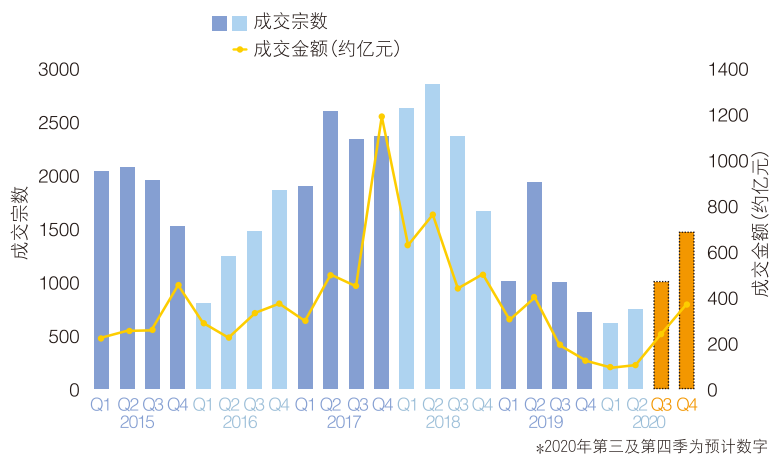


整体投资市场回顾

- 年初本地政治事件虽然减退，但紧接而来的疫症大流行重创全球经济，全球多国先后史无前例地封关、封城以应付疫情，令到环球经济近乎停顿，香港也受到极大打击，3至5月份的失业率为5.9%，创下近15年来的新高纪录。
- 虽然第二季香港疫情出现缓和，但国安法立法程序启动，加上社会运动重启，为市场再度带来不确定性，在投资市场处于下行情况下，物业估价也受影响，令到按揭成数更低。在上述的氛围下，工商铺投资气氛受到重创，计及逾亿元成交在内，今年上半年成交量仅得1,409宗，创下1996年有纪录以来的历史新低，成交额仅211.8亿港元，亦创下工商铺调控措施后的新低。
- 工商铺市场对于国安法拟立法的消息表现中性，买卖双方倾向采取观望态度，但亦有少量投资者积极沽售物业，该类业主包括：(1)对香港前景感到悲观、并减价沽售物业的业主；(2)个别内地业主；(3)持有大量物业的富豪，因需进行资产重新配置而把少量物业沽售，并把资金转移至其他市场。
- 大手投资市场气氛疲弱，上半年逾亿港元的买卖成交仅录得28宗，涉及金额约76.7亿港元，同比分别下跌70.8%及82.2%。
- 虽然全球经济出现大衰退，但由于美国联储局启动无限量化的量化宽松，令到资产价格出现支持，恒生指数由3月份的低位21,139点回升逾15%，美国杜琼斯指数曾升破27,500点，较低位大幅反弹逾50%。工商铺方面，工厦价格亦出现反弹，甲厦价格跌幅也收窄，仅核心区铺价格仍大幅下挫。

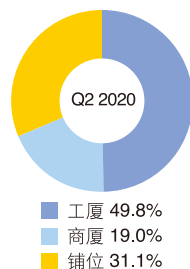
近年工商铺买卖量值走势



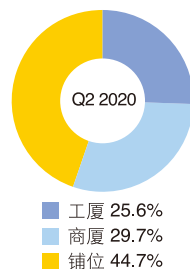
时期	买卖宗数	买卖金额(港元)
2020Q2	790	111.2亿
2019Q2	1,916	403.1亿
同比比较	▼58.8%	▼72.4%
2020Q1	619	100.7亿
环比比较	▲27.6%	▲10.4%

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。

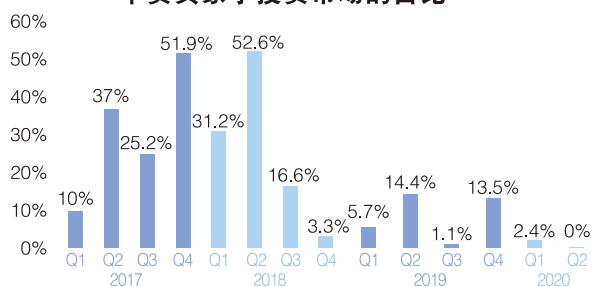
工商铺成交宗数比例



工商铺成交金额比例



中资买家于投资市场的占比



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

类型	买卖宗数	成交价(港元)	平均呎价(港元)	买家
铺位	上环中远大厦地下至3楼	5亿	17,980	结好控股
商厦	中环永安集团大厦高层全层	2.86亿	25,854	利国伟家族
商厦	观塘丝宝国际大厦中层全层	1.77亿	10,496	优品360
铺位	荃湾大道10-20号地下2及3A号铺	1.61亿	113,221	佳宝

