

研究报告 | Q2 2022

整体投资市场回顾

- 1 本港第五波疫情减退，投资气氛稍有好转，工商铺成交量连续三个月录上升，惟市场复苏步伐缓慢，成交量仍维持在较低水平。今年第二季工商铺合共录得1,333宗买卖，成交金额约262.4亿港元，环比分别升0.9%及12.4%。
- 2 市场投资气氛稍微回暖，第一季没有录得入市活动的中资买家在第二季明显较活跃，今季共录得6宗相对大额成交，共涉资约65.9亿港元，当中包括华润物流以约46.2亿港元向嘉里购入两个分别位于沙田和柴湾的全幢货仓物业。

- 3 上半年投资者持观望态度，并录得76宗亿元成交，同比下跌11宗成交，而成交金额为357.4亿港元。其中，亿元成交都集中在工厦和商铺板块，占总成交逾六成。
- 4 疫情爆发两年多，旅客来港数量大幅减少，不少酒店价值都大幅下跌，因而吸引投资者以低价买入酒店。今年以来酒店板块已录得5宗逾亿元成交，而第二季最大宗成交为WEAVE LIVING以13.75亿元购入珀丽酒店。另外，华大投资以9亿元卖出华丽都会酒店，并以14.2亿元换马买入汀兰居酒店。

展望

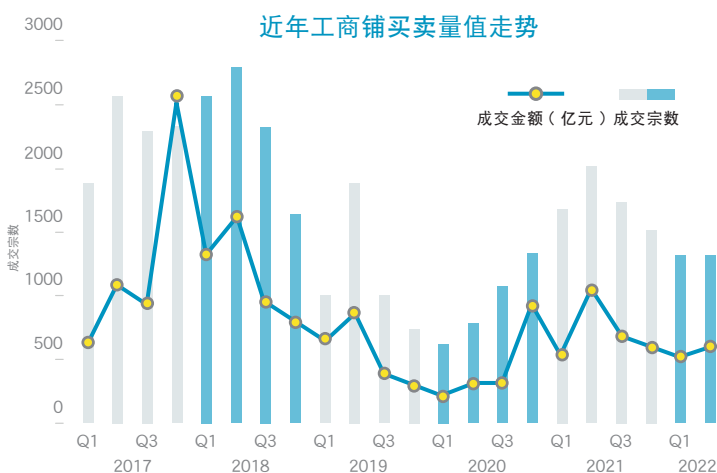
1 本港社交距离措施放宽，失业率回落，加上政府将于今年八月开始发放第二阶段电子消费券，带动市场消费信心，相信下半年商业市道会逐步向好，投资市场会转趋活跃。

2 新一届政府已于7月1日上任，通关问题备受关注。现时不少国家都已经实施「与病毒共存」政策，逐步放宽入境限制，市场对于新一任政府的通关政策有所憧憬。一旦通关消息有所落实，相信能进一步带动投资信心向好发展。

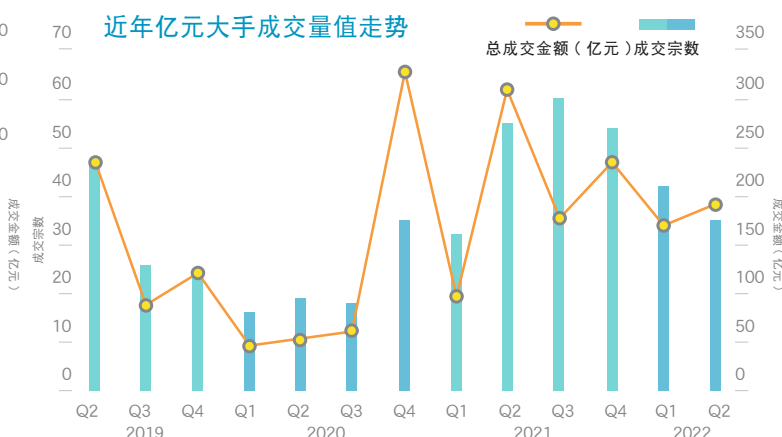
3 虽然美国联储局公布加息，但决定属市场预期，香港亦未必会即时跟随，而加息幅度相信亦会较美国小，因此对本港工商铺投资市场的影响轻微。反而在高通胀环境下，「砖头」保值，本港工商铺物业素质有保证，投资前景仍然乐观。

4 假如下半年疫情受控，政府未有再收紧防疫措施，并再度与内地商谈通关事宜，下半年工商铺交投将转趋平稳。环球通胀率将在下半年维持在高水平，保值能力较高的本地工商铺物业将备受投资者追捧，预计下半年工商铺成交量达2,900宗，较上半年上升约10%。

近年工商铺买卖量值走势



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，仅供参考 / 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 (以港元计算)

类型	物业	成交价	平均呎价	买家
工业	葵涌货柜码头路43号集运中心全幢	28.8亿	10,827	The Asia Pacific Cities Fund
工业	火炭山美街36-42号嘉里货仓(沙田)全幢	23.3亿	5,762	华润物流
工业	柴湾嘉业街50号嘉里货仓(柴湾)全幢	22.9亿	4,393	华润物流
住宅	尖沙咀汉口道31-37号多个单位	15亿	待确	乐风集团、施罗德鹏里及Bentall Green Oak

