

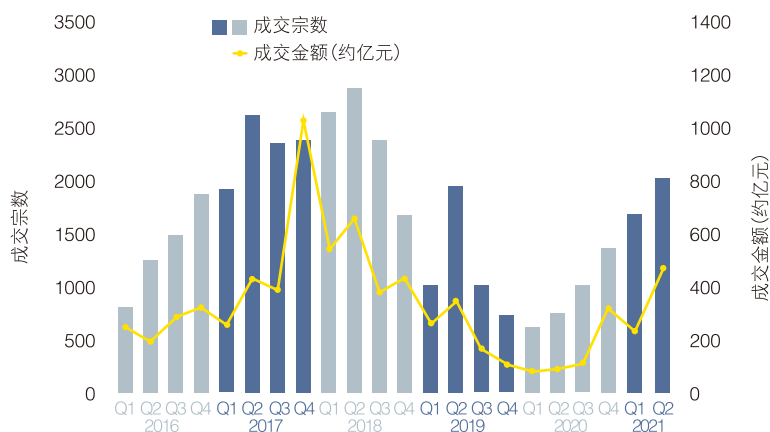
整体投资市场回顾

1. 香港疫情有所缓和，加上去年11月政府推出回港易计划，今年投资市场表现理想。今年上半年工商舖合共录得3,712宗买卖成交，成交额约711.63亿港元，至今更连续4个月单月成交逾600宗，属2019社会运动后新高纪录。
2. 逾亿元的大手成交于上半年共录得86宗，按年上升1.4倍，涉资约389.8亿港元，单计第二季亦录得55宗。今年最大宗的个案，要数亿京财团以约105亿港元，向合和购入九龙湾九展全幢商厦，平均呎价近6,000港元。
3. 外资重新活跃于亿元投资市场，上半年市场录得8宗外资资金入市个案，较中资入市个案低，但涉及金额高达77.8亿港元，远高于中资的53.6亿，今年上半年外资主要购入工厦物业。
4. 「铺王」邓成波家族于5月中起放售大批物业，成为市场的焦点，至6月底该家族已经售出最少20项物业，涉及工厦、商厦、铺位、住宅及车位等，合共套现逾20亿港元。

展望

1. 疫苗接种率稳步上扬，加上本地疫情渐趋稳定，相信疫情对市场的影响已经减退。另一边厢，中港快将有望恢复通关，相信投资市场将会正式踏入牛市，工商舖交投持续畅旺，全年成交量预计逾7,600宗，按年升逾1倍。
2. 消费券将于8月份派发，相信会有助刺激本地消费，快上防疫措施的放宽，以及中港有望恢复通关，预计下半年本地零售业及商铺市场会表现转好，而香港经济也有望逐渐重返正轨。
3. 中环新海滨商业地王的招标结果会于下半年公布，我们预期卖地价或有惊喜，届时市场或再出现「面粉价」贵过「面包价」情况，或会成为下半年甲厦市场的催化剂。
4. 随着中港有望恢复通关，预计稍后中资财团入市意欲会增加，下半年投资市场中资财团资金流入情况，预计会较上半年更佳。

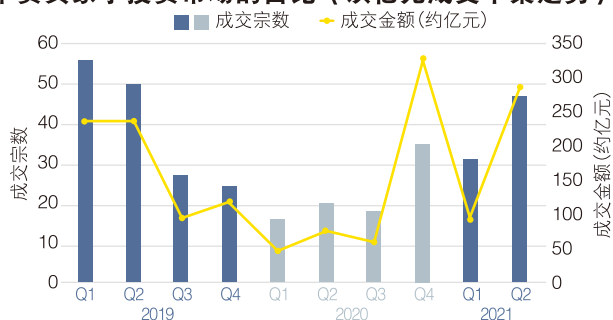
近年工商舖买卖量值走势



时期	买卖宗数	买卖金额 (港元)
2021Q2	2,033	472.1亿
2020Q2	792	136.0亿
按年比较	▲ 156.7%	▲ 247.1%
2021Q1	1,679	239.5亿
按季比较	▲ 21.1%	▼ 97.1%

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。

中资买家于投资市场的占比（以亿元成交个案走势）



包括工厦、商厦、铺位、酒店、服务式住宅、住宅旧楼及车位
百分比为四舍五入，只计算逾亿元或以上的交易，百分比以成交金额计算
数据为临时资料，只供参考
资料来源：美联工商舖资料研究部

