

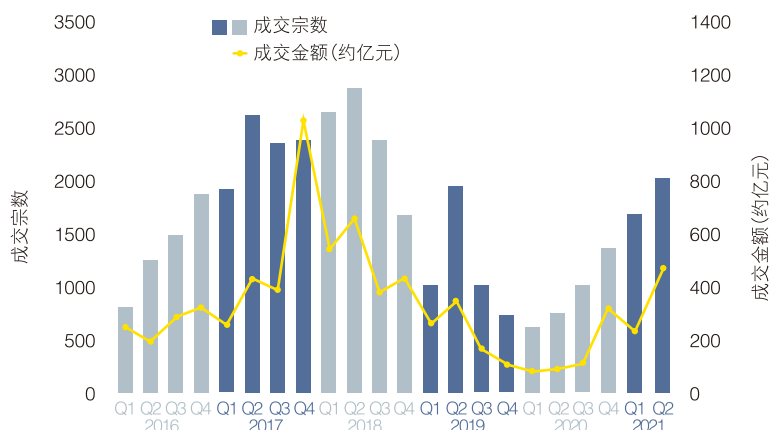
整体投资市场回顾

1. 香港疫情有所缓和，加上去年11月政府推出回港易计划，今年投资市场表现理想。今年上半年工商舖合共录得3,712宗买卖成交，成交额约711.63亿港元，至今更连续4个月单月成交逾600宗，属2019社会运动后新高纪录。
2. 逾亿元的大手成交于上半年共录得86宗，按年上升1.4倍，涉资约389.8亿港元，单计第二季亦录得55宗。今年最大宗的个案，要数亿京财团以约105亿港元，向合和购入九龙湾九展全幢商厦，平均呎价近6,000港元。
3. 外资重新活跃于亿元投资市场，上半年市场录得8宗外资资金入市个案，较中资入市个案低，但涉及金额高达77.8亿港元，远高于中资的53.6亿，今年上半年外资主要购入工厦物业。
4. 「铺王」邓成波家族于5月中起放售大批物业，成为市场的焦点，至6月底该家族已经售出最少20项物业，涉及工厦、商厦、铺位、住宅及车位等，合共套现逾20亿港元。

展望

1. 疫苗接种率稳步上扬，加上本地疫情渐趋稳定，相信疫情对市场的影响已经减退。另一边厢，中港快将有望恢复通关，相信投资市场将会正式踏入牛市，工商舖交投持续畅旺，全年成交量预计逾7,600宗，按年升逾1倍。
2. 消费券将于8月份派发，相信会有助刺激本地消费，快上防疫措施的放宽，以及中港有望恢复通关，预计下半年本地零售业及商铺市场会表现转好，而香港经济也有望逐渐重返正轨。
3. 中环新海滨商业地王的招标结果会于下半年公布，我们预期卖地价或有惊喜，届时市场或再出现「面粉价」贵过「面包价」情况，或会成为下半年甲厦市场的催化剂。
4. 随着中港有望恢复通关，预计稍后中资财团入市意欲会增加，下半年投资市场中资财团资金流入情况，预计会较上半年更佳。

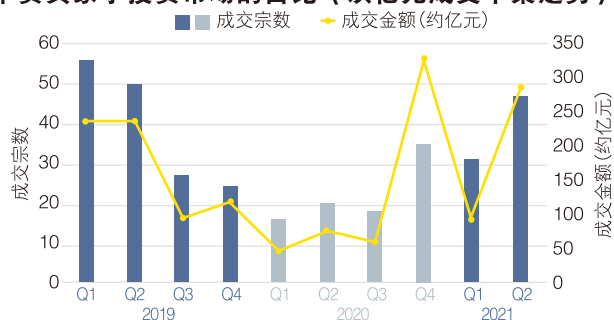
近年工商舖买卖量值走势



时期	买卖宗数	买卖金额 (港元)
2021Q2	2,033	472.1亿
2020Q2	792	136.0亿
按年比较	▲ 156.7%	▲ 247.1%
2021Q1	1,679	239.5亿
按季比较	▲ 21.1%	▼ 97.1%

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。

中资买家于投资市场的占比（以亿元成交个案走势）



包括工厦、商厦、铺位、酒店、服务式住宅、住宅旧楼及车位
百分比为四舍五入，只计算逾亿元或以上的交易，百分比以成交金额计算
数据为临时资料，只供参考
资料来源：美联工商舖资料研究部

第二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
商厦	九龙湾九龙湾国际展贸中心全幢	105亿	5,915	亿京财团
工厦	荃湾有线电视大厦多层	26亿	4,591	鹏里施罗德
工厦	葵涌光辉冻仓2期全幢	18亿	6,126	ESR
工厦	屯门东亚纱厂工业大厦全幢	17亿	3,648	华润物流
工厦	葵涌佳宝集团中心全幢	14.35亿	4,919	安祖高顿基金

