



張競達先生

中原測量師行執行董事

## 市況分析

八月份工商舖物業表現較七月份遜色，可能由於投資者觀望九月份美國是否減息，因此放慢了入市腳步。寫字樓買賣於八月份，無論宗數及金額都大幅回落，而租務市場亦出現整固的情況。商舖物業市場的表現則較寫字樓物業市場略為優勝，雖然商舖買賣宗數及金額在八月較七月份有一定幅度下降，但租務市場受惠於國內品牌持續進駐香港，無論宗數及金額都較七月份略為上升。值得關注的是麥當勞集團近期透過公開招標，出售八項位於黃金地段、附帶麥當勞長期租約的優質零售物業，並於九月中旬截止招標。鑒於這些物業的地段卓越、租戶實力雄厚以及可觀的回報，預計將吸引眾多潛在買家前來競標。至於工廈物業市場方面，表現則最為遜色，成交宗數為差不多一年來的新低。

## 寫字樓

| 租 | 物業名稱/地址   | 面積        | 租金金額        | 呎租     |
|---|-----------|-----------|-------------|--------|
|   | 長江集團中心#   | 約117,279呎 | 租\$1290.07萬 | \$110  |
|   | 太古廣場2期#   | 約21,681呎  | 租\$190萬     | \$87.6 |
|   | 國際金融中心一期# | 約12,165呎  | 租\$139.90萬  | \$115  |

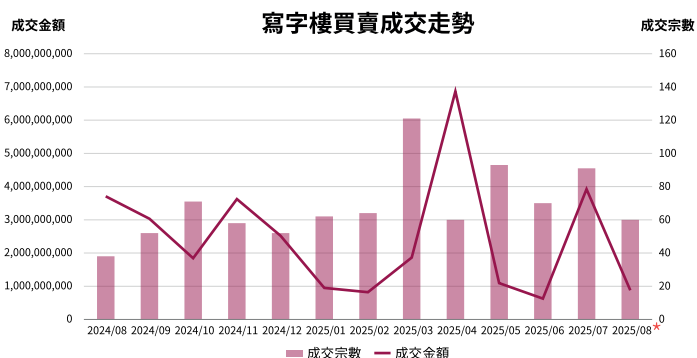
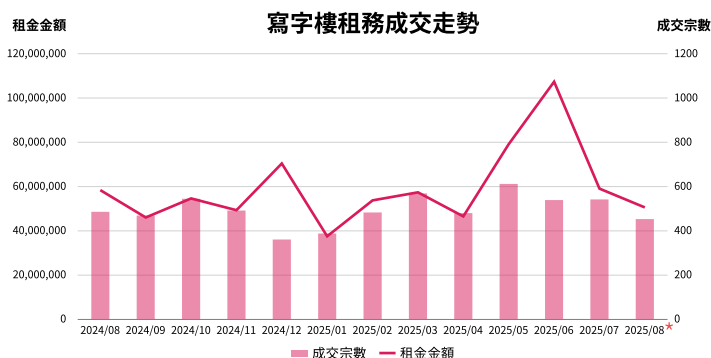
| 售 | 物業名稱/地址   | 面積       | 成交價       | 呎價      |
|---|-----------|----------|-----------|---------|
|   | 其士商業中心#   | 約33,180呎 | 售\$2.65億  | \$8,000 |
|   | THE HENRY | 約23,881呎 | 售\$1.83億  | \$7,681 |
|   | 第一集團中心    | 約14,488呎 | 售\$8,800萬 | \$6,074 |

### 8月份寫字樓租務成交

|      |              |                 |                 |
|------|--------------|-----------------|-----------------|
| 成交宗數 | 453          | 較上月<br>↓ 16.42% | 較上年<br>↓ 6.79%  |
| 租金金額 | \$50,598,895 | 較上月<br>↓ 14.36% | 較上年<br>↓ 13.32% |

### 8月份寫字樓買賣成交

|      |               |                 |                 |
|------|---------------|-----------------|-----------------|
| 成交宗數 | 60            | 較上月<br>↓ 34.07% | 較上年<br>↑ 57.89% |
| 成交金額 | \$878,674,753 | 較上月<br>↓ 77.59% | 較上年<br>↓ 76.29% |



#市場消息 \*臨時數字  
資料只供參考

工業

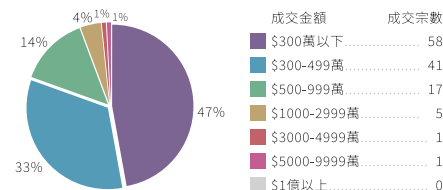
| 租 | 物業名稱/地址                   | 面積       | 租金金額      | 呎租   |
|---|---------------------------|----------|-----------|------|
|   | 香港紗廠工業大廈1及2期 <sup>#</sup> | 約36,925呎 | 租\$70.16萬 | \$19 |
|   | 捷和中心 <sup>#</sup>         | 約29,869呎 | 租\$41.82萬 | \$14 |
|   | 嘉里溫控貨倉一倉A座 <sup>#</sup>   | 約27,984呎 | 租\$30.78萬 | \$11 |

| 售 | 物業名稱/地址   | 面積      | 成交價       | 呎價      |
|---|-----------|---------|-----------|---------|
|   | 大德工業大廈    | 約6,285呎 | 售\$3,600萬 | \$5,728 |
|   | 荃運工業中心2期* | 約9,284呎 | 售\$1,400萬 | \$1,508 |
|   | 嘉時工廠大廈    | 約5,200呎 | 售\$1,300萬 | \$2,500 |

