

研究报告 | Q1 2022

整体投资市场回顾

- 1 第五波疫情爆发以及因俄乌战事而导致的股市波动，工商舖成交量创近一年以来的新低，第一季市场共录得1,321宗买卖，成交金额为234.88亿，环比分别下跌13.9%及13.1%。
- 2 投资者整体持观望态度，大手成交环比下跌12宗，连同公司转让买卖成交在内，市场共录得42宗大手买卖，成交额合共171亿港元。上季最大宗买卖，要数新鸿基地产以16.29亿购入元朗The YOHO Hub A期基座商场。邓成波家族亦于上季以14.5亿将全幢汀兰居酒店沽出，与4年前的买入价相比，录得2.3亿港元的亏损。

- 3 第一季受疫情影响，工商舖投资气氛冷静，去年一直活跃的外资基金亦转趋谨慎，于第一季共录得4宗相关大手买卖，成交额合共约14.9亿港元，同比大减约5成，第一季比较瞩目的个案为一家美资基金于年初以5.9亿港元买入油麻地CASA酒店全幢。
- 4 本港第五波疫情由去年年底开始流入社区，并在二月下旬首次单日确诊破万，直至三月底才渐由高位回落，第一季整体投资市场观望气氛极为浓厚，当中最受影响的要数商铺板块，铺位大手成交第一季只录9宗，环比大挫55%。

展望

1

现时全球正处于高通胀环境下，本港高质素的工商舖物业对投资者仍然有很高的吸引力，只要疫情受控，市场恢复正面的投资气氛，定必能支持后市成交，相信今年的整体成交量将会转趋平稳，全年料达7,600宗，同比上升约一成。

2

今年电子消费券加码至10,000港元，此举有助刺激市民外出消费，并鼓励他们购买银码较大的产品以及令网购活动保持活跃，我们相信消费券可以带动本港市道，投资市场交投将转趋活跃。

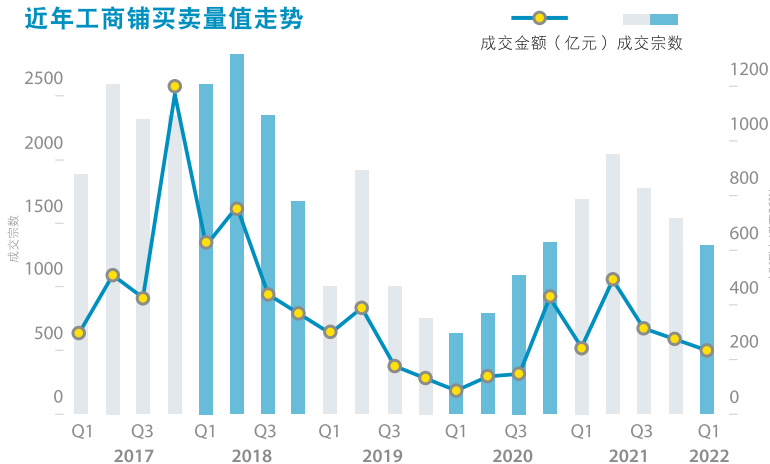
3

虽然美国联储局计划加息及每月缩表950亿美元，但收紧货币政策反映美国经济已经复苏。市场上也有其他利好消息如内地仍实施较宽松的货币政策，本港又取消对英美等九国的禁飞令，所以联储局收紧货币政策对本港物业投资市场影响有限。

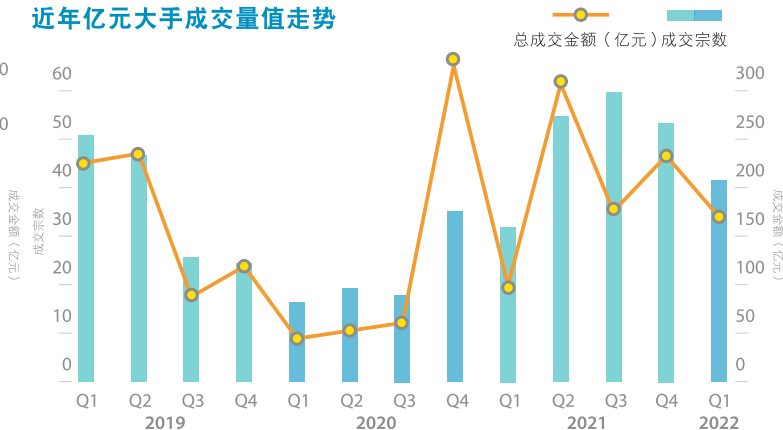
4

我们预计第二季各板块租售价将个别发展，当中工厦租售价可望靠稳，核心区街铺售价的反弹空间会较大，不过，写字楼租金表现相对其他板块仍然会较慢热，要待真正通关有期才会逐步回复正轨。

近年工商舖买卖量值走势



近年亿元大手成交量值走势



包括工厦、商厦、铺位、酒店、服务式住宅、住宅旧楼及车位 / 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

第一季部分大手成交个案 (以港元计算)

类型	物业	成交价	平均呎价	买家
铺位	元朗朗乐路1号 The YOHO Hub A 期基座商场	16.29亿	15,000	新鸿基地产 (0016)
酒店	荃湾青山公路123号 汀兰居酒店全幢	14.5亿	6,703	待确
住宅	西半山旭龢道1号及1A号全幢	13亿	84,284	丽新发展 (0488)
住宅	跑马地毕拉山径24-38号渣甸园多个单位 共逾6成业权	8.97亿	待确	南丰集团

