

Q1 2023 整体研究 报告

Overall 整体市况回顾

01

政府解除所有防疫措施，加上中港之间的经贸来往逐步恢复，2023年第一季香港的GDP按年上升2.7%，扭转自2022年以来的经济衰退，其中，私人消费开支按年录得双位数增长，而投资开支亦重回正增长，失业率则维持在3%左右的低水平。

02

中港全面通关，市场气氛回暖，连同公司转让买卖成交在内，今年首季工商舖市场共录得983宗成交，按季增加24.6%，成交金额则为161.4亿元。

03

尽管整体物业市场逐步复苏，但美国联储局在今年首季两次加息，投资者信心因而受影响。大手成交市场维持淡静，逾亿元成交只有18宗，与2022年第四季相若。较为瞩目的成交包括有中旅酒店以34亿元向中国信达购入尖沙咀君怡酒店以及一个外资基金向新世界购入位于观塘的KOHO商厦物业，作价为17亿元。

04

投资者趁商铺价格仍在底部徘徊，同时憧憬零售市道恢复令商铺板块最受惠，所以都决定入市以捷足先机。今年首季商铺板块录得最多逾亿元成交，达10宗，大约占所有大手成交的五成半。

近年工商舖買賣量值走勢



時期	買賣宗數	買賣金額(港元)
2023Q1	983	161.4億
2022Q1	1,319	222.7億
同比比較	-25.5%	-27.5%
2022Q4	789	178.1億
环比比較	+24.6%	-9.4%

资料来源：美联工商舖資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 随着香港经济好转，投资信心增加，预料发展商将会更积极地推售工商厦新盘，相信新盘的成交将会转趋活跃，并为工商舖物业的交投带来支持，预料第二季的成交量至少可维持在1,000宗左右。

02 市场预期美联储将会停止加息，相信利率水平会保持平稳，投资市场恢复稳定，大手成交数字有望回升。不过，美国部分商品及服务的通胀率仍然居高不下，预料高息环境将会持续一段时间，借贷市场会维持紧缩，短期内中细价单位会主导市场，因为部分资金充裕的投资者仍有能力购买这类物业。

近年亿元大手成交量值走勢



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：美联工商舖資料研究部

第一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
酒店	尖沙咀君怡酒店全幢	34億	12,204	中旅酒店
商业	观塘KOH全幢	17億	7,766	外资基金
铺位	荃湾协和和广场基座商场多个单位	10億	6,116	亚证地产(0271)
铺位	大角咀西九汇基座商场	7.48億	12,713	阳光房地产基金(0435)

资料来源：美联工商舖資料研究部、市场资讯

03 在最新公布的财政预算案中，政府宣布调整印花税税阶。根据新政策，凡物业价值少于1,008万，则买家需缴交的税额会较旧税阶低，预料措施可以为有意投资中细价物业的买家提供诱因，并提振市场的气氛。

04 由于工厦物业的回报率较其他板块高，故吸引投资者趁机「捞底」，预料工厦售价将会回升。随着甲厦供应将在今年见顶，相信甲厦物业的租售价将维持平稳上升。由于商户承租店铺的能力提升，预料街舖空置率将会逐步回落，铺位租售价有望由谷底反弹。

全方位睇盘 提升用户体验

联络我们



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。

美联物业(工商II)有限公司 牌照号码：C-065928
美联物业代理(商业)有限公司 牌照号码：C-000944

美联物业(工商III)有限公司 牌照号码：C-065911
美联物业(商铺II)有限公司 牌照号码 C-065901



美聯工商舖 Midland IC&I

Q1 2023 工廈研究 報告

Industrial 工廈市况回顾

01

随着中港两地恢复通关，经济活动重启。本年第一季工厦注册数字为**497宗**，按季上升超过**30%**，成交金额则约**35.90亿港元**，与2022年第四季的数字相若。

02

工厦首季成交集中在中细价盘。累计注册数字为**409宗**，占整体约**82%**。其中3月份录得不少新盘的登记，包括有ICITY、东方国际大厦及云之端，合共有约**30多宗注册**。

03

有电讯服务供应商早前再向城规会申请，把工厦重建成为数据中心，有关项目是位于荃湾杨屋道145至159号的Jumbo iAdvantage。另外，有财团申请把葵涌业成街14至15号工厦，重建为新型工厦物业，有关申请在早前已获得规划署表示不反对。

04

财团锐意为工厦加入商住用途，有国企内房早前与政府就长沙湾润发仓库达成换地协议，补地金额达**137.3亿元**，预期工厦重新发展为商住项目的情况有机会集中在新界北区出现。

近年工厦买卖量值走势



时期	买卖宗数	买卖金额(港元)
2023 Q1	497	35.90亿
2022 Q1	846	107.29亿
同比比较	-41.3%	-66.5%
2022 Q4	384	65.37亿
环比比较	+29.4%	-45.1%

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。

第一季部分瞩目工厦成交

地区	物业	成交价(约港元)	平均呎价(港元)
柴湾	柴湾中心工业大厦高层	9,800万	5,035
荃湾	明华工业大厦低层	7,660万	2,670
油塘	宝城工业大厦高层	7,100万	3,128
柴湾	柴湾中心工业大厦高层	5,890万	6,000

资料来源:美联工商铺资料研究部、美联工商及市场资讯

本报告之所有货币单位皆以港元计价

美联工商物业租售价指数

租售价	2023Q1	环比变幅	第二季预测
售价	364.3	-2.4%	↑
租金	150.1	-0.9%	↑

资料来源:美联工商铺资料研究部

2023年3月份分区工厦呎价

地区	平均呎价(港元)	环比变幅
观塘	6,190	-1.8%
九龙湾	4,952	-1.7%
荃湾	3,984	-1.4%
葵涌	3,889	-4.7%
柴湾	4,914	-1.5%
长沙湾	6,092	-4.0%
屯门	3,174	-4.2%
黄竹坑	6,259	-2.0%
红磡及土瓜湾	5,034	+0.6%
沙田(包括火炭及石门)	4,613	-1.8%

资料来源：美联工商铺资料研究部

未来展望

01 随着港府已派发本年第一期的消费券，加上内地旅客重新访港，本地零售市道有望持续向好，预期商家为求满足业务拓展需要而加大对仓储及物流的投入，工厦的租售市况将有力得到支持。

02 市场预期外围加息周期接近见顶，惟环球经济不明朗的阴霾仍然存在，资金有望聚焦在防守性高的资产类别上，预期工厦物业可因而受惠，特别是一些中小型工厦单位有望继续成为投资者所关注的焦点。

03 鉴于新式工厦在设施及服务上都十分多元化，可同时吸纳工业或商业租户进驻，新盘拆售活动预料能成为工厦注册量上升的主要因素，工厦新盘交投会因而继续成为市场焦点。

04 因应政府锐意吸引更多创科公司落户本港，料投资者为工厦物业注入高科技元素会成为主流，例如早前有发展商把工厦申请重建为数据中心，相信此举有助工厦的潜在价值得以提升。

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

梁宇硕先生

资料研究部助理主任

+852 2626 6435
parcophtsang@midlandici.com.hk



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