



整体工商舖市况回顾

1. 中美贸易战再度恶化，5月初美国突然宣布向中国进口货品徵收25%关税，原本回暖的市场气氛急转直下。不过，6月份举行的G20峰会中，中美双方决定会再就贸易问题谈判，为市场带来曙光。
2. 本港政治争拗不断，对市场气氛构成影响，于5月份以逾111亿港元批出的启德商业地王，更被中标发展商高银金融弃购。
3. 受中美贸易战影响，内地进一步收紧资本外流的限制，令到中资财团入市个案减少。上半年涉及中资买家的工商舖亿元成交仅约35亿港元，同比大跌逾9成。
4. 市场缺乏动力，计及逾亿元的公司转让买卖在内，上半年工商舖成交量合共只有2,930宗，同比下跌45.9%，成交额只有710.9亿港元，同比下挫48.4%。当中，涉及新盘的成交量占超过11%。

展望

1 整体而言，投资市场料呈好淡争持。一方面，中美贸易战去向、近期香港的政治争拗、英国脱欧，及股市波动，都是下半年工商舖市场的不明朗因素。

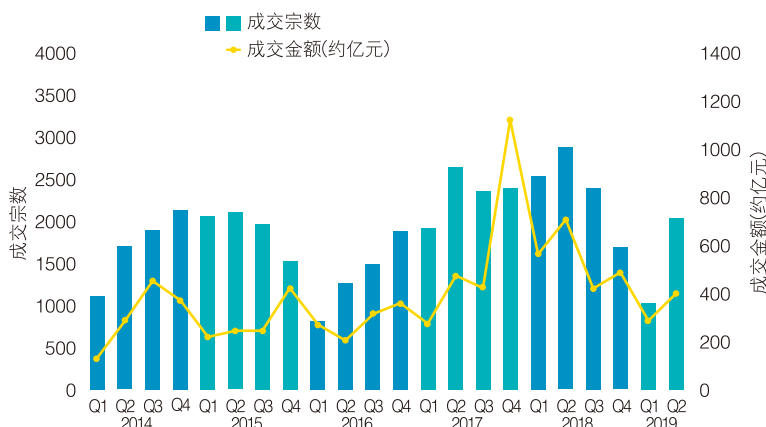
2 然而，(1)美国或于今年减息及结束缩表；(2)本港资金充裕(M3货币供应达14万亿港元)；(3)为应付贸易战，内地可能再度放水救市。上述意味着本港属于资金市，预计可抵销不明朗因素，工商舖料平稳发展。

3 展望下半年，多个工厦及商厦新盘项目有望推售，包括新地荃湾德士古道工厦、第一集团荃湾大涌道商厦、新世界长沙湾长顺街商厦，预计将会成为市场焦点，并带动工商舖成交量上升。

4 整体而言，下半年工商舖交投预计平稳发展，整体料升5%，由于未来将有多多个商厦新盘可供拆售，预计写字楼交投升幅会较显着。

5 受制于内地资本外流限制，中资买家的入市意欲预料仍然不大，而外资基金及本地财团/投资者相信会成为主力买家。

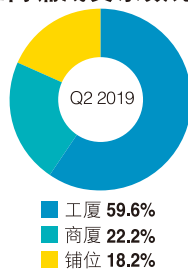
近年工商舖买卖量值走势



时期	买卖宗数	买卖金额(港元)
今年第二季	1,918	406.7亿
2018年第二季	2,821	758.5亿
同比比较	▼32%	▼46.4%
2019年第一季	1,012	304.2亿
环比比较	▲89.5%	▲33.7%