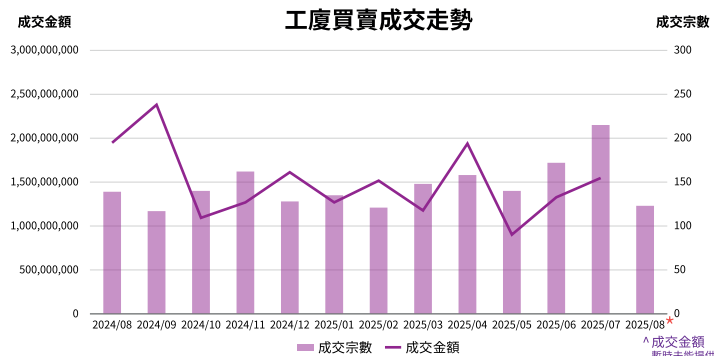
## 8月份工業買賣成交

|      |     |                 |                 |
|------|-----|-----------------|-----------------|
| 成交宗數 | 123 | 較上月<br>↓ 42.79% | 較上年<br>↓ 11.51% |
|------|-----|-----------------|-----------------|

## 8月份工業買賣成交分佈



## 工廈買賣成交走勢



**商舖**

| 租 | 物業名稱/地址            | 面積       | 租金金額   | 呎租      |
|---|--------------------|----------|--------|---------|
|   | 灣景中心 <sup>#</sup>  | 約33,840呎 | 租\$80萬 | \$23.6  |
|   | OLIV <sup>#</sup>  | 約9,498呎  | 租\$75萬 | \$79    |
|   | 美麗華酒店 <sup>#</sup> | 約4,585呎  | 租\$70萬 | \$152.7 |

| 售 | 物業名稱/地址               | 面積       | 成交價      | 呎價       |
|---|-----------------------|----------|----------|----------|
|   | 工銀大廈 <sup>#</sup>     | 約37,725呎 | 售\$8.11億 | \$21,500 |
|   | 般咸軒 <sup>#</sup>      | 約4,222呎  | 售\$3.35億 | \$79,346 |
|   | The Nate <sup>#</sup> | 約30,397呎 | 售\$2.72億 | \$8,948  |

## 8月份商舖租務成交

|      |     |                |                 |
|------|-----|----------------|-----------------|
| 成交宗數 | 325 | 較上月<br>↑ 4.50% | 較上年<br>↑ 16.07% |
|------|-----|----------------|-----------------|

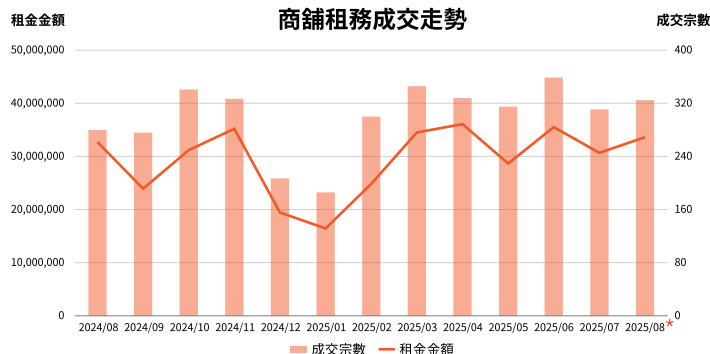
|      |              |                |                |
|------|--------------|----------------|----------------|
| 租金金額 | \$33,638,386 | 較上月<br>↑ 9.58% | 較上年<br>↑ 2.82% |
|------|--------------|----------------|----------------|

## 8月份商舖買賣成交

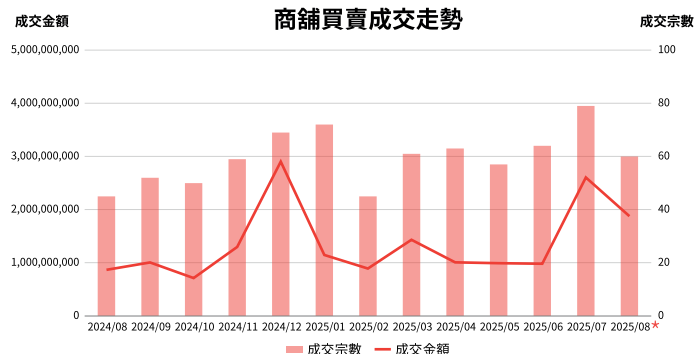
|      |    |                 |                 |
|------|----|-----------------|-----------------|
| 成交宗數 | 60 | 較上月<br>↓ 24.05% | 較上年<br>↑ 33.33% |
|------|----|-----------------|-----------------|

|      |                 |                 |                  |
|------|-----------------|-----------------|------------------|
| 成交金額 | \$1,877,980,500 | 較上月<br>↓ 27.92% | 較上年<br>↑ 115.95% |
|------|-----------------|-----------------|------------------|

## 商舖租務成交走勢



### 商舖買賣成交走勢



#市場消息 \*臨時數字  
資料只供參考