

整体投资市场回顾

1. 在中港尚未通关下，香港实体经济的表现仍然疲弱，12月至2月份的本地失业率达7.2%，创十七年的新高，去年第四季的GDP按年也下跌3%，至于本地零售业销货总值仍然维持低水平。
2. 不过，去年底政府取消非住宅物业双倍印花税，加上疫苗接种计画展开，市场憧憬中港将会恢复通关，经济复苏，工商铺交投气氛显着转好。第一季工商铺合共录得1,681宗成交，按年大升1.7倍，按季亦上升25.4%，成交额录249.6亿港元。
3. 大手交投气氛回稳，工厦成为基金追捧的对象，最大宗要数葵涌佳宝集团中心以15亿港元，获安祖高顿基金承接，而嘉民亚洲、丝路基金等也积极入市购入工厦。与此同时，写字楼及商铺也连录大手买卖，例如中环中心39楼连环录得多宗成交。
4. 第一季工商铺售价率先反弹，当中以甲厦售价表现最好，首季累积上升4.5%。不过，各板块租金水平表现较弱，例如工厦及甲厦首季租金仍录下跌，乙厦租金也只能持平。
5. 发展商加快推售一手新盘，例如亿京粉岭安全街工厦楼花、新世界长沙湾荔枝角道888号甲厦都于首季推售，并获得不俗的承接。

展望

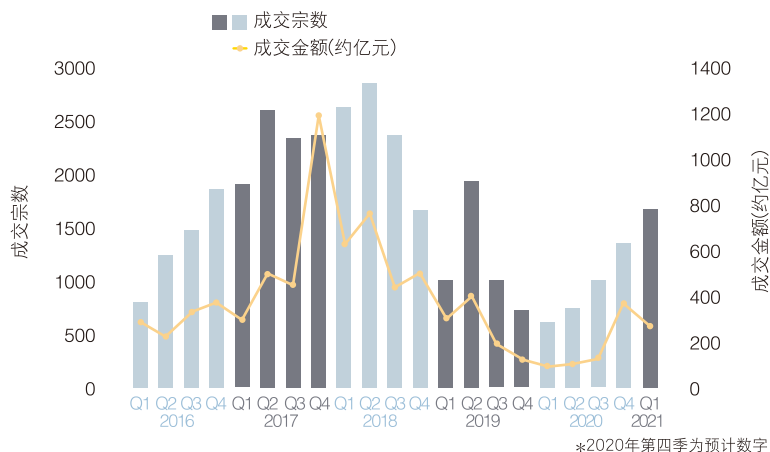
1 香港注射疫苗的进度，将直接影响通关的进度和时间表。我们预期即使中港可以于第二季恢复通关，来港旅客人数亦将会有限，但对投资市场将会鼓舞的作用。

同时，铜锣湾加路连山道和中环新海滨两幅「百亿级别」的商业地王，将先后于5月和6月截标，该两幅地王的卖地结果，将会影响市场去向。

3 近年中资财团于工商铺大手买卖的市场占比约为3成，但自从2019年社会运动起，加上去年疫情大流行，中资财团占比下降至低于2成的水平。我们预期若稍后恢复通关，内地资金占比有望重新上升，并带动整体工商铺交投增加。

我们估计，第二季工商铺气氛会维持向好，预计成交量会与第一季相若。总计上半年，成交量料会大幅高于去年同期，主因是去年的低基数所致。租售价方面，我们预计第二季会个别发展，当中核心区街铺售价会持续反弹，工厦租售价可望靠稳，惟写字楼租金表现仍然会较慢热。

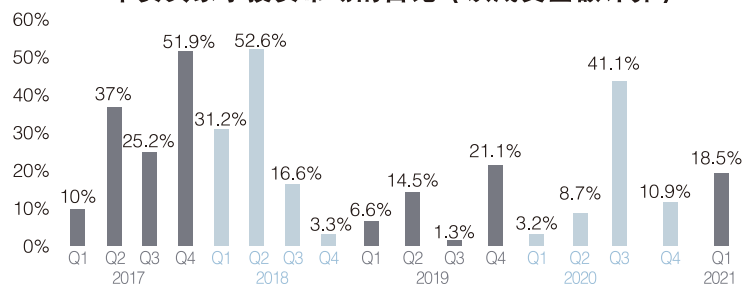
近年工商铺买卖量值走势



时期	买卖宗数	买卖金额(港元)
2021Q1	1,681	249.6亿
2020Q1	618	89.7亿
按年比较	▲172.0%	▲178.3%
2020Q4	1,340	422亿
按季比较	▲25.4%	▼40.8%

