

# Q3 2022 整体研究 报告

## Overall 整体市况回顾

01

随着美国持续加息，香港1个月银行同业拆息**飙升至3.06厘**，续创近**14年新高**，加上地缘政治不稳定等因素，增加企业资本成本，限制其投资和扩张意欲，令工商舖市场气氛淡静而投资者则继续持观望态度。

02

股票市场持续低迷，今年第三季，本港恒生指数**环比大跌21.2%至17,000点左右**。股市的波动令工商舖成交量徘徊于低水平，今年第三季工商舖**合共录得1,050宗买卖，成交金额约238.0亿元，环比分别跌21.2%及8.9%**。

03

投资市场表现维持平稳，连同公司转让买卖成交在内，第三季市场**共录得33宗大手买卖**，与第二季持平，**成交金额则为232.1亿元，环比升24.1%**，主要是由于高银金融国际中心以**65亿元被售出**，为今年以来最大宗成交。另外，有共居空间品牌为准备未来通关，遂向邓成波家族**分别以24.7亿元及7.3亿元**购入观塘悦品海景酒店和旺角旭逸酒店。

04

第三季外资较为活跃于投资市场，并**录得6宗成交，涉资达约73.0亿元**。当中更包括有房地产信托基金(REITs)来港投资，Ares SSG以**约30.8亿元**向新世界购入位于永康街63号的51%业权，而该物业落成后将会用作商业用途。

近年工商舖買賣量值走勢



| 時期     | 買賣宗數   | 買賣金額(港元) |
|--------|--------|----------|
| 2022Q3 | 1,050  | 238.0億   |
| 2021Q3 | 1,757  | 314.4億   |
| 同比較    | -40.2% | -24.3%   |
| 2022Q2 | 1,332  | 261.3億   |
| 環比較    | -21.2% | -8.9%    |

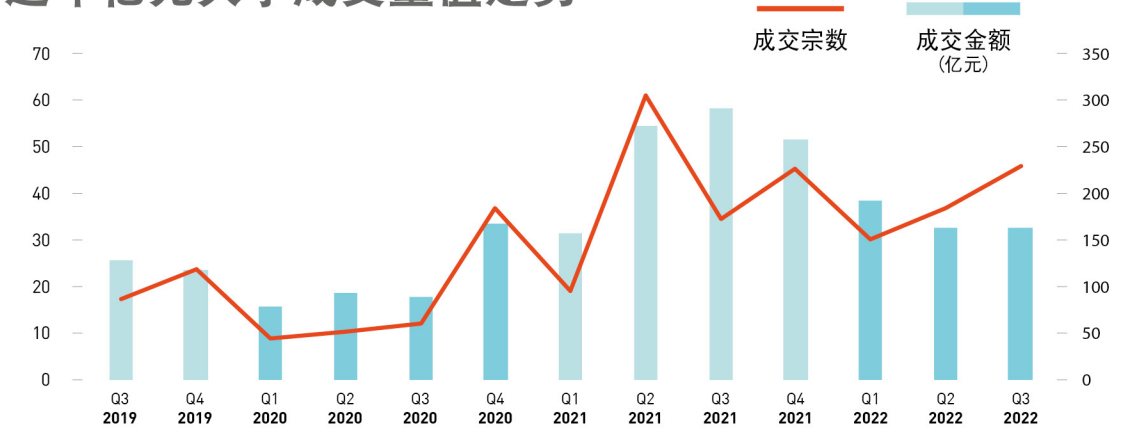
资料来源：美联工商舖資料研究部及土地注册处，数据包括亿元公司转让买卖。

未来展望

**01** 短期内工商舖投資氣氛難以轉好，投資者會採取防守的策略，預計交投仍取決於防疫政策及通關安排，料今年第四季工商舖成交數字與第三季相若，大約為1,050宗左右。

**02** 由於本地商貿活動仍能維持正常運作，相信工廈租售價會保持平穩。市場寄望通關，但由於仍有不少吉舖待消化，所以核心區街舖租售價只會輕微反彈。惟寫字樓租金料在低水平徘徊，因為寫字樓吸納狀況減慢，供應量增加而受壓，而核心區則有不少吉舖待消化。