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

资料来源：美联工商舖资料研究部、市场资讯

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/d>) 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 (工商11) 有限公司 牌照号码：C-065928 | 美联物业 (工商111) 有限公司 牌照号码：C-065911
美联物业代理 (商业) 有限公司 牌照号码：C-000944 | 美联物业 (商铺11) 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



商铺市况回顾

1 政府自年初开始，因应第五波疫情爆发，再次收紧多项防疫措施，晚市再次禁堂食，市面人流骤减，香港零售业再度面临巨大挑战，本港1、2月零售销售共录590.42亿港元，比去年同期减少4.8%，本来正在复苏的本港零售再度受压。

2 多个行业包括发型屋、美容店、酒吧等在第五波疫情肆虐下被勒令停业，加上政府收紧社交距离措施，多区商铺出现空置及暂时停业的情况。截止今年3月为止，四核心区整体吉铺数目录得829间，对比今年1月增加82间，街铺空置率在两个月内由9.9%增加至11.0%。

3 在疫情下，市面人流冷清，加上月前一度有消息指政府有意推行全民检测，更会考虑以禁足配合执行，铺市投资观望气氛浓厚，令商铺成交量重返2020年第三季的水平，今年第一季商铺录得298宗买卖，同比大跌32.4%，环比亦跌26.2%，成交金额录78.55亿港元。

4 本港在长期未能通关的环境下，服装、珠宝钟表等行业第一季表现疲弱，而民生类消费及饮食业则相对平稳，第一季更有连锁快餐店快乐蜂在多区，包括九龙湾、荃湾及长沙湾开设分店。此外，亦有指日本连锁药妆店松本清将会在铜锣湾、观塘、沙田等落户。

展望

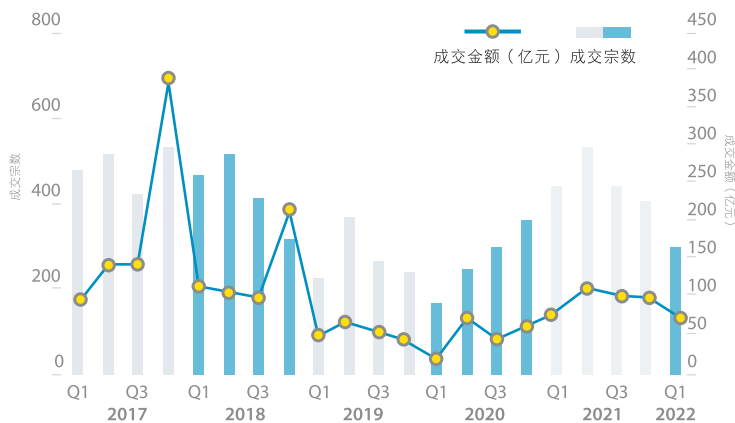
1 四月发放第一轮\$5,000的电子消费券，疫情又已由早前高位回落，市民外出消费的意欲高涨，零售前景有望转乐观，加上商铺价格仍然低水，相信是不少买卖投资者的吸纳良机。

2 虽然市场憧憬放宽社交距离措施后，市面人流增加，重拾商户租铺信心，但考虑到有部份商户或因疫情期间多次停业而倒闭，我们预计未来下半年，核心区街铺空置率将会窄幅回落，整体维持在约10.5%-11.5%。

3 现时核心区商铺售价处于低位，反弹空间极大。本港疫情受控，社交距离措施放宽，有助充分发挥消费券刺激本地消费的效益，料下半年零售市道将逐渐回复正轨，核心区商铺租售价全年仍有望上升10%-15%。

4 第五波疫情高峰过去，市民重新外出消费，相信民生消费将会保持平稳。是次消费券金额比上次多一倍，相信可以鼓励市民购买一些银码较大的奢侈品、电子产品等，但旅游相关行业仍要待通关明朗化后才能出现明显反弹。

近年铺位买卖量值走势



时期	买卖宗数	买卖金额(港元)
2022 Q1	298	78.55亿
2021 Q1	441	82.01亿
同比	↓ 32.4%	↓ 4.22%
2021 Q4	404	100.94亿
环比	↓ 26.2%	↓ 22.2%

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

第一季部分瞩目商铺租务成交（以港元计算）

地区	物业	月租	呎租
尖沙咀	海防大厦地下2&3号铺连1楼	150万	135
尖沙咀	广东道86至89号地下1-3号铺	150万	351
尖沙咀	星光行地下G3号铺及1楼102、103和105号铺	132万	35
铜锣湾	金朝阳中心地下A、B铺至2楼铺位	120万	230

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（以港元计算）

地区	物业	成交价	呎价
元朗	朗乐路1号The YOHO Hub A期基座商场全幢	16.29亿	15,000
荃湾	杨屋道138号乐悠居基座商场全幢	6.5亿	13,211
湾仔	庄士敦道138号地下1号铺位	2.7亿	69,498
尖沙咀	德成街2号本木基座商场全幢	2.1亿	21,000

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

美联工商铺行政总裁（工商铺）✉️ tonylo@midlandici.com.hk

☎️ +852 6188 6262

陈家颖小姐

资料研究部助理分析员

☎️ +852 2626 6428

✉️ ckawing@midlandici.com.hk

梁国文先生

美联旺铺董事 ✉️ liemanleung@midlandici.com.hk

☎️ +852 9102 7634

