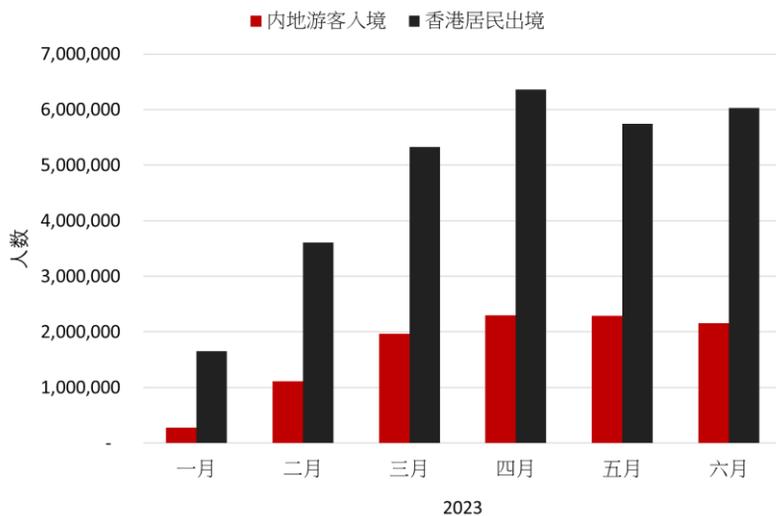


迄今为止零售市场的复苏并不如最初预期般强劲

“于本季度签约的零售商多属测试市场反应，而许多其他零售商在全面复苏之前较谨慎行事。”

汤卓轩, 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

图1: 2023年1月至5月内地游客入境人数与香港居民出境人数



来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

边境重新开放已经五个月，期间香港接待了 1,010 万名游客（其中 790 万来自内地），相当于新冠疫情爆发前水平的 34% 左右。然而，复活节假期间，出境香港游客（4 月 4 日至 4 月 8 日期间为 158 万人次）远超内地入境游客（同期为 27 万人次），而许多零售和餐饮店报告期内销售额下降，表现不如预期。五一黄金假期的情况较好，在为期 5 天的节日期间，有 62 万名大陆游客进城，约为 2019 年同期水平的 50%。奢侈品零售业是主要受益者，大多数报告销售额达到新冠疫情前水平的 70% 至 80%。一些餐饮业者也因小红书推荐而迎来一波又一波的内地游客。尽管如此，其他零售业大多表现平淡，因为内地游客将其余时间花在各地旅游以寻找更多“本地风情”，而不是在传统零售区购物。

其后，零售市场的乐观情绪随着股市下跌以及本地及内地经济疲软而迅速消退，但仍有一些重大租赁成交，例如CHANEL入驻铜锣湾京华中心地下及一楼（19,000平方英尺），以及一家娱乐集团在尖沙咀新港中心地下至二楼租用 80,000平方尺开设主题餐厅，反映部分零售商户利用租金水平相对较低的优势进行扩张。因此，主要街道商铺和主要购物中心的租金在 2023 年第二季度继续上涨，分别增长 1.4% 和 0.9%。内地人旅游习惯的改变，包括高铁使用率的提高，意味着尖沙咀区内业者是主要受益者，区内已提供观光、购物和餐饮，满足大部分游客的需求。

第一太平戴维斯
请联系我们获取更多信息

商铺

Barrie Chan 陈泽鸣
Senior Director 资深董事
+852 2842 4527
bchan@savills.com.hk

研究及顾问咨询

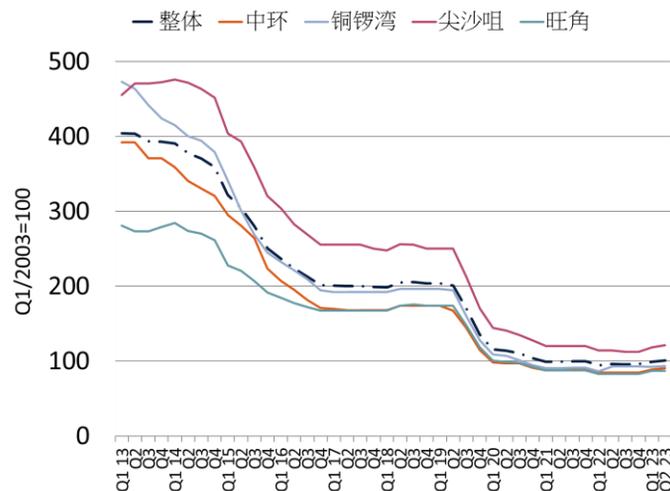
Jack Tong 汤卓轩
Director 董事
+852 2842 4213
jtong@savills.com.hk

Savills plc
Savills is a leading global real estate service provider listed on the London Stock Exchange. The company established in 1855, has a rich heritage with unrivalled growth. It is a company that leads rather than follows, and now has over 700 offices and associates throughout the Americas, Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East. This report is for general informative purposes only. It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent. Whilst every effort has been made to ensure its accuracy, Savills accepts no liability whatsoever for any direct or consequential loss arising from its use. The content is strictly copyright and reproduction of the whole or part of it in any form is prohibited without written permission from Savills Research.