资料来源：美联工商舖资料研究部、市场资讯



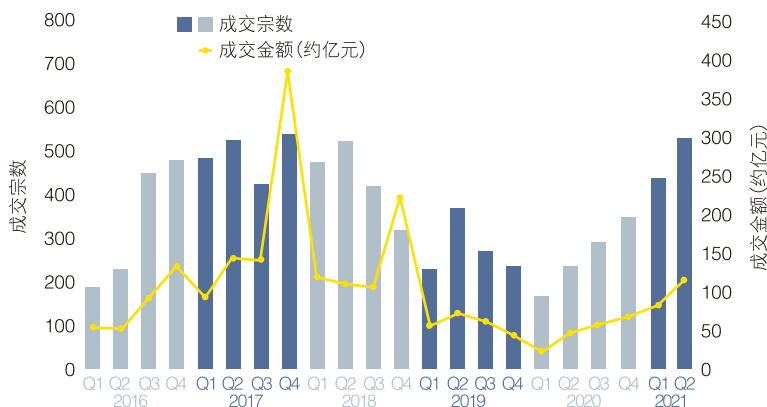
商铺市况回顾

1. 今年上半年铺位租务活跃于核心区周边地区，并以食肆为租务市场主力，其次为冻肉铺、小型超市。疫情下，市民以本地消费为主，尤其饮食业，食环署数据显示，今年首4个月食肆牌照申请累计546宗，按年多逾67%。今年上半年核心区吉铺数量亦有所下降，铺位租务于本地消费能力较强的旺角占多。
2. 全球各国实施量化宽松政策，投资者资金充裕，纷纷入市，带动铺位市场交投。今年上半年5,000万以下的交投尤其活跃，共录910宗，比去年同期多出133.9%，当中深水埗、九龙城、屯门等民生区较受投资者欢迎。
3. 「铺王」邓成波于5月中辞世后，邓氏家族继续积极放售多个物业，带动多个铺位大手成交，在第二季共14宗铺位逾亿元成交中占8宗，包括铜锣湾怡和街麦当劳大厦地下铺位连地库。
4. 本港首5个月零售销售共录1,463.15亿，虽仍低于疫情前的水平，但在去年低基数下按年升8.9%，反映零售业正慢慢复苏。虽然本港疫情逐渐受控，但全球疫情依然反覆，5月份整体访港旅客录5,305人次，仍按年跌34.8%，内地访港旅客录3,897人次，按年跌31.3%。

展望

- 1 政府将最早在今年8月分期发放港币5,000元电子消费券。电子消费券可用于多个本地消费范围，包括零售和餐饮服务。此项措施相信有助刺激本地消费，推动零售业表现向好，并带动铺位租务成交。
- 2 全球疫情仍然反覆，即使日后通关，访港旅客人次仍难以在短期内恢复到疫情前水平，因此本港经济仍需依赖本地消费一段时间。现时铺位租金水平仍然较低，对开业成本较高的饮食业有一定的吸引力，预料食肆将继续成为租务主力。
- 3 邓成波家族仍然持续放售各类物业，包括多个铺位。作为资深投资者，邓氏家族所持有的物业在市场上有一定的吸引力，预计能进一步带动下半年商铺大额成交。
- 4 铺位售价已经触底，因此下半年商铺售价反弹力将逐渐明显。而本港疫情已经接近尾声，市场上租务开始活跃，已有各类民生店铺及食肆进驻多区。核心区租售价预期在下半年均可再升约5%-10%，民生区租售价在下半年均可再升约5%。

近年铺位买卖量值走势



时期	买卖宗数	买卖金额(港元)
2021 Q2	531	112.41亿
2020 Q2	247	73.25亿
按年比较	▲ 115.0%	▲ 53.5%
2021 Q1	441	82.01亿
按季比较	▲ 20.4%	▲ 37.1%

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。

美联旺铺核心四区一线街售价指数

	2021 Q2	按季变幅	下半年预测
售价指数	170.4	▲ 4.2%	▲

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)
旺角	银行中心广场地下及1楼多个铺位	300万	250
中环	皇后大道中36号地下至1楼	120万	185
旺角	家乐坊地下B铺及1楼全层	118.75万	210
铜锣湾	罗素街8号地下1,2号铺	60万	178

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)
铜锣湾	翡翠明珠广场地下1,2号铺及地库	11亿	48,673
荃湾	石围角路3号石围角商场全幢	7.35亿	5,660
葵涌	安足街7号安荫商场全幢	5.65亿	13,854
油塘	PENINSULA EAST 基座3层商铺	3.1亿	6,139

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

卢展豪先生 ☎ +852 6188 6262
美联工商铺行政总裁 (工商铺) ✉ tonylo@midlandici.com.hk
陈浩璋先生 ☎ +852 2626 6514
资料研究部分析员 ✉ hcchan@midlandici.com.hk

梁国文先生 ☎ +852 9102 7634
美联旺铺董事 ✉ Liemanleung@midlandici.com.hk
陈家颖小姐 ☎ +852 2626 6428
资料研究部助理分析员 ✉ ckawing@midlandici.com.hk

