

整体投资市场回顾

1. 在中港尚未通关下，香港实体经济的表现仍然疲弱，12月至2月份的本地失业率达7.2%，创十七年的新高，去年第四季的GDP按年也下跌3%，至于本地零售业销货总值仍然维持低水平。
2. 不过，去年底政府取消非住宅物业双倍印花税，加上疫苗接种计画展开，市场憧憬中港将会恢复通关，经济复苏，工商铺交投气氛显着转好。第一季工商铺合共录得1,681宗成交，按年大升1.7倍，按季亦上升25.4%，成交额录249.6亿港元。
3. 大手交投气氛回稳，工厦成为基金追捧的对象，最大宗要数葵涌佳宝集团中心以15亿港元，获安祖高顿基金承接，而嘉民亚洲、丝路基金等也积极入市购入工厦。与此同时，写字楼及商铺也连录大手买卖，例如中环中心39楼连环录得多宗成交。
4. 第一季工商铺售价率先反弹，当中以甲厦售价表现最好，首季累积上升4.5%。不过，各板块租金水平表现较弱，例如工厦及甲厦首季租金仍录下跌，乙厦租金也只能持平。
5. 发展商加快推售一手新盘，例如亿京粉岭安全街工厦楼花、新世界长沙湾荔枝角道888号甲厦都于首季推售，并获得不俗的承接。

展望

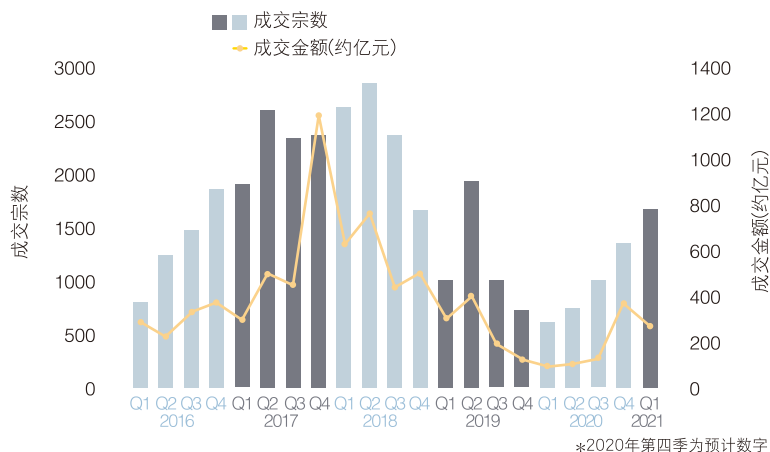
1 香港注射疫苗的进度，将直接影响通关的进度和时间表。我们预期即使中港可以于第二季恢复通关，来港旅客人数亦将会有限，但对投资市场将会鼓舞的作用。

同时，铜锣湾加路连山道和中环新海滨两幅「百亿级别」的商业地王，将先后于5月和6月截标，该两幅地王的卖地结果，将会影响市场去向。

3 近年中资财团于工商铺大手买卖的市场占比约为3成，但自从2019年社会运动起，加上去年疫情大流行，中资财团占比下降至低于2成的水平。我们预期若稍后恢复通关，内地资金占比有望重新上升，并带动整体工商铺交投增加。

我们估计，第二季工商铺气氛会维持向好，预计成交量会与第一季相若。总计上半年，成交量料会大幅高于去年同期，主因是去年的低基数所致。租售价方面，我们预计第二季会个别发展，当中核心区街铺售价会持续反弹，工厦租售价可望靠稳，惟写字楼租金表现仍然会较慢热。

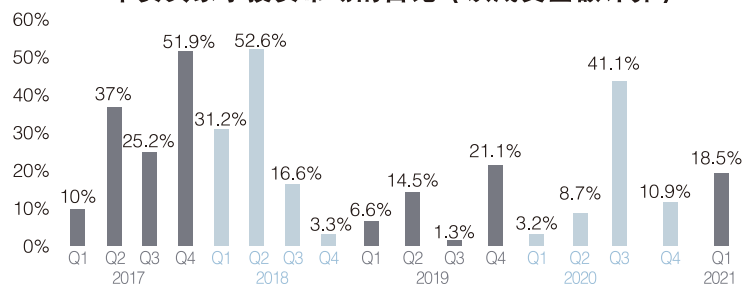
近年工商铺买卖量值走势



时期	买卖宗数	买卖金额(港元)
2021Q1	1,681	249.6亿
2020Q1	618	89.7亿
按年比较	▲172.0%	▲178.3%
2020Q4	1,340	422亿
按季比较	▲25.4%	▼40.8%