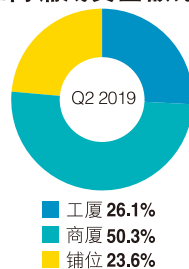
资料来源：美联工商舖资料研究部及土地注册处，数据包括逾亿元以上公司转让买卖。

工商舖成交宗数比例

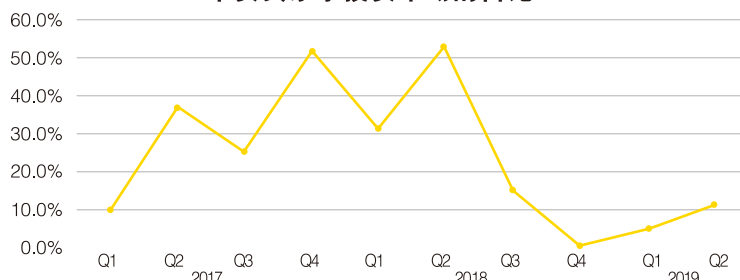


资料来源：美联工商舖资料研究部

工商舖成交金额比例



中资买家于投资市场的占比



百分比为四舍五入。
只计算逾亿元的交易，百分比成交金额计算；数据为临时资料，仅供参考。
资料来源：美联工商舖资料研究部





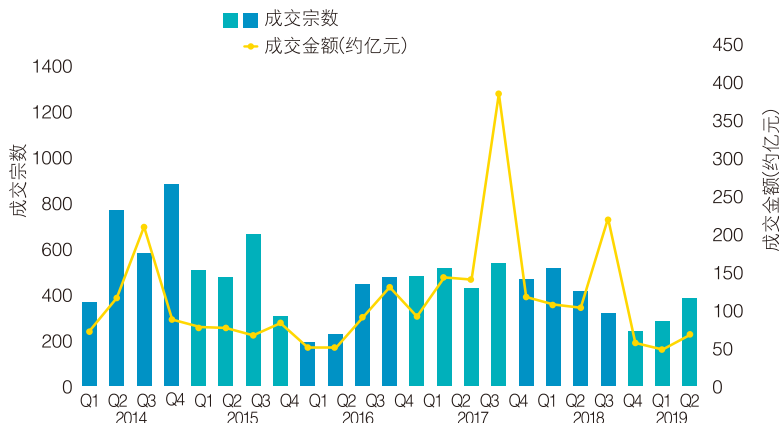
商铺市况回顾

1. 政府交代200亿港元入市买铺的细节，计画在全港十八区购入多个物业，以供设置158个社福设施，涉及约61万平方呎。
2. 内地访港旅客人数升幅放缓，5月份内地访港旅客录472万人次，同比升23.6%。但受中美贸易战影响，香港零售业市道表现疲弱，5月份零售销货总值同比跌1.3%，连续4个月录得负增长，显示市民消费审慎。
3. 投资市场表现慢热，连同逾亿元公司转让买卖在内，第二季商铺成交量仅录367宗，成交金额约69.3亿港元。
4. 上半年铺位大手成交以全幢商场及旧楼收购为主，上季较瞩目的成交包括将军澳The Parkside商场由宏安以7.8亿港元买入。
5. 核心区铺位租务也录大手成交，包括英皇戏院以300万港元租用ISQUARE商场7楼至9楼等多层铺位，以及香港银行家会所租用干诺道中41号盈置大厦基座商场铺位，月租200万港元。

展望

1. 受中美贸易战拖累，人民币将持续表现偏软，或令内地旅客来港购物意欲下降，预计本地零售业会因此而继续走软。
2. 近期香港的政治事件或令旅客的访港意欲受损，若情况长期持续，料会对本港零售业带来不明朗因素，而铜锣湾、湾仔及金钟受影响会较大。
3. 政府的200亿港元买铺计画，有助为铺市增添正面气氛。不过由于政府最快于明年才入市，所以现阶段对下半年的实际影响有限。
4. 未来铺市挑战甚多，料下半年商铺租售价仍然会持平，特别是核心区商铺。至于成交量，预期会在低位平稳发展。
5. 上环及西环的前景不俗，自从港铁西港岛线开通后，为该区带来不少人流。而明日大屿计画将有铁路及公路把人工岛和港岛西连接，预料该区人流会继续上升，带旺该区的铺市发展。

近年铺位买卖量值走势



时期	买卖宗数	买卖金额(港元)
今年第二季	367	69.3亿
2018第二季	516	107.6亿
同比比较	▼28.9%	▼35.6%
今年第一季	227	53.2亿
环比比较	▲61.7%	▲30.1%

资料来源：美联工商铺资料研究部及土地注册处，数据包括逾亿元以上公司转让买卖。

美联旺铺核心四区一线街售价指数

租售价指数	2019年第二季	环比变幅	第三季预测
售价指数	248.3	▲0.4%	●

资料来源：美联工商铺资料研究部

第二季部分瞩目商铺租务成交

地区	物业	月租(约港元)	呎租(港元)
铜锣湾	怡和街1号香港大厦地下Q铺	68万	453
旺角	西洋菜南街4号昌记大厦地下B及C铺	90万	681
中环	干诺道中41号盈置大厦基座商场	200万	100
尖沙咀	iSQUARE商场7楼至9楼等多层	300万	65

资料来源：美联工商铺资料研究部、美联旺铺及市场资讯

第二季部分瞩目商铺买卖成交

地区	物业	成交价(约港元)	呎价(港元)
将军澳	唐俊街18号The Parkside商铺及多个车位	7.8亿	23,953
北角	英皇道277-291号皇都戏院大厦戏院部分及3个商铺	7.37亿	待确
铜锣湾	波斯富街89号地下及阁楼	2.75亿	130,952
长沙湾	长沙湾道650号中国船舶大厦2楼全层	2.5亿	12,490

资料来源：美联工商铺资料研究部、美联旺铺及市场资讯

联络我们

黄汉成先生 ☎ +852 2276 8778
美联工商铺行政总裁 ✉ danielw@midlandici.com.hk

卢展豪先生 ☎ +852 6188 6262
美联旺铺董事 ✉ tonylo@midlandici.com.hk

陈浩璋先生 ☎ +852 2276 8757
资料研究部主任 ✉ hcchan@midlandici.com.hk

何家俊先生 ☎ +852 2276 8603
资料研究部助理主任 ✉ nickyho@midlandici.com.hk