近年億元大手成交量值走勢



包括工廈、商廈、舖位、酒店、服務式住宅、住宅旧樓及車位 数据为临时资料，只供参考  
资料来源：美联工商舖資料研究部

第三季部分大手成交个案(以港元计算)

| 類型 | 物業            | 成交價(港元) | 平均呎價(港元) | 買家                          |
|----|---------------|---------|----------|-----------------------------|
| 商業 | 九龍灣高銀金融國際中心全幢 | 65億     | 7,625    | 待確                          |
| 住宅 | 銅鑼灣希雲大廈多層     | 32.1億   | 37,343   | 徐意                          |
| 工業 | 長沙灣永康街63號多層   | 30.8億   | 21,988   | Ares SSG Capital Management |
| 酒店 | 觀塘悅品海景酒店全幢    | 24.7億   | 10,497   | Weave Living                |

资料来源：美联工商舖資料研究部、市場資訊

**03** 市場普遍預期美聯儲在11月及12月分別加息75及50個點子後，美國的利率政策將按明年通脹走勢而定。聯儲局將會繼續加息以加快通脹回落的速度，但只要美國通脹率能在明年起逐步回落，當局將會放慢加息步伐，預計明年美國的利率政策對本港工商舖市場的影響將逐步消退。

**04** 最新的施政報告建議將樓齡達50年以上至70年以下和樓齡達70年以上的私人樓宇的強拍門檻分別降至七成和六成。降低強拍門檻有助令部分原本未能達到門檻的私人樓宇得以進入強拍程序，並吸引買家參與重建舊樓的投資，舊樓的價值亦得以提升。

# Q3 2022 商铺研究 报告

## Retail 商铺市况回顾

01

第三季政府逐步放宽部分社交距离措施以及取消外地来港人士的酒店检疫期，本港7月至8月份整体及内地来港旅客分别为**10.8万及8.8万人次**，同比分别急升**451.8%及497.3%**。零售业表现亦维持平稳，7月及8月份零售业**总销货价值共录得2.0%的同比增长**，两个月份合共录**568.86亿港元**。

02

由于市场对饮食业的需求有限，过往饮食业一年多的扩充期已结束，加上在持续封关的情况下，旅游业持续维持疲弱。四核心区的吉铺数目由三月份的829间增加至最新的**845间**，街铺空置率则由**11.0%上升至11.2%**。

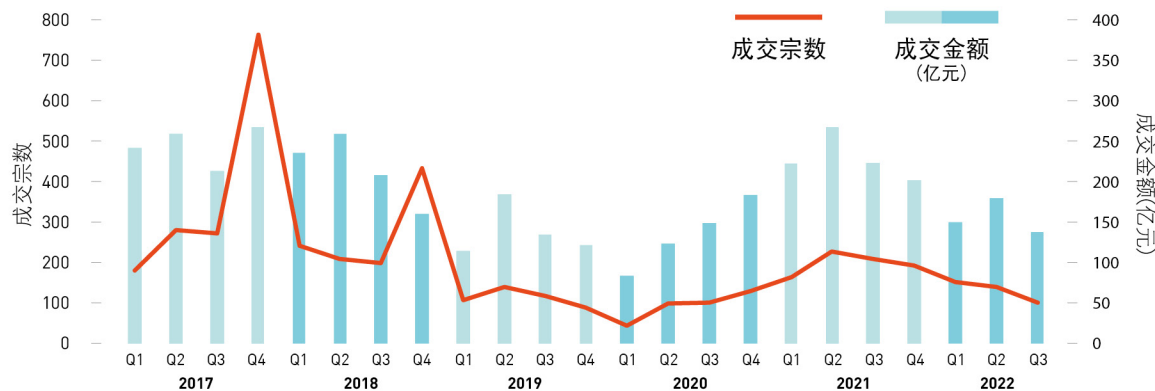
03

投资者期望政府能进一步放宽防疫措施，加上在各国央行加息以遏制通胀等不利因素笼罩下，第三季铺位交投**共录273宗**，同比**大跌38.4%**，成交金额录约**50.0亿港元**，同比**急挫约51.9%**。第三季商铺板块的**逾亿元成交增至10宗**，但其中八个物业的成交金额只有**1亿元左右**，反映市场观望气氛浓厚。