表 1: 主要街道商铺租金变化

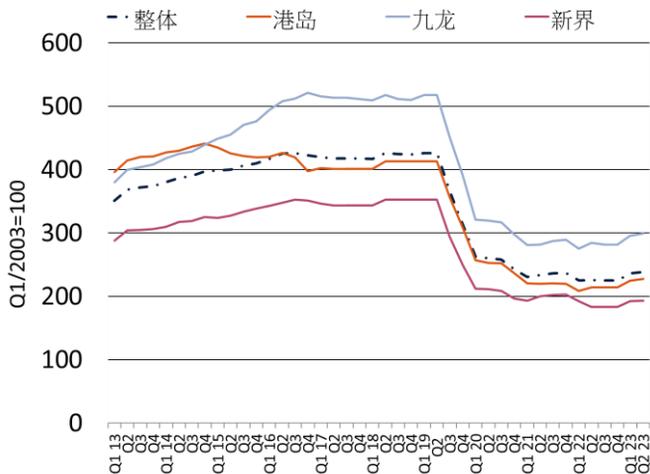
| | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 Q1 (按季%) | 2023 Q2 (按季%) |
|-----|--------|--------|-------|-------|---------------|---------------|
| 整体 | -33.2% | -23.4% | -4.3% | -3.8% | +3.9% | +1.4% |
| 中环 | -34.0% | -20.8% | -2.1% | -5.3% | +5.0% | +2.1% |
| 铜锣湾 | -34.9% | -25.9% | -3.8% | +0.8% | +0.8% | +0.8% |
| 尖沙咀 | -32.0% | -25.0% | -6.1% | -5.5% | +5.0% | +2.7% |
| 旺角 | -32.0% | -21.9% | -5.2% | -5.0% | +5.0% | 0% |



来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

表 2: 主要购物中心租金变化 (基本租金)

| | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 Q1 (按季%) | 2023 Q2 (按季%) |
|----|--------|--------|-------|-------|---------------|---------------|
| 整体 | -30.5% | -22.8% | -2.1% | -5.1% | +5.0% | +0.9% |
| 港岛 | -30.6% | -23.4% | -6.9% | -2.6% | +5.2% | +1.1% |
| 九龙 | -29.2% | -23.7% | -2.7% | -2.9% | +5.0% | +1.2% |
| 新界 | -32.0% | -21.0% | +3.1% | -9.8% | +4.8% | +0.4% |



来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

另一个值得注意的趋势是内地金融机构租用核心街铺作为其保险和财富管理中心。首先是中信证券在栢丽购物大道租用相邻地下商铺和一楼商铺，随后富途证券也跟上，租用弥敦道96号的街角商铺。最新的案例是安信信托租用整栋铜锣湾景隆街7号的零售商铺。过去上述商铺租客多为奢侈品牌，如今作为金融/证券公司销售与服务据点，显示最近的市场复苏中，内地游客的定位和消费模式发生了结构性转变。

表3: 2023年第二季度核心区金融业的租赁成交

| 区域 | 地点 | 楼面面积 (平方呎) | 月租 (港元) | 呎价 (港元) | 行业类别 |
|-----|------------------------|------------|---------|---------|------|
| 尖沙咀 | 弥敦道111-181号 G15-16及108 | 2,644 | 20万港元 | 港币\$76 | 中信证券 |
| 尖沙咀 | 弥敦道96号 地下至1楼 | 4,437 | 85万港元 | 港币\$191 | 富途证券 |
| 铜锣湾 | 景隆街 7 号全幢 | 4,396 | 80万港元 | 港币\$182 | 安信信托 |

来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

| 2023年下半年 第一太平戴维斯预测 | |
|--------------------|-----------|
| 核心街铺 | +3% 至 +5% |
| 核心购物中心 | +5% |

展望未来，以下因素将决定零售业进一步复苏的节奏：

- 内地及本地经济复苏
- 高消费商务/度假游客的回归
- 提升航班和酒店房间的供应（主要通过劳动力输入），从而降低旅行成本
- 提高短期（会展活动、音乐会）和长期（新的旅游设施和旅游景点）旅游相关项目的质量和数量
- 以新零售概念维持本地消费

随着这些因素逐渐显现，我们对零售业的中长期复苏仍持乐观态度，但由于各种市场阻力，我们在未来 3 至 6 个月变得更加谨慎，商铺租金可能会在期间内温和反弹，增加3%至5%。

值得关注的市场

虽然迄今为止零售市场复苏的主要焦点是游客需求的恢复以及稳定的本地消费，但未来的新购物中心供应对零售表现也至关重要。未来十年，我们将看到多达 1,000 万平方英尺的新购物中心落成，其中某些新发展地区，例如启德，面临着高度集中的购物中心新供应（4 个新购物中心，面积达 260 万平方英尺）。我们认为，购物中心业主如何将其合理定位，并创造差异点会是该等购物中心成功与否的关键。