投资市场形成猛烈冲击。由于工商舖业主不乏工厂厂家、跨国企业及零售商等，该类企业的营商环境将会遭遇到巨大震荡，这绝非市场资金充裕就可以抵挡。

2 欧洲的疫情进展预计最不乐观，「欧猪」国家之一的意大利在全国封城后，经济势遭重创，西班牙情况也不遑多让，日后或演变成欧债危机2.0。即使欧美疫症过后，环球经济仍将有巨大动荡，包括航空、酒店业或有巨企倒闭及出现违约潮，环球股市及投资市场势将受到冲击。

3 基于以上理由，我们预计今年全年工商舖各板块的租售价的跌幅，将会是金融海啸以后，即12年来最大，市场将迎来「超大型调整期」。此外，工商舖蚀让个案将陆续有来。

4 然而，我们有信心今年工商舖成交量将维持平稳，因为现时市场的交投已经极低，在低基数效应下，成交量料难再大跌。此外，随着市场前景转差，更多业主愿意下调叫价至准买家心理水平，令到成交量得到支持。

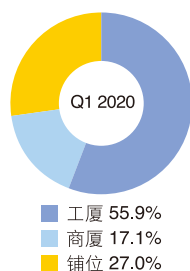
近年工商舖买卖量值走势



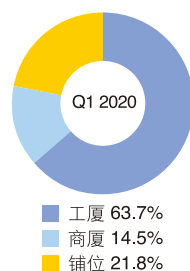
时期	买卖宗数	买卖金额 (港元)
2020Q1	619	100.7亿
2019Q1	1,012	304.2亿
同比比较	▼38.8%	▼66.9%
2019Q4	742	129.6亿
环比比较	▼16.6%	▼22.3%

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。

工商舖成交宗数比例



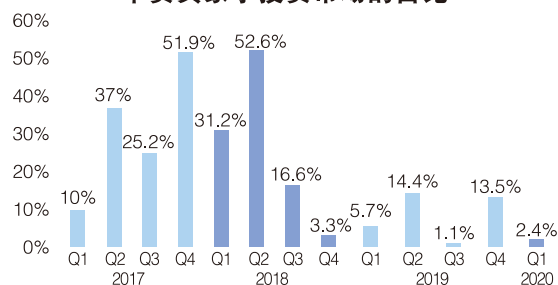
工商舖成交金额比例



百分比为四舍五入。

资料来源：美联工商舖资料研究部及土地注册处

中资买家于投资市场的占比



只计算亿元或以上的交易，百分比以成交金额计算；数据为临时资料，仅供参考
百分比为四舍五入。

资料来源：美联工商舖资料研究部



工厦市况回顾

1. 中美达成首阶段贸易协议，宣布将部分商品税率减低，对工厦市场属利好因素。然而，受新冠肺炎扩散影响，内地厂家停工停产，供应及物流链中断，1月及2月份合计的本港整体出口货值同比跌约12%。2月份香港PMI急挫至33.1，并创自指数开展以来的历史低位，反映制造业、建筑业及服务行业的新订单需求受到重创。
2. 受本港政治事件及新冠肺炎疫情拖累，本季工厦成交录346宗，同比跌38.5%，金额录约64.2亿港元，同比跌31.1%，惟工厦的成交量仍然是工商铺三个板块中最多。
3. 业主议价幅度扩阔，市场上出现减价及减租个案，而减租个案较减价多，主要是由于之前租金回落的幅度不及售价大。3月份工商售价指数环比跌0.9%，租金指数环比跌1.8%，其中屯门、葵涌及柴湾区表现较为逊色。
4. 虽然有多个利淡因素，在活化工厦2.0支持下，仍录多宗大手成交，包括长沙湾利洋中心及百丽大厦全幢的7.9亿及6.4亿港元成交，而荃湾及观塘区也录逾亿元成交，反映全幢工厦仍然有承接。

展望

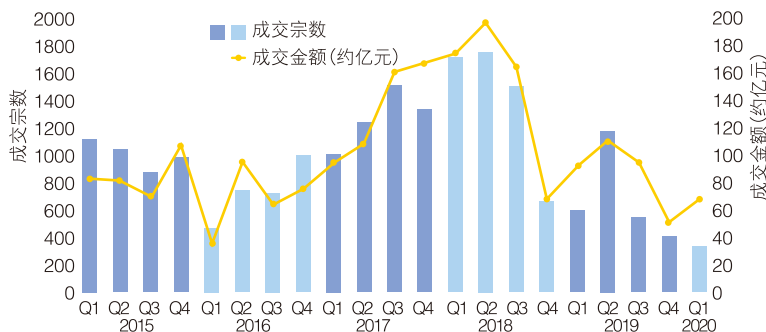
1 受新冠肺炎疫情、本港社会运动及股市波动等不明朗因素影响，我们把今年全年工厦租售价预测，调低至跌10%至15%，成交量则持平。市场上将继续出现减价及减租个案，而新盘仍有待市况转好才推售。

2 由于新冠肺炎疫情仍然持续，相信短期内工厦市场交投仍然淡静。不过活化工厦2.0令工厦存量减少，部分租户或需要搬迁，料为其他工厦带来额外潜在需求。

3 新冠肺炎全球大爆发，令各国经济很有机会陷入衰退，也影响本港出口贸易需求。然而，受疫情影响，本港市民愈来愈倾向更频繁地透过互联网购物，特别是购买个人防护装备及生活必需品，为用作存货及货物运输的仓库及物流中心带来一定需求。

4 疫情令网上平台及视像会议软件的需求增加，由于数据中心可为营运商加快传输速度及提升储存容量，预料数据中心的需求仍会上升。

近年工厦买卖量值走势



时期	买卖宗数	买卖金额(港元)
2020 Q1	346	64.2亿
2019 Q1	563	93.2亿
同比比较	▼38.5%	▼31.1%
2019 Q4	374	49.8亿
环比比较	▼7.5%	▲28.8%

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 Q1	环比变幅	第二季预测
售价 (MII)	334.4	▼0.9%	▼
租金 (MIRI)	168.3	▼1.8%	▼

资料来源：美联工商铺资料研究部

第一季部分瞩目全幢工厦成交

地区	物业	成交价(约港元)	平均建筑呎价(港元)
长沙湾	利洋中心全幢	7.9亿	*5,486
长沙湾	百丽大厦全幢	6.4亿	*5,556
荃湾	柏狮电子大厦49%股权	3.6亿	待确
荃湾	山德士中心6至10楼连车位	3.01亿	3,900

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3月份分区工厦呎价

地区	平均建筑呎价(港元)	环比变幅	地区	平均建筑呎价(港元)	环比变幅
观塘	6,757	▼0.8%	长沙湾	6,260	▼0.5%
九龙湾	5,118	▼0.6%	屯门	3,444	▼4.3%
荃湾	4,021	▼1.8%	黄竹坑	7,037	▼0.9%
葵涌	4,072	▼2.8%	红磡及土瓜湾	5,205	▼0.7%
柴湾	5,276	▼2.5%	沙田(包括火炭及石门)	4,422	▼1.9%

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 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
资料研究部分析员 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

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/di>)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I)有限公司牌照号码 C-065928 | 美联物业(工商II)有限公司牌照号码 C-065911

全方位睇盘提升用户体验

www.midlandici.com.hk 2995 6459