04

随着政府计划对外通关，不少知名零售品牌重新进驻核心区的店铺，例如李宁以月租200万元租用新港中心多个铺位。不过，目前外地来港的旅客数量有限，所以铺市仍由本地消费主导，上季录得不少民生商户的租务成交。

## 近年商铺买卖量值走势



| 时期      | 买卖宗数   | 买卖金额(港元) |
|---------|--------|----------|
| 2022 Q3 | 273    | 50.01亿   |
| 2021 Q3 | 443    | 103.97亿  |
| 同比比较    | -38.4% | -51.9%   |
| 2022 Q2 | 356    | 69.94亿   |
| 环比比较    | -23.3% | -28.5%   |

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。

### 第三季部分瞩目商铺租务成交

| 地区  | 物业                   | 月租 (约港元) | 呎租(港元) |
|-----|----------------------|----------|--------|
| 尖沙咀 | 广东道30号新港中心地下及1楼铺位    | 200万     | 260    |
| 旺角  | 弥敦道469号新光商业大厦地下至5楼铺位 | 86万      | 24     |
| 中环  | 皇后大道中37号余道生行地下及阁楼铺位  | 65万      | 163    |
| 湾仔  | 告士打道88号地下及1-3楼多个铺位   | 62万      | 26     |

资料来源:美联工商铺资料研究部、美联工商及市场资讯

### 第三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) |
|-----|------------------------|----------|--------|
| 土瓜湾 | 马头围道209号<br>海悦广场全幢     | 4.25亿    | 10,857 |
| 西贡  | 翠塘路1A号CENTRO全幢         | 4.22亿    | 7,474  |
| 中环  | 安兰街18号28-29楼全层         | 1.7亿     | 33,187 |
| 铜锣湾 | 罗素街8号<br>英皇钟表珠宝中心26楼全层 | 1.3亿     | 27,554 |

资料来源:美联工商铺资料研究部、美联旺铺及市场资讯

## 未来展望

**01** 最新的施政报告建议将楼龄50年或以上的私人楼宇的强拍门槛放宽，一旦相关法案获得通过，市场上「搏收购」的旧楼铺位将受投资者追捧，而旧区铺位的价值有望提升。

**03** 虽然政府决定取消酒店检疫期，但由于抵港人士仍要接受医学观察，再加上本港的防疫措施较外地严格，预料来港旅客短期内未能恢复到疫情前的水平，商铺投资者亦会采取审慎态度，第四季商铺成交量将维持在280宗左右。

**02** 本地消费主导铺市的发展，相信能支持民生类行业复苏至第五波疫情前的水平，加上部分商户将市面上的吉铺装修以部署在未来开业，而商铺业主亦愿意减租以吸引租客，预计核心区街铺空置率将见顶回落，并维持在10.5%-11.5%的水平。

**04** 市场对饮食业的需求有限，而饮食业亦在过往一年多迅速扩张，预计行业将会转趋饱和，未来相关行业只会平稳发展。假如政府能取消医学观察的安排以及大幅放宽防疫措施，游客来港的诱因才能提升，零售和奢侈品等旅游相关行业的跌势才会扭转。

## 联络我们

# 全方位睇盘 提升用户体验

### 卢展豪先生

美联控股行政总裁(工商铺)

+852 6188 6262  
tonylo@midlandici.com.hk

### 梁国文先生

美联旺铺董事

+852 9102 7634  
liemanleung@midlandici.com.hk

### 曾柏皓先生

资料研究部助理主任

+852 2626 6435  
parcophtsang@midlandici.com.hk



[www.midlandici.com.hk](http://www.midlandici.com.hk) ☎ 2995 6459

上述楼面面积(标示「\*」者除外)未经核实。请扫描二维码或浏览网页(<http://459.hk/dc>)以阅览免责声明。  
借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。



美聯工商舖 Midland IC&I