

研究报告 | Q1 2022

整体投资市场回顾

- 1 第五波疫情爆发以及因俄乌战事而导致的股市波动，工商舖成交量创近一年以来的新低，第一季市场共录得1,321宗买卖，成交金额为234.88亿，环比分别下跌13.9%及13.1%。
- 2 投资者整体持观望态度，大手成交环比下跌12宗，连同公司转让买卖成交在内，市场共录得42宗大手买卖，成交额合共171亿港元。上季最大宗买卖，要数新鸿基地产以16.29亿港元购入元朗The YOHO Hub A期基座商场。邓成波家族亦于上季以14.5亿将全幢汀兰居酒店沽出，与4年前的买入价相比，录得2.3亿港元的亏损。

- 3 第一季受疫情影响，工商舖投资气氛清淡，去年一直活跃的外资基金亦转趋谨慎，于第一季共录得4宗相关大手买卖，成交额合共约14.9亿港元，同比大减约5成，第一季比较瞩目的个案为一家美资基金于年初以5.9亿港元买入油麻地CASA酒店全幢。
- 4 本港第五波疫情由去年年底开始流入社区，并在二月下旬首次单日确诊破万，直至三月底才渐由高位回落，第一季整体投资市场观望气氛极为浓厚，当中最受影响的要数商铺板块，铺位大手成交第一季只录9宗，环比大挫55%。

展望

1

现时全球正处于高通胀环境下，本港高质素的工商舖物业对投资者仍然有很高的吸引力，只要疫情受控，市场恢复正面的投资气氛，定必能支持后市成交，相信今年的整体成交量将会转趋平稳，全年料达7,600宗，同比上升约一成。

2

今年电子消费券加码至10,000港元，此举有助刺激市民外出消费，并鼓励他们购买银码较大的产品以及令网购活动保持活跃，我们相信消费券可以带动本港市道，投资市场交投将转趋活跃。

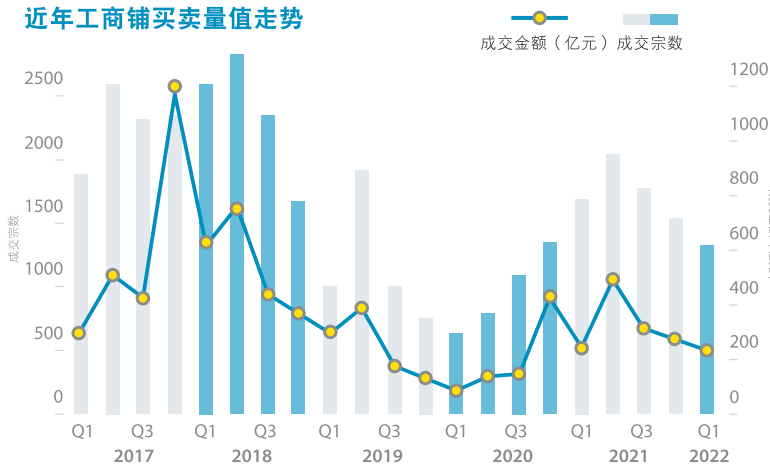
3

虽然美国联储局计划加息及每月缩表950亿美元，但收紧货币政策反映美国经济已经复苏。市场上也有其他利好消息如内地仍实施较宽松的货币政策，本港又取消对英美等九国的禁飞令，所以联储局收紧货币政策对本港物业投资市场影响有限。

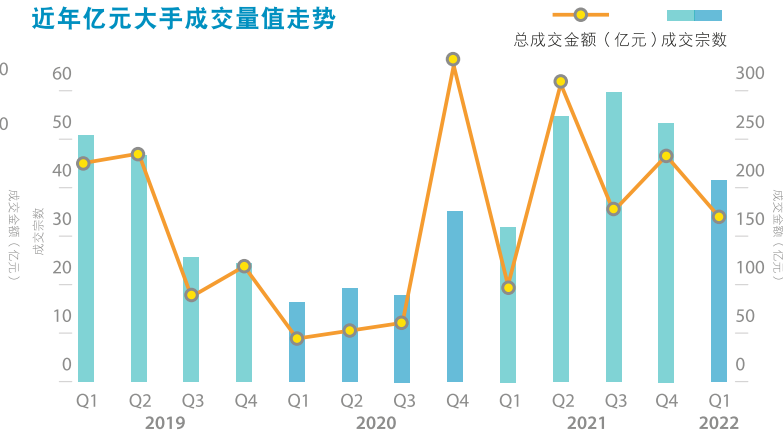
4

我们预计第二季各板块租售价将个别发展，当中工厦租售价可望靠稳，核心区街铺售价的反弹空间会较大，不过，写字楼租金表现相对其他板块仍然会较慢热，要待真正通关有期才会逐步回复正轨。

近年工商舖买卖量值走势



近年亿元大手成交量值走势



包括工厦、商厦、铺位、酒店、服务式住宅、住宅旧楼及车位 / 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

第一季部分大手成交个案 (以港元计算)

类型	物业	成交价	平均呎价	买家
铺位	元朗朗乐路1号 The YOHO Hub A 期基座商场	16.29亿	15,000	新鸿基地产 (0016)
酒店	荃湾青山公路123号 汀兰居酒店全幢	14.5亿	6,703	待确
住宅	西半山旭龢道1号及1A号全幢	13亿	84,284	丽新发展 (0488)
住宅	跑马地毕拉山径24-38号渣甸园多个单位 共逾6成业权	8.97亿	待确	南丰集团

