

研究报告 | Q2 2022

整体投资市场回顾

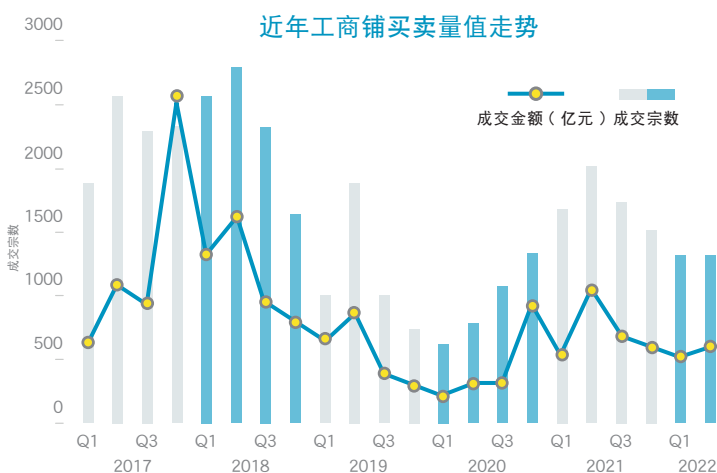
- 1 本港第五波疫情减退，投资气氛稍有好转，工商铺成交量连续三个月录上升，惟市场复苏步伐缓慢，成交量仍维持在较低水平。今年第二季工商铺合共录得1,333宗买卖，成交金额约262.4亿港元，环比分别升0.9%及12.4%。
- 2 市场投资气氛稍微回暖，第一季没有录得入市活动的中资买家在第二季明显较活跃，今季共录得6宗相对大额成交，共涉资约65.9亿港元，当中包括华润物流以约46.2亿港元向嘉里购入两个分别位于沙田和柴湾的全幢货仓物业。

- 3 上半年投资者持观望态度，并录得76宗亿元成交，同比下跌11宗成交，而成交金额为357.4亿港元。其中，亿元成交都集中在工厦和商铺板块，占总成交逾六成。
- 4 疫情爆发两年多，旅客来港数量大幅减少，不少酒店价值都大幅下跌，因而吸引投资者以低价买入酒店。今年以来酒店板块已录得5宗逾亿元成交，而第二季最大宗成交为WEAVE LIVING以13.75亿元购入珀丽酒店。另外，华大投资以9亿元卖出华丽都会酒店，并以14.2亿元换马买入汀兰居酒店。

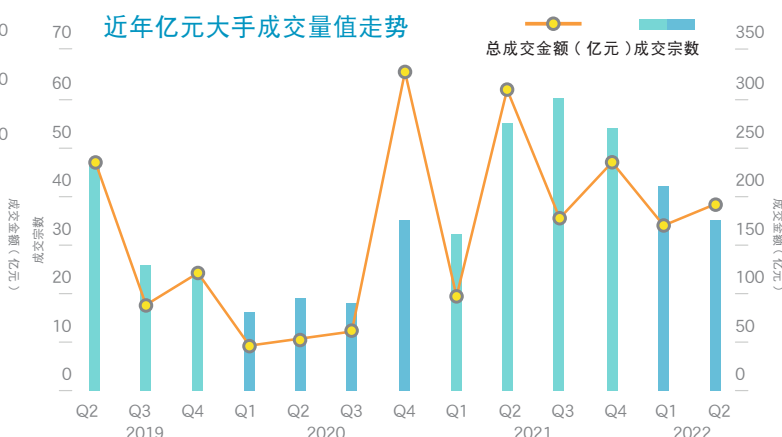
展望

- 1 本港社交距离措施放宽，失业率回落，加上政府将于今年八月开始发放第二阶段电子消费券，带动市场消费信心，相信下半年商业市道会逐步向好，投资市场会转趋活跃。
- 2 新一届政府已于7月1日上任，通关问题备受关注。现时不少国家都已经实施「与病毒共存」政策，逐步放宽入境限制，市场对于新一任政府的通关政策有所憧憬。一旦通关消息有所落实，相信能进一步带动投资信心向好发展。
- 3 虽然美国联储局公布加息，但决定属市场预期，香港亦未必会即时跟随，而加息幅度相信亦会较美国小，因此对本港工商铺投资市场的影响轻微。反而在高通胀环境下，「砖头」保值，本港工商铺物业素质有保证，投资前景仍然乐观。
- 4 假如下半年疫情受控，政府未有再收紧防疫措施，并再度与内地商谈通关事宜，下半年工商铺交投将转趋平稳。环球通胀率将在下半年维持在高水平，保值能力较高的本地工商铺物业将备受投资者追捧，预计下半年工商铺成交量达2,900宗，较上半年上升约10%。

近年工商铺买卖量值走势



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，仅供参考 / 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 (以港元计算)