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。

美国联储局资产负债表规模


展望

1 香港的疫情已经缓和，预计疫症对市场影响的最坏时刻已经过去，即使疫情出现第二波，但我们相信对市场的影响将不如上半年般严重。至于下半年市场焦点，将重回中美角力、香港政治问题及社会事件，还有美国大选等政治议题上。

2 虽然市场前景看似不明朗，但我们认为美国推行无限量宽松，以及大量中概股(尤其是科技股)回归香港上市，对于投资市场均是一支强心针。前者意味着资产价格将得到支持，后者则意味着香港势有望成为「中国的纳斯达克」，作为金融中心的地位将得以维持，从资金面来看，两项因素均是强大的利好因素。

3 此外，随着(1)中概股回归香港上市、(2)政府推出港币一万元现金发放计划、(3)美国推行无限量宽松，都有利资金流到香港股市，预计下半年股市表现将会平稳向好，而与股市关联较大的工商舖市场，相信也会受到带动而造好。

4 展望下半年，香港各口岸何时恢复通关将是投资市场的催化剂，届时中国内地及国外的投资者将有望来港。同时，多个工厦及商厦新盘将部署短期内推售，预计整体工商舖成交量将会出现显着反弹。我们预计，今年全年的工商舖整体成交量需视乎疫症及中美关系走向，但在最差情况下，成交量仍会达到4,000宗，即下半年较上半年成交量仍然高出逾倍。

5 工商舖价格方面，铺市仍有可能反覆寻底，而写字楼则受惠中概股回归及股市表现理想，或有望于今年底前展开反弹，工厦租售价表现也有望保持平稳。然而，我们认为工商舖最坏时刻已过，对于长线投资者而言，下半年不论哪一个板块，都是理想的趁低吸纳良机。

部分于美国上市的中概股

公司	股份代码	交易所	行业	市值(亿港元)
拼多多	PDD	纳斯达克	电商	7,904
百度	BIDU	纳斯达克	综合科网	3,253
好未来	TAL	纽交所	教育	3,134
新东方	EDU	纽交所	教育	1,639
百胜中国	YUMC	纽交所	饮食	1,449
携程	TCOM	纳斯达克	旅游网站	1,196

资料来源：美联工商舖资料研究部、雪球网
数据截至2020年6月28日

最近一年恒生指数走势图

下半年有机会推售的工商舖新盘

项目	类型	发展商
长沙湾荔枝角道888号	商厦	新世界
观塘骏业街46号	工厦	FDB
荃湾德士古道250-254号	工厦	新地
荃湾大涌道18号IEC III	商厦	第一集团
荃湾柴湾角街71-75号IEC	工厦	第一集团