第二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
商厦	九龙湾九龙湾国际展览中心全幢	105亿	5,915	亿京财团
工厦	荃湾有线电视大厦多层	26亿	4,591	鹏里施罗德
工厦	葵涌光辉冻仓2期全幢	18亿	6,126	ESR
工厦	屯门东亚纱厂工业大厦全幢	17亿	3,648	华润物流
工厦	葵涌佳宝集团中心全幢	14.35亿	4,919	安祖高顿基金

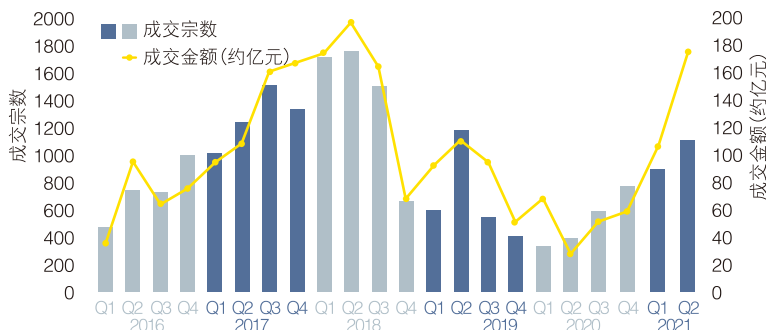
资料来源：美联工商舖资料研究部、市场资讯



工厦市况回顾

1. 今年上半年录得8宗外资买入工厦的大手成交，共占24宗工厦亿元成交中的逾三成，涉资共77.84亿港元，当中3宗属嘉民亚洲所买入，分别为海裕工业中心多层及三湘九龙湾货运中心多个单位。
2. 上一季工厦售价平稳向上，加上物业市场个别板块售价未见回落，吸引部分写字楼及住宅投资者在第二季入市工商物业，其中1,000-5,000万的工厦物业成交反弹较明显，第二季录164宗，按年增2.4倍。
3. 今年上半年租务情况保持平稳。疫情期间，市民以超市零售为主要消费，为配合业务增长需要，第二季租务成交中也有超市零售商如：HKTVMall和惊安之殿堂，分别于青衣丰树物流中心及嘉民葵涌物流中心加码租用楼面。
4. 在「标准金额」先导计划和活化工厦2.0的推动下，今年上半年继续有发展商计划重建工厦，如葵涌打砖坪街94-100号及江南纺织厂，均分别向城规会申请放宽地积比至11.4倍，拟重建为新式工厦。

近年工厦买卖量值走势



时期	买卖宗数	买卖金额 (港元)
2021 Q2	1107	171.59亿
2020 Q2	395	30.15亿
按年比较	▲180.3%	▲469.1%
2021 Q1	890	95.93亿
按季比较	▲24.4%	▲78.9%

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。

展望

1 未来有多个工厦新盘即将推出，包括荃湾德士古道250-254号，带动未来工厦一手盘的成交，下半年的工厦交投量有望再进一步提高。

2 本港经济正逐步复苏，买卖双方气氛畅旺，售价正逐步回复到以往水平，因此下半年工厦售价预料可再上升约5%。而整体工厦租金将继续保持平稳，升幅预料在5%以内。

3 疫情所致，本地消费对于超市零售类的货物需求大增，加上暑假始发放的电子消费券将进一步刺激本地消费，预料超市百货对货仓和物流中心的需求将进一步提升，仓库/物流中心的前景可望看高一线。

4 活化工厦2.0政策将于今年10月截止申请，预料未来几个月将陆续有更多业主为全幢工厦提出重建申请，因此相信下半年工厦市场气氛将保持炽热。

美联工商物业租售价指数

租售价	2021 Q2	按季变幅	下半年预测
售价	329.7	▲2.4%	▲
租金	166.2	▼0.1%	▲

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)
荃湾	有线电视大厦多层全层	26亿	4,591
葵涌	光辉冻仓2期全幢	18亿	6,126
屯门	东亚纱厂工业大厦全幢	17亿	3,648
粉岭	勉励龙中心全幢	7亿	4,582

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)	上半年变幅	地区	平均建筑呎价 (港元)	上半年变幅
观塘	6,365	▲3.1%	长沙湾	6,042	▲1.0%
九龙湾	5,178	▲3.4%	屯门	3,272	▲4.7%
荃湾	4,198	▲5.7%	黄竹坑	6,518	▼2.0%
葵涌	3,953	▲3.8%	红磡及土瓜湾	5,006	▼3.1%
柴湾	4,967	▲2.8%	沙田(包括火炭及石门)	4,275	▲4.7%

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

卢展豪先生 ☎ +852 6188 6262
 美联工商铺行政总裁 (工商铺) ✉ tonylo@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
陈家颖小姐 ☎ +852 2626 6428
 资料研究部助理分析员 ✉ ckawing@midlandici.com.hk