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。

中资买家于投资市场的占比（以成交金额计算）



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：美联工商铺资料研究部

第一季部分大手成交个案

类型	物业	成交价(港元)	平均呎价(港元)	买家
工厦	葵涌佳宝集团中心全幢	15亿	5,142	安祖高顿基金
工厦	长沙湾恒发工业大厦全幢	9.65亿	6,182	凯龙瑞基金
工厦	荃湾卓悦集团中心全幢	8亿	3,575	丽新
铺位	西贡西贡花园地下入口及1楼	4亿	14,204	待确

资料来源：美联工商铺资料研究部、市场资讯



商铺市况回顾

- 零售销售数据虽然仍然处于低位，但曙光初现，1至2月份零售销售录得约621亿港元，虽然与2019年社会运动前的近900亿港元有明显距离，但按年比较，1至2月份零售额则升近2.7%，反映零售业环境有所改善。
- 在短租行业的支持下，街铺空置率有所回落，于1至2月份，四核心区整体空置率录得11.5%，较去年7至8月份的12.5%下跌，而元朗也下跌至5.7%，惟尖沙咀区逆市上升。
- 政府取消工商铺双倍印花税，又推出电子消费券，加上去年低基数，以及商铺价格低残，吸引投资者趁低吸纳，令到商铺成交量按年大升，第一季商铺录得441宗买卖，按年反弹1.6倍，按季亦升21%，成交金额录81.8亿港元。
- 由于本港仍然未恢复通关，零售业仍然依赖本地消费，民生消费及必需品行业包括超级市场、食品、食肆等表现较好。由于核心区铺租大幅回落，不同类型商户趁机进驻核心区，包括便利店、口罩店及古早味蛋糕店等，令到主要街道商户的组合变得更多元化。

展望

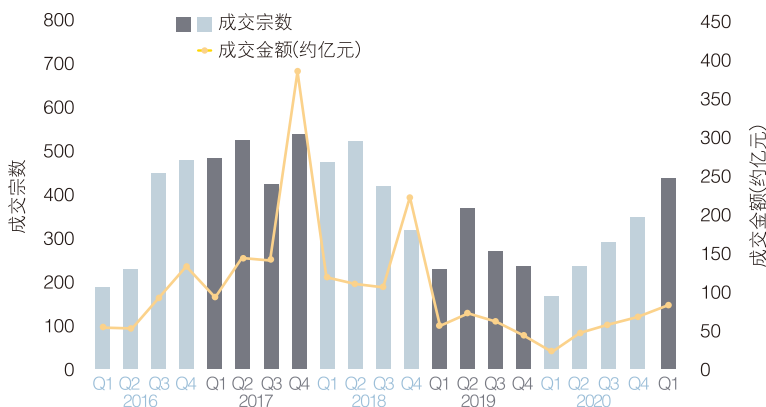
1 疫苗接种计划将会影响本港通关的时间表，若成功通关，以旅客生意为主的核心区，相信会最先受惠，预计今年核心区街铺的租金及售价有望反弹10%至15%，当中铜锣湾及尖沙咀表现会较佳，而民生区全年亦预计升8%至10%。

2 政府宣布派发消费券，将可望提振本地消费，我们预期这政策将与稍后通关一并为零售业带来刺激，街铺成交量也有望进一步提升，我们预计今年铺位成交量将上升6至7成。

3 由于铺租大幅回落，饮食业得以继续租铺，成为租务市场一大动力，预期这情况于未来半年仍然会持续。至于旅游业相关行业，包括钟表珠宝、药房及化妆品店等，预计仍需等待通关后，才会恢复租铺的信心。

4 市场上的吉铺仍然较多，加上复苏需时，我们预计未来半年街铺空置率会轻微下跌，因此业主在放租宜需要抱以较现实的态度。

近年铺位买卖量值走势



时期	买卖宗数	买卖金额(港元)
2021 Q1	441	81.8亿
2020 Q1	167	21.9亿
按年比较	▲ 164.1%	▲ 273.4%
2020 Q4	364	64.2亿
按季比较	▲ 21.2%	▲ 27.5%

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。

美联旺舖核心四区一线街售价指数

	按季变幅	第二季预测
售价指数	▲ 0.5%	▲

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)
中环	陆海通大厦地下及1楼	100万	167
铜锣湾	怡和街42-44号地下及1楼	50万	122
尖沙咀	加连威老道46-48号地下及阁楼	30万	57
元朗	大马路100号地下	11.5万	192

资料来源：美联工商铺资料研究部、美联旺舖及市场资讯

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)
西贡	亲民街16号地下入口及1楼	4亿	14,204
屯门	屯门乡事会路88号地下及1楼	3亿	20,809
屯门	兆麟商场全幢	2.8亿	8,744
大围	积存街60-68号全幢	2.05亿	17,282

资料来源：美联工商铺资料研究部、美联旺舖及市场资讯

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
美联旺舖董事 ✉ tonylo@midlandici.com.hk