资料来源：美联工商舖资料研究部

联络我们

黃汉成先生 ☎ +852 2626 6898
 美联工商舖行政总裁 ✉ danielw@midlandici.com.hk

陈浩璋先生 ☎ +852 2626 6514
 资料研究部分析员 ✉ hcchan@midlandici.com.hk

何家俊先生 ☎ +852 2626 6428
 资料研究部助理分析员 ✉ nickyho@midlandici.com.hk



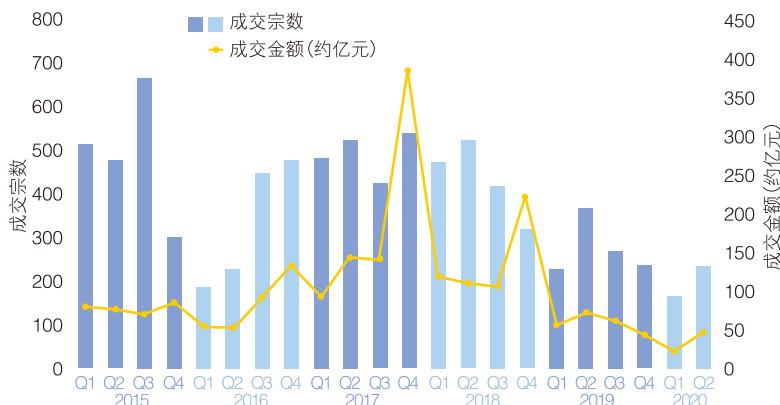
商铺市况回顾

1. 全球肺炎疫情仍未完全受控，在入境管制及强制检疫等措施下，访港旅客人次大减，5月份整体访港旅客仅录8,139人次，同比跌99.9%，内地访港旅客录5,670人次，同比跌99.9%。零售市道大受打击，5月份零售销货总值同比跌32.8%。
2. 投资气氛淡静，第二季商铺成交宗数仅录246宗，同比跌约33%，金额约49.6亿港元，同比跌28.3%，核心区别铺售价环比跌7.2%。
3. 受累于旅客数目大跌，为节省租金，有珠宝钟表店及药妆店迁出核心区铺位，如市传名表店Franck Muller约满迁出铜锣湾旗舰店。部分品牌结束营运实体店，如Victoria's Secret的铜锣湾旗舰店提早于6月尾结业。
4. 限聚令影响食肆堂食生意，不过外卖收入则增加。「宅经济」下更多人在家煮食，令街市生意平稳，市场也相继录得民生区「街市铺」的成交个案，如粉岭联安街及北角春秧街都录得成交。
5. 逆市下部分业主把巨铺分拆细铺出租，核心区也出现短租个案，如尖沙咀海防道及铜锣湾利园山道，分别获影音店及手机配件店短租。

展望

1. 全球疫情仍然反覆，再加上疫苗暂时仍未成功研发，旅客出行或有戒心，所以相信未来一至两年全球旅游业及航空业未必能完全回复，即使通关后旅客人次也较难重返疫情前的数字。若香港零售业继续倚赖内地或外国旅客，经营将更加困难，反而专注本地生意是唯一出路。
2. 核心区铺位较受旅游活动停顿影响，预料租售价会继续反覆寻底，今年全年同比跌40%至50%，但民生区的影响相对较低，跌幅会较核心区低。我们预计，下半年因应更多业主减价沽货离场，市场有机会出现更多蚀让成交个案，并推动下半年商铺成交量反弹。
3. 第二轮防疫抗疫基金及保就业计划的资助陆续到手，部分商户或可继续经营。市民已经陆续收到政府派发一万港元的「现金发放计划」，相信本地消费将有所改善，对铺市属利好消息，不过相信部分人或倾向投资及储蓄，所以计划对本地消费的刺激程度仍有待观察。
4. 政府逐步放宽限聚令，市民外出用膳意欲增加，预计饮食行业或出现「报复性反弹」，所以餐饮业商户的前景较为看好，另外民生行业如超市及食品店的生意或继续向好。
5. 基于全球旅游业难以短期内复原，旅游业界正鼓励本地生态游，西贡及郊区的人流近期明显增加，并带旺该区饮食及零售商户生意，我们预期这趋势仍会持续，投资者也可留意相关地区的商铺市场。
6. 立法会通过政府200亿港元购买约126项物业，作158项社福设施的拨款。由于首批42个物业将于2021年第一季开始购买，相信短期内对铺市的影响较小。

近年铺位买卖量值走势



时期	买卖宗数	买卖金额(港元)
2020 Q2	246	49.6亿
2019 Q2	367	69.3亿
同比比较	▼33.0%	▼28.3%
2020 Q1	167	21.9亿
环比比较	▲47.3%	▲126.5%

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。

美联旺铺核心四区一线街售价指数

	2020 Q2	环比变幅	下半年预测
售价指数 (MSI)	177.0	▼7.2%	▼

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2至6号英光大厦地下3号铺	28万	560
上水	新祥街28号地下连入则阁	18万	75
中环	威灵顿街26号地下	15万	210
尖沙咀	弥敦道111号至181号栢丽购物大道地下G62号铺	5万	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)
上环	皇后大道中183号中远大厦G/F-3/F连车位	5亿	17,980
中环	摆花街46号中晶商业大厦地下1-2铺	1.418亿	41,596
美孚	美孚新邨万事达广场地下N52号铺	1.398亿	49,929
西环	德辅道西442号美新楼A座地下1至13号铺及1楼、B座地下6至8号铺	1.08亿	10,668

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 2626 6898
美联工商铺行政总裁 ✉ danielw@midlandici.com.hk
陈浩璋先生 ☎ +852 2626 6514
资料研究部分析员 ✉ hcchan@midlandici.com.hk

卢展豪先生 ☎ +852 6188 6262
美联旺铺董事 ✉ tonylo@midlandici.com.hk
何家俊先生 ☎ +852 2626 6428
资料研究部助理分析员 ✉ nickyho@midlandici.com.hk