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

资料来源：美联工商舖资料研究部、市场资讯

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/d>) 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11) 有限公司 牌照号码：C-065928 | 美联物业 (工商111) 有限公司 牌照号码：C-065911
美联物业代理 (商业) 有限公司 牌照号码：C-000944 | 美联物业 (商铺11) 有限公司 牌照号码：C-065901



全方位睇盘提升用户体验

www.midlandici.com.hk 2995 6459



工厦市况回顾

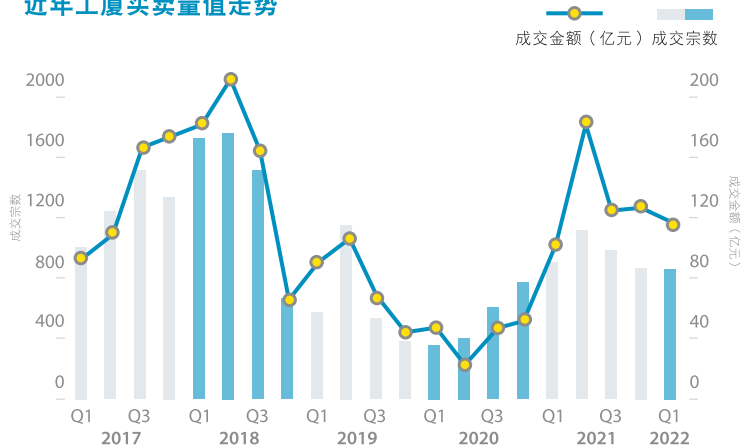
- 第五波疫情大规模爆发，但工厦租售价仍然保持平稳。第一季指标工厦售价环比上升0.2%，而租金表现更跑赢售价，环比上升1.4%。
- 第一季共录得847宗成交，成交金额约115.29亿港元，与2021年第四季的数字相若。当中有不少新盘推出如iCity和东傲，令成交宗数受到支撑，东傲更录得一宗7亿元的多层成交，为上季工厦板块中最大宗的成交。上季亦录得两宗全幢工厦成交，合丰货仓和新中国洗衣集团大厦分别以1.37亿及5.5亿元被售出。

- 疫情下网购活动增加，为货仓和物流中心的需求带来支持。嘉民亚洲以3.68亿购入三湘九龙湾货运中心6楼全层，此外，StorHub迷你仓为扩充业务，遂于第一季三度入市，在长沙湾、红磡和新蒲岗购入工厦，涉及的总金额达到8.8亿。
- 城规会上季批准放宽多个工厦重建地积比率，例如长沙湾的利丰大厦获批放宽地积比率至14.4倍，以重建为一座27层的商业大厦，而葵涌的德大工业大厦则成功申请增加地积比率至11.4倍，以重建为一座26层高的新式工业大厦。

展望

- 随着疫情高峰期已过，市场预期本港经济活动恢复正常，我们预计工厦租金和售价今年升幅达5%-10%，成交量则同比上升15%。
- 《财政预算案》提到政府将计划在元朗和洪水桥发展多层工业楼宇，从而吸纳因发展棕地而受影响的物流和汽车维修产业，此举相信能为新界西北的工厦需求带来支持。
- 尽管疫情缓和，但由于市民消费模式改变，并适应网购和买外卖的习惯，再加上政府再度派发消费券，所以数据中心、货仓、物流中心和食品加工场仍能受到资金追捧，上述场所的交投将会在工厦成交中占有相当比例。
- 葵涌区有望成为数据中心重镇。不少工厦持有者向城规会申请，把物业重建为数据中心。例如安祖哥顿旗下持有的EDGE，有望被重建为一幢楼高22层的数据中心。

近年工厦买卖量值走势



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	2022 Q1	环比变幅	第二季预测
售价	386.5	↑ 0.2%	↑
租金	147.7	↑ 1.4%	↑

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)	平均呎价(港元)
新蒲岗	东傲多层	7亿	10,188
油塘	油塘工业大厦第四座多层	5.8亿	4,100
粉岭	新中国洗衣集团大厦全幢	5.5亿	4,751
沙田	沙田工业大厦多层	3.7亿	4,625

资料来源:美联工商铺资料研究部、美联工商及市场资讯

2022年3月份分区工厦呎价(港元)

地区	平均呎价	环比变幅	地区	平均呎价	环比变幅
观塘	6,687	↑ 2.4%	长沙湾	6,405	↓ 2.0%
九龙湾	5,306	↓ 0.5%	屯门	3,319	↓ 1.0%
荃湾	4,452	↑ 1.2%	黄竹坑	6,700	↑ 0.5%
葵涌	4,126	↑ 0.3%	红磡及土瓜湾	5,133	↑ 2.1%
柴湾	4,992	↓ 1.0%	沙田(包括火炭及石门)	4,651	↑ 0.2%

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

美联工商铺行政总裁(工商铺)

+852 6188 6262

✉ tonylo@midlandici.com.hk

曾柏皓先生

资料研究部助理主任

+852 2626 6426

✉ parcophtsang@midlandici.com.hk

陈伟志先生

美联工商董事

+852 9491 6193

✉ alvanc@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>)以阅读免责声明。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11)有限公司 牌照号码 C-065928
美联物业(工商111)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

