

整体工商舖市况回顾

1. 虽然香港的社会运动略为缓和，但1月份新冠肺炎爆发，并于短时间内直卷全球，重创投资市场气氛。计及亿元公司转让买卖在内，第一季工商舖成交量合共仅619宗，创下工商舖新辣招以来的新低，成交额仅100.7亿港元，各板块第一季都不乏蚀让成交或挹订个案。
2. 新冠肺炎疫情扩散至全球，市场忧虑环球经济出现大衰退，美国联储局于不足一个月内，先后2次大幅减息，合计共减1.5厘，并推出无限量的量化宽松计划。
3. 中东产油国及俄罗斯就石油产量出现分歧，令到油价急挫，环球股市也急剧下跌，美国债券孳息率也减少。在疫症及金融危机的双重打击下，一场「完美风暴」正在上演。
4. 因应疫情持续，政府在《财政预算案》中公布多项支援企业的措施。此外，政府也公布，将于新的财政年度推出多幅商业地王，包括中环新海滨临海地。

展望

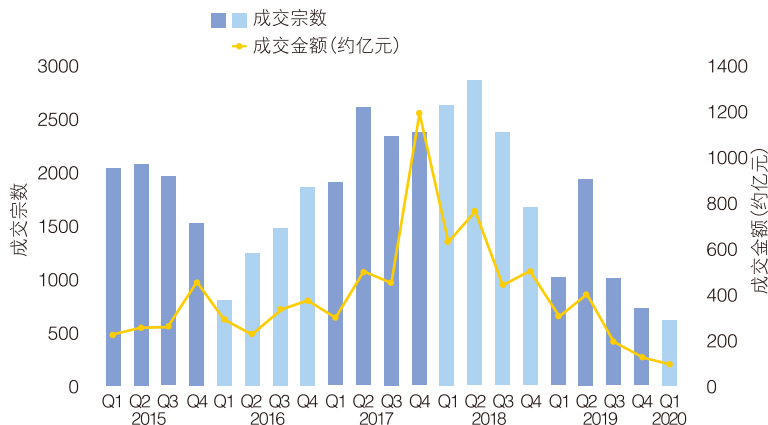
1 市场受到环球疫症大流行及石油价格波动影响，一场「完美风暴」势将形成，环球经济料将步入大衰退，对投资市场形成猛烈冲击。由于工商舖业主不乏工厂厂家、跨国企业及零售商等，该类企业的营商环境将会遭遇到巨大震荡，这绝非市场资金充裕就可以抵挡。

2 欧洲的疫情进展预计最不乐观，「欧猪」国家之一的意大利在全国封城后，经济势遭重创，西班牙情况也不遑多让，日后或演变成欧债危机2.0。即使欧美疫症过后，环球经济仍将有巨大动荡，包括航空、酒店业或有巨企倒闭及出现违约潮，环球股市及投资市场势将受到冲击。

3 基于以上理由，我们预计今年全年工商舖各板块的租售价的跌幅，将会是金融海啸以后，即12年来最大，市场将迎来「超大型调整期」。此外，工商舖蚀让个案将陆续有来。

4 然而，我们有信心今年工商舖成交量将维持平稳，因为现时市场的交投已经极低，在低基数效应下，成交量料难再大跌。此外，随着市场前景转差，更多业主愿意下调叫价至准买家心理水平，令到成交量得到支持。

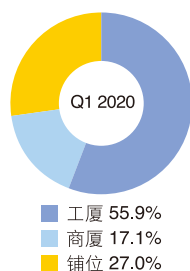
近年工商舖买卖量值走势



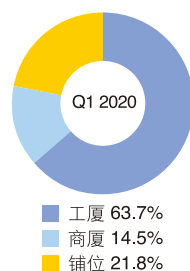
时期	买卖宗数	买卖金额 (港元)
2020Q1	619	100.7亿
2019Q1	1,012	304.2亿
同比比较	▼38.8%	▼66.9%
2019Q4	742	129.6亿
环比比较	▼16.6%	▼22.3%

