

# Q3 2022 整体研究 报告

## Overall 整体市况回顾

01

随着美国持续加息，香港1个月银行同业拆息**飙升至3.06厘**，续创近**14年新高**，加上地缘政治不稳定等因素，增加企业资本成本，限制其投资和扩张意欲，令工商舖市场气氛淡静而投资者则继续持观望态度。

02

股票市场持续低迷，今年第三季，本港恒生指数**环比大跌21.2%至17,000点左右**。股市的波动令工商舖成交量徘徊于低水平，今年第三季工商舖**合共录得1,050宗买卖，成交金额约238.0亿元，环比分别跌21.2%及8.9%**。

03

投资市场表现维持平稳，连同公司转让买卖成交在内，第三季市场**共录得33宗大手买卖**，与第二季持平，**成交金额则为232.1亿元，环比升24.1%**，主要是由于高银金融国际中心以**65亿元被售出**，为今年以来最大宗成交。另外，有共居空间品牌为准备未来通关，遂向邓成波家族**分别以24.7亿元及7.3亿元**购入观塘悦品海景酒店和旺角旭逸酒店。

04

第三季外资较为活跃于投资市场，并**录得6宗成交，涉资达约73.0亿元**。当中更包括有房地产信托基金(REITs)来港投资，Ares SSG以**约30.8亿元**向新世界购入位于永康街63号的51%业权，而该物业落成后将会用作商业用途。

近年工商舖買賣量值走勢



| 時期     | 買賣宗數   | 買賣金額(港元) |
|--------|--------|----------|
| 2022Q3 | 1,050  | 238.0亿   |
| 2021Q3 | 1,757  | 314.4亿   |
| 同比比较   | -40.2% | -24.3%   |
| 2022Q2 | 1,332  | 261.3亿   |
| 环比比较   | -21.2% | -8.9%    |

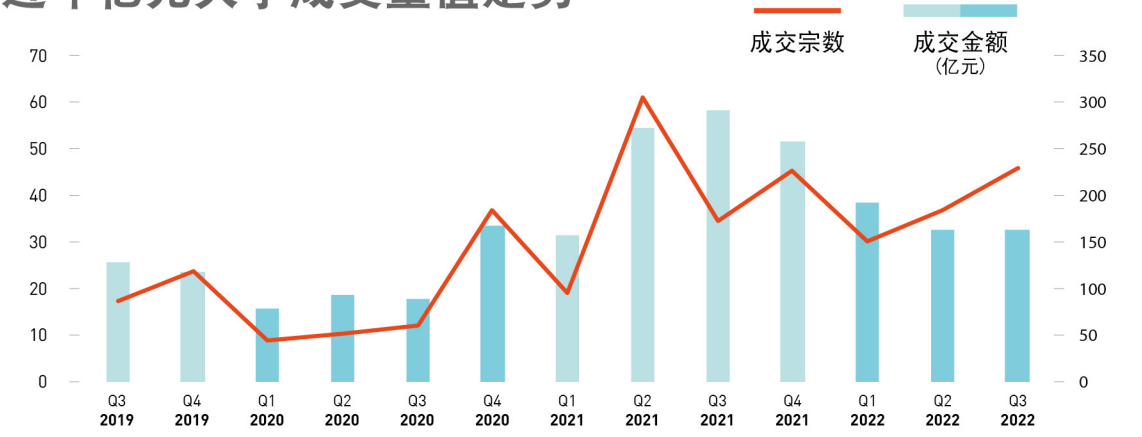
资料来源：美联工商舖资料研究部及土地注册处，数据包括亿元公司转让买卖。

未来展望

**01** 短期内工商舖投资气氛难以转好，投资者会采取防守的策略，预计交投仍取决于防疫政策及通关安排，料今年第四季工商舖成交数字与第三季相若，大约为1,050宗左右。

**02** 由于本地商贸活动仍能维持正常运作，相信工厦租售价会保持平稳。市场寄望通关，但由于仍有不少吉舖待消化，所以核心区街舖租售价只会轻微反弹。惟写字楼租金料在低水平徘徊，因为写字楼吸纳状况减慢，供应量增加而受压，而核心区则有不少吉舖待消化。