类型	物业	成交价	平均呎价	买家
工业	葵涌货柜码头路43号集运中心全幢	28.8亿	10,827	The Asia Pacific Cities Fund
工业	火炭山美街36-42号嘉里货仓(沙田)全幢	23.3亿	5,762	华润物流
工业	柴湾嘉业街50号嘉里货仓(柴湾)全幢	22.9亿	4,393	华润物流
住宅	尖沙咀汉口道31-37号多个单位	15亿	待确	乐风集团、施罗德鹏里及Bentall Green Oak

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

资料来源：美联工商铺资料研究部、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/c/>)以阅读免责声明。借看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II)有限公司 牌照号码：C-065928

美联物业(工商III)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II)有限公司 牌照号码：C-065901



全方位踭盘提升用户体验

www.midlandici.com.hk



美联工商舖 Midland IC&I

2995 6459



商铺市况回顾

- 1 第二季本港疫情回稳，政府逐步放宽防疫限制及社交距离措施，加上4月初派发的电子消费券，本港4月及5月份零售业总销货价值共录得4.6%的同比增长，两个月份合共录得592.36亿港元，反映零售表现逐渐回稳。
- 2 今年初本港及内地疫情反覆，香港通关无期，本港铺位投资市场观望气氛浓厚，第二季大手成交只录得7宗，比去年同期急挫50%，成交金额录得23.06亿港元，同比跌约46.7%。
- 3 现时各国旅客入境香港仍然受限制，在第五波疫情下本地消费行业同样因收紧的社交距离措施而大受打击，影响铺位交投信心，今年上半年铺位交投共录得655宗，同比大跌32.5%，成交金额录得约149.6亿港元，同比减少约23.2%。
- 4 零售核心区在疫市下变阵，身为全球最贵铺租地段的铜锣湾罗素街亦不例外，一改过往名店林立的形象，第二季录得艺廊、变形金刚主题餐厅等进驻，令街道商户组合更多元化。

展望

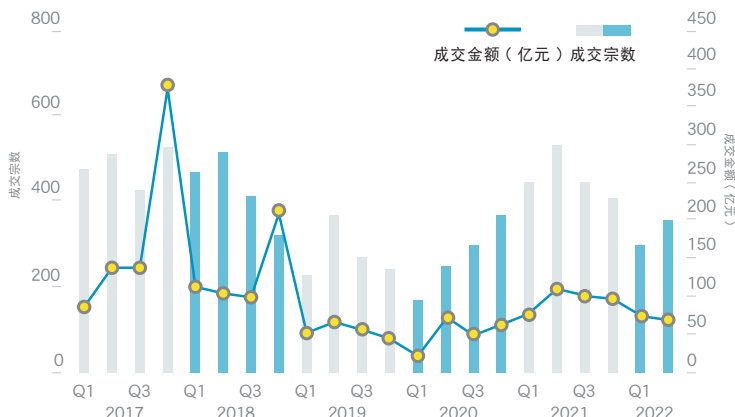
1 国际上有不少国家亦开始放宽防疫限制及逐步开放边境，市场预期本港亦有机会通关。若通关有更明确的进展，将有利旅游相关行业，对沉寂两年的核心区租金、租务有正面影响。

2 政府将于8月份发放第二期电子消费券，市场对本地零售复苏持正面期望，有望刺激下半年铺位成交，预料能保持平均每月120宗以上水平。

3 市场寄望通关，通关后本港的零售情况必定能有重大改善，对铺位租价上升带来强劲的动力。不过，疫情下不少零售商的网购生意比例增加，而相关习惯相信在未来的后疫情时代将会持续，因此预计疫情后铺位租金也难以回复至昔日高峰期水平。

4 早前市建局宣布预留逾150亿元，启动九龙城重建「衙前围道/贾炳达道」，指会「保留小区街铺林立的街道氛围」，强化「小街饮食文化区」等，有关项目相信能在日后为区内注入新的消费力，带动区内铺市向好。

近年铺位买卖量值走势



时期	买卖宗数	买卖金额(港元)
2022 Q2	357	71.04亿
2021 Q2	530	112.81亿
同比	↓ 32.6%	↓ 37.0%
2022 Q1	298	78.55亿
环比	↑ 19.8%	↓ 9.6%

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

第二季部分瞩目商铺租务成交（以港元计算）

地区	物业	月租	呎租
湾仔	皇后大道中153-167号地下至3楼铺位	200万	100
油塘	曦台商场地下、1及2楼铺位	135万	27
铜锣湾	东角道24-26号地铺	110万	159
铜锣湾	罗素街38号金朝阳中心地下A、B至1楼铺位	100万	192

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（以港元计算）

地区	物业	成交价	呎价
大埔	晓运路10号运头塘商场全幢	13.6亿	17,000
铜锣湾	波斯富街54-56号地下铺位	3.13亿	156,500
中环	德己立街2-12号地下6号铺连阁楼	1.65亿	35,831
佐敦	白加士街91-103号珀·轩基座商场	1.3亿	13,521

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

陈家颖小姐

资料研究部助理分析员

☎️ +852 6188 6262

☎️ +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

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>)以阅读免责声明。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。



全方位踭盘提升用户体验

www.midlandici.com.hk



美联工商铺 Midland IC&I

☎️ 2995 6459