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。

工商舖成交宗数比例



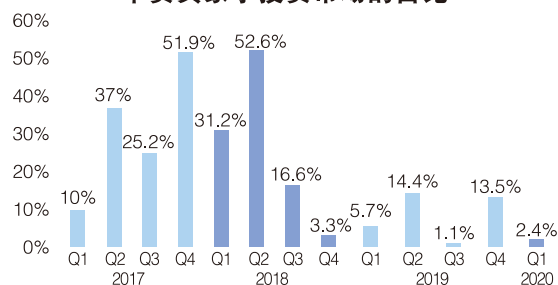
工商舖成交金额比例



百分比为四舍五入。

资料来源：美联工商舖资料研究部及土地注册处

中资买家于投资市场的占比



只计算亿元或以上的交易，百分比以成交金额计算；数据为临时资料，仅供参考
百分比为四舍五入。

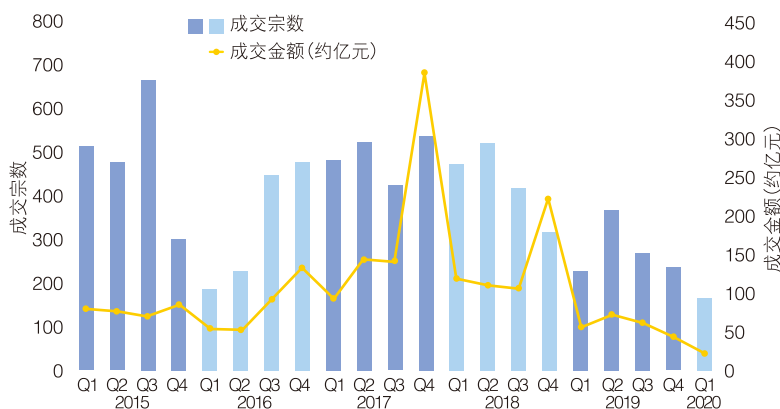
资料来源：美联工商舖资料研究部



商铺市况回顾

1. 受疫情影响，香港零售表现欠佳，2月份零售销货总值同比跌约44%。香港局部封关，而内地自由行旅客来港政策暂停，令访港旅客大减。2月份整体访港旅客录19.91万人次，同比跌96.4%，内地访港旅客录9.88万人次，同比跌97.8%。
2. 本行数据显示，第一季核心区街铺空置率比半年前上升2.7个百分点，最新数字为9.2%，创有纪录以来新高，其中铜锣湾空置率为12.2%，仍是四区中最高。
3. 投资气氛疲弱，连同亿元公司转让买卖在内，第一季商铺成交量仅录167宗，成交金额约21.9亿港元，第一季核心区商铺售价环比跌14.1%。
4. 疫症下不少食肆及零售商户结业及停业，市场陆续出现商户裁员、减薪或安排员工放无薪假的消息。为减轻商户经营压力，多个商场业主向租户提供租金减免。另外，政府亦成立300亿港元的「防疫抗疫基金」，支援受新冠肺炎影响的商户。
5. 虽然疫情爆发重挫旅游生意，民生类消费如超市货品的销货价值逆市上升。市场消息指，日本大型超市惊安之殿堂逆市预租将军澳MONTEREY Place商场约2.5万平方呎楼面，月租约50万港元。另外，有护老院逆市抢铺，即使面对加租仍续租，成为逆市奇葩。

近年铺位买卖量值走势



时期	买卖宗数	买卖金额 (港元)
2020 Q1	167	21.9亿
2019 Q1	227	53.2亿
同比比较	▼26.4%	▼58.8%
2019 Q4	240	41.6亿
环比比较	▼30.4%	▼47.3%

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。

展望

铺市将进入超大型调整期，预计今年全年核心铺位租售价将大跌约40%，将较2013年历史高位下跌6至7成，相当于重返06至07年水平，不过若疫症及经济环境持续未有改善，有机会下跌50%，非核心区则跌近20%。由于整体成交量已达历史低位，预料今年成交量将持平。

1

由于本港经济转差，今年有机会出现商铺退租潮及吉铺潮，今年第3季吉铺数目或会上升至约900间，空置率达11.5%至12.5%。新冠肺炎疫情也打击本地消费信心，过去表现相对平稳的旺角区，未来半年所受的影响或较大，空置率增幅或较其他三核心区大。

2

访港旅客人次急跌，相信短期内受游客欢迎的饮食及零售业商户的前景仍然严峻，有珠宝钟表店及药妆店计画缩铺。由于疫症及社会运动发展仍未明朗，即使部分业主减租，部分租客也不愿意签长租，或较倾向以短期租约承租。

3

相对而言，售卖日常必需品及提供民生服务的商户，如超市、食品店及理发店的抗跌力较强。有护老院于逆市下承租巨铺，而政府去年宣布以200亿购入社福设施，相信今年或开始寻找合适物业，预料或会为铺市带来支持。

4

由于疫症已变成全球大流行，假设香港多个口岸维持关闭至4月底，上半年访港旅客人次或仅余820万，同比料挫75%，访港旅客消费料减少逾85%。

5

美联旺铺核心四区一线街售价指数

	2020 Q1	环比变幅	第二季预测
售价指数 (MSI)	189.2	▼14.1%	▼

资料来源：美联工商铺资料研究部

第一季部分瞩目商铺租务成交

地区	物业	月租 (约港元)	呎租 (港元)
将军澳	MONTEREY PLACE商场主楼1楼全层	50万	20
尖沙咀	弥敦道83至97号华源大厦地下36号铺及阁楼	46万	460
铜锣湾	景隆街4号地下及1至2楼	30万	102
中环	德辅道中48至52号裕昌大厦地下B铺连地库	25万	62.5

资料来源：美联工商铺资料研究部、美联旺铺及市场资讯

第一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)
新蒲岗	崇龄街65-89号崇龄大厦地下8-9号铺	6,100万	25,847
尖沙咀	弥敦道111-181号柏丽购物大道地下G64号铺	4,260万	55,614
佐敦	吴松街166-172号康信大厦地下B铺	2,300万	27,059
旺角	富荣花园第2座地下36号铺	1,738万	29,914

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
资料研究部分析员 ✉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

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/ds>) 以阅览免责声明。藉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(集团)有限公司牌照号码 C-065901



全方位睇盘提升用户体验

www.midlandici.com.hk ☎2995 6459