近年亿元大手成交量值走勢



包括工厦、商厦、舖位、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

第三季部分大手成交个案(以港元计算)

| 類型 | 物業            | 成交價(港元) | 平均呎價(港元) | 買家                          |
|----|---------------|---------|----------|-----------------------------|
| 商业 | 九龙湾高银金融国际中心全幢 | 65亿     | 7,625    | 待确                          |
| 住宅 | 铜锣湾希云大厦多层     | 32.1亿   | 37,343   | 徐意                          |
| 工业 | 长沙湾永康街63号多层   | 30.8亿   | 21,988   | Ares SSG Capital Management |
| 酒店 | 观塘悦品海景酒店全幢    | 24.7亿   | 10,497   | Weave Living                |

资料来源：美联工商舖资料研究部、市场资讯

**03** 市场普遍预期美联储在11月及12月分别加息75及50个基点后，美国的利率政策将按明年通胀走势而定。联储局将会继续加息以加快通胀回落的速度，但只要美国通胀率能在明年起逐步回落，当局将会放慢加息步伐，预计明年美国的利率政策对本港工商舖市场的影响将逐步消退。

**04** 最新的施政报告建议将楼龄达50年以上至70年以下和楼龄达70年以上的私人楼宇的强拍门槛分别降至七成和六成。降低强拍门槛有助令部分原本未能达到门槛的私人楼宇得以进入强拍程序，并吸引买家参与重建旧楼的投资，旧楼的价值亦得以提升。

# Q3 2022 工廈研究 報告

## Industrial 工廈市況回顧

01

受到地缘政治局势紧张加上本地和环球经济表现欠佳等因素影响，市场观望气氛浓厚，第三季工厦成交宗数仅录554宗，环比及同比分别下跌**23.7%及43.2%**。

02

第三季工厦**成交金额**为**57.64亿元**，环比和同比分别更急挫**62.2%及53.3%**，主要是由于上季工厦板块只录得**4宗逾亿元成交**，其中有三宗成交来自葵涌区，邓成波家族亦将葵涌永升工业大厦和泉基工业大厦沽出，合共套现约**8.1亿元**。

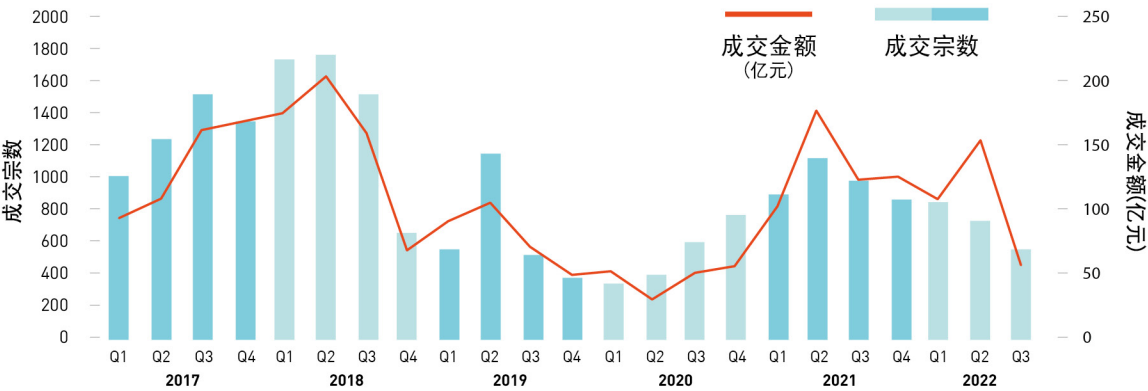
03

疫情过后，网购活动仍然活跃。市场对网购相关设施的需求仍然殷切，上季仍录得不少货仓租务成交，例如苹果迷你仓和DON DON DONKI分别于迷你坊MINI CUBE和嘉民达力中心**租用约23,600平方呎和87,822平方呎**的楼面作货仓。