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。

中资买家于投资市场的占比（以成交金额计算）



第一季部分大手成交个案

类型	物业	成交价(港元)	平均呎价(港元)	买家
工厦	葵涌佳宝集团中心全幢	15亿	5,142	安祖高顿基金
工厦	长沙湾恒发工业大厦全幢	9.65亿	6,182	凯龙瑞基金
工厦	荃湾卓悦集团中心全幢	8亿	3,575	丽新
铺位	西贡西贡花园地下入口及1楼	4亿	14,204	待确

资料来源：美联工商铺资料研究部、市场资讯



工厦市况回顾

1. 去年底工商铺「撒辣」，加上在新盘余货项目如骏业街46号、云之端及恒云国际中心(前称VIGNATURE)等推动下，今年首季工厦成交量理想，期内共录得891宗，按年上升约1.6倍，成交金额约101.7亿港元。
2. 虽然成交量显着回升，但租售价水平未见明显反弹，表现个别发展。其中，第一季指标工厦售价上升1.0%，惟租金指数录得0.8%的跌幅。
3. 发展局于3月中正式推出以「标准金额」先导计画，为工厦重建补地价提高确定性，有助继续推动活化工厦2.0。同时，资金流入全幢工厦市场，首季录得的大手成交，包括丽新斥资约8亿港元，购入荃湾卓悦集团中心。
4. 在新界东北新发展区的概念下，粉岭安乐村一带工业项目受到财团追捧，其中，丰树产业于1月份以逾8.1亿港元投得一幅工业地，拟建数据中心，而丝路基金和房协，也分别于粉岭购入全幢工厦。此外，亿京安全街工厦楼花项目推售，也获市场承接。

展望

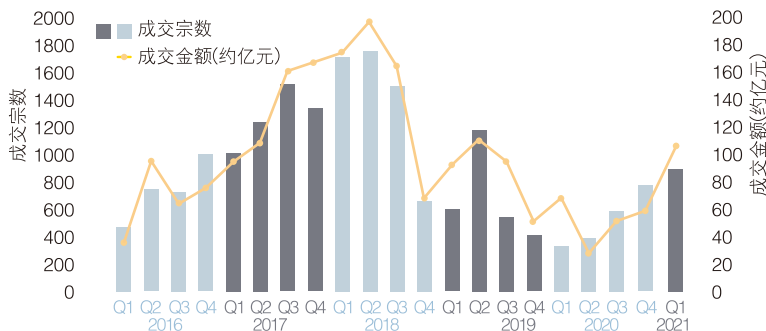
- 1 随着疫苗接种计画展开，市场憧憬经济复苏及中港恢复通关，我们预计工厦租金和售价今年有望回稳，预计全年升幅5%以内，成交量按年料升25%。

若稍后中港恢复通关，预计中资客将会再度入市购买工厦。根据以往经验，中资客较活跃于一手市场，例如以往不乏中资客连命名权购入工厦新盘，这意味着通关后工厦一手市场将会受捧。

- 3 随着经济及零售业等预期将会复苏，加上中港有望恢复通关，物流业的前景可望看高一线，当中具基建概念的地区，包括粉岭(莲塘口岸)及屯门(屯门-赤鱗角连接路)等的物流中心及货仓物业，预期将会较受市场欢迎。

分层工厦而言，由于用途具弹性，加上租金较商厦便宜，我们预期交通方便(例如邻近港铁站)的工厦物业，将会较受市场欢迎，也会较易吸纳不同的客源，而租金和售价的表现将会较佳。

近年工厦买卖量值走势



时期	买卖宗数	买卖金额(港元)
2021 Q1	891	101.7亿
2020 Q1	345	53.2亿
按年比较	▲158.3%	▲91.2%
2020 Q4	759	58.5亿
按季比较	▲17.4%	▲73.8%

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。

第一季指标工厦租售价走势

租售价	按季变幅	第二季预测
售价	▲1.0%	▲
租金	▼0.8%	▲

资料来源：美联工商铺资料研究部

第一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)
葵涌	佳宝集团中心全幢	15亿	5,142
长沙湾	恒发工业大厦全幢	9.65亿	5,078*
荃湾	卓悦集团中心全幢	8亿	3,575
观塘	海裕工业中心多层	5.7亿	4,856

资料来源:美联工商铺资料研究部、美联工商及市场资讯

2021年3月份分区工厦呎价

地区	平均建筑呎价(港元)	第一季变幅	地区	平均建筑呎价(港元)	第一季变幅
观塘	6,305	▲0.6%	长沙湾	5,967	▲1.0%
九龙湾	5,051	▲0.2%	屯门	3,278	▲1.5%
荃湾	4,033	▲1.6%	黄竹坑	6,663	▼0.1%
葵涌	3,842	▲1.3%	红磡及土瓜湾	5,104	▼0.6%
柴湾	4,867	▲0.9%	沙田(包括火炭及石门)	4,183	▲1.3%

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