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

资料来源：美联工商铺资料研究部、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/c/>)以阅读免责声明。借者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II)有限公司 牌照号码：C-065928

美联物业(工商III)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II)有限公司 牌照号码：C-065901



全方位踴躍提升用户体验

www.midlandici.com.hk

2995 6459



研究报告 | Q2 2022

工厦市况回顾

- 1 上半年爆发第五波疫情，令本地经济活动转弱，3月份PMI更下跌至42点。不过，随着本地疫情缓和，加上政府再度派发消费券，5月PMI则反弹至54.9点，创11年新高，但受到俄乌战争和欧美通胀率高企的影响，5月出口同比跌1.4%。
- 2 受第五波疫情影响，每月工厦注册成交量自2月起环比连跌3个月，但随着疫情回稳，成交量自5月起开始回升，6月份工厦注册成交量已回升至285宗。

- 3 The Asia Pacific Cities Fund以28.8亿元购入全幢葵涌集运中心，为上半年最大宗亿元成交，此项物业正租予电讯盈科作数据中心。另外，华润物流分别以23.3亿元及22.9亿元买入嘉里建设旗下位于沙田和柴湾的货仓，反映投资者看好货仓和数据中心的前景。
- 4 工厦重建「标准金额」补地价先导计划已实施超过1年，今年第二季较为瞩目的补地价个案包括罗氏集团及第一集团分别以近9亿元及7.24亿元分别完成旗下位于观塘道350号及九龙湾宏泰道14号工厦的补地价程序。

展望

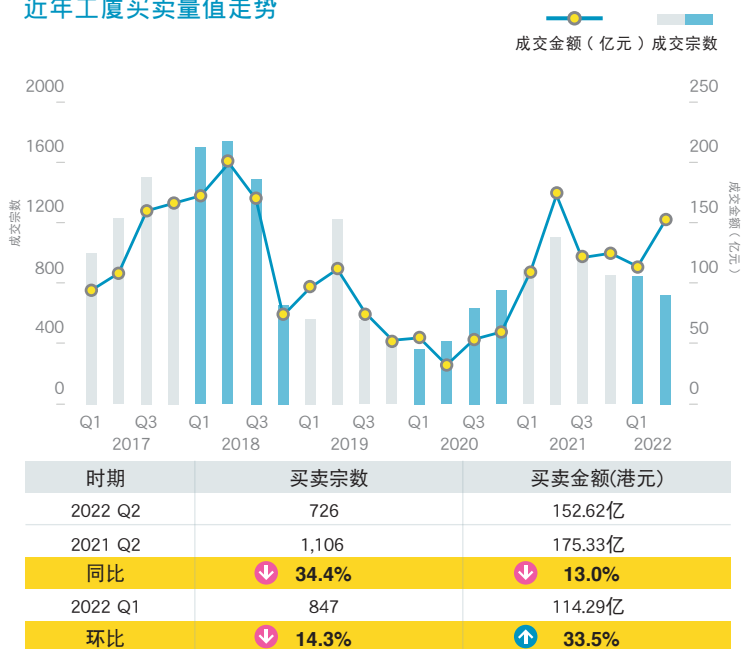
随着第二期消费券的推出，相信可以提振本地消费，经济活动有望转趋活跃，为工厦的需求带来支持，再加上疫情下积压的成交有望被落实，相信下半年工厦成交量会较上半年上升约一成至1,700宗左右。

长沙湾今年第二季有多宗工厦改划的个案，例如香港纱厂工业大厦一、二期和万利中心重建为新式工厦的计划已获城规会批准，为该规模最大的申请，相信这宗申请个案会带动区内更多工厦申请重建，并提供更多办公室。

东铁线过海段通车后，在火炭工业区的20幢工厦改划为住宅用途的申请预料会加快，一旦申请被落实，该区预计可以提供24座住宅，共4,706个单位。

假如特区政府换届后仍继续发展北部都会区，这将推动新界西北的工厦进行活化。另外，北部都会区有潜力成为另一个数据中心重镇，因为它邻近深圳，加上发展商可在该区直接兴建数据中心，从而省却改划工厦成为数据中心的程序。

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 Q2	环比变幅	下半年预测
售价	385.6	↓ 0.3%	↑
租金	147.6	↓ 0.2%	↑

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(亿港元)	平均呎价(港元)
葵涌	集运中心全幢	28.8亿	10,827
火炭	嘉里货仓(沙田)全幢	23.3亿	5,762
柴湾	嘉里货仓(柴湾)全幢	22.9亿	4,393
屯门	联昌中心低层	2.84亿	4,000

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6月份分区工厦呎价(港元)

地区	平均呎价	上半年变幅	地区	平均呎价	上半年变幅
观塘	6,489	↓ 0.6%	长沙湾	6,572	↑ 0.6%
九龙湾	5,229	↓ 1.9%	屯门	3,323	↓ 0.9%
荃湾	4,343	↓ 1.3%	黄竹坑	6,720	↑ 0.7%
葵涌	4,138	↑ 0.6%	红磡及土瓜湾	5,071	↑ 0.8%
柴湾	5,111	↑ 1.4%	沙田(包括火炭及石门)	4,781	↑ 3.0%

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 6435
✉ parcophtsang@midlandici.com.hk

陈伟志先生

美联工商董事 ☎ +852 9491 6193
✉ alvanc@midlandici.com.hk