04

首三季工厦租售价呈「租金升，售价跌」的背驰现象，今年以来，**工厦租金累升3.6%**，而**售价则累跌1.1%**。其中，葵涌区的平均呎价今年以来**累升3.3%**，至于分区呎租方面，九龙湾区和柴湾区的表现较佳，今年以来分别**累升9.5%及9.3%**。

## 近年工厦买卖量值走势



| 时期      | 买卖宗数   | 买卖金额(港元) |
|---------|--------|----------|
| 2022 Q3 | 554    | 57.64亿   |
| 2021 Q3 | 975    | 123.30亿  |
| 同比较     | -43.2% | -53.3%   |
| 2022 Q2 | 726    | 152.62亿  |
| 环比比较    | -23.7% | -62.2%   |

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。

## 第三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) |
|-----|-------------|-----------|----------|
| 葵涌  | 永升工业大厦多层    | 4.33亿     | 2,574    |
| 葵涌  | 泉基工业大厦多层    | 3.8亿      | 2,262    |
| 九龙湾 | 三湘九龙湾货运中心低层 | 3.68亿     | 5,280    |
| 葵涌  | 葵德工业中心1座多层  | 2.57亿     | 3,969    |

资料来源:美联工商铺资料研究部、美联工商及市场资讯

## 美联工商物业租售价指数

| 租售价 | 2022Q3 | 环比变幅  | 第四季预测 |
|-----|--------|-------|-------|
| 售价  | 381.5  | -0.9% | ↑     |
| 租金  | 150.8  | +2.1% | ↑     |

资料来源:美联工商铺资料研究部

## 2022年9月份分区工厦呎价

| 地区           | 平均呎价 (港元) | 环比变幅  |
|--------------|-----------|-------|
| 观塘           | 6,405     | -0.5% |
| 九龙湾          | 5,097     | -2.6% |
| 荃湾           | 4,173     | -3.5% |
| 葵涌           | 4,249     | +2.0% |
| 柴湾           | 5,098     | -0.2% |
| 长沙湾          | 6,571     | +0.4% |
| 屯门           | 3,410     | +2.6% |
| 黄竹坑          | 6,531     | -2.8% |
| 红磡及土瓜湾       | 4,918     | -3.1% |
| 沙田 (包括火炭及石门) | 4,775     | -0.0% |

资料来源：美联工商铺资料研究部

## 未来展望

**01** 最新的《施政报告》提议推动本港的「再工业化」，并计划在大埔建立第二个先进制造业中心和落实发展新田的创科技园。目前本港有不少旧式工厦待重建，上述建设有望推动其他传统工业地带的重建，并将旧式工厦转型为发展先进制造业的场地。

**02** 政府亦建议将位于非工业地带和楼龄超过30年的工厦强拍门槛降至七成。过往实施的「活化工厦2.0」推动不少旧式工厦重建，但大多都位于传统的工业区，假如相关的强拍法案获得通过，位于传统工业区以外的工厦价值将能提升。

**03** 为推动开发「北部都会区」的产业用地，洪水桥和元朗一带的物流及新兴工业园首批工业大厦用地将于明年起推出。由于本港物流用地相当有限，所以洪水桥和元朗推出的物流用地将受到市场的追捧，而投资者亦应该留意该区的发展潜力。

**04** 虽然受外围加息和地缘政治不稳等不利因素的笼罩，但由于本地商贸活动仍能维持，企业对工厦的使用量较大，相信工厦租务成交量将于高位维持平稳。

## 联络我们

# 全方位睇盘 提升用户体验

### 卢展豪先生

美联控股行政总裁(工商铺)

+852 6188 6262  
tonylo@midlandici.com.hk

### 陈伟志先生

美联工商董事

+852 9491 6193  
alvanc@midlandici.com.hk

### 曾柏皓先生

资料研究部助理主任

+852 2626 6435  
parcophtsang@midlandici.com.hk



[www.midlandici.com.hk](http://www.midlandici.com.hk) ☎ 2995 6459

上述楼面面积(标示「\*」者除外)未经核实。请扫描二维码或浏览网页(<http://459.hk/dc>)以阅览免责声明。  
借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。



美聯工商舖 Midland IC&I