

商铺租赁



第一季度表现带来希望

尽管我们并未完全脱离窘境，市场在首季出现若干改善迹象，租金跌幅放缓，零售销售亦有所上升。

- 尽管受第四波疫情的影响，加上缺乏国际游客，香港的零售销售仍在2021年的首两个月回升，总销售价值同比上升2.7%。
- 疫苗接种计划推出、社交距离限制放宽及边境重开将有助旅游业及零售市场在短期内复苏。
- 租赁市场在首季出现初步复苏迹象，消费者信心及营商气氛逐步改善。
- 鉴于市场环境较由本地客户主导，购物中心的业主正为家庭提供更多休闲体验，多个国际娱乐营运商/概念在香港市场首度登场。
- 优质街铺及主要购物中心市场的租金下跌幅度均有所放缓。

“随着零售市场的最坏情况已经过去，目前的问题在于改善的速度以及哪些改变将会持续。”

SIMON SMITH, 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

第一太平戴维斯

请联系我们获取更多
信息

商铺

Nick Bradstreet 黎达志
Managing Director
Head of Leasing
董事总经理及租户部主管
+852 2842 4255
nbradstreet@savills.com.hk

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

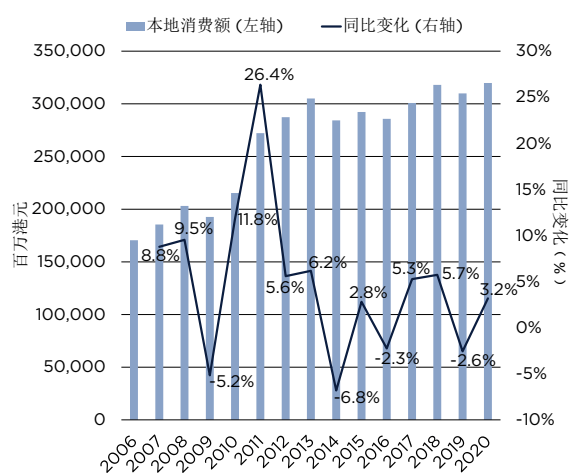
Simon Smith 盛世民
Regional Head of
Research & Consultancy
Asia Pacific
亚太区研究及顾问咨询部
区域主管
+852 2842 4573
ssmith@savills.com.hk

Kathy Lee 李婉茵
Director, Town Planning
& Retail Consultancy
董事, 城市规划及零售顾问咨询
+852 2842 4591
kylee@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 600 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 It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent.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.

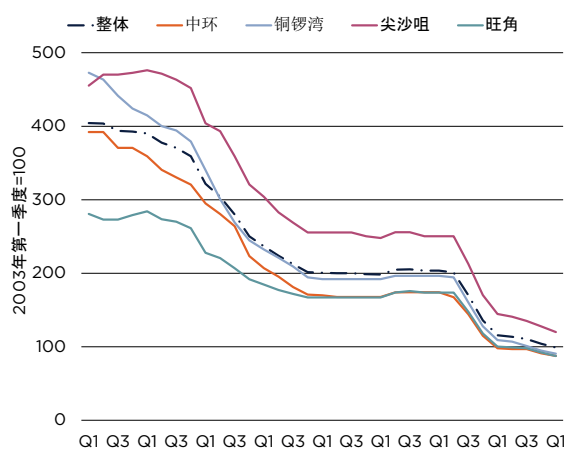


图 1：本地零售消费额，2006年 - 2020年



来源 政府统计处、香港旅游发展局、第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

图 2：优质街铺租金指数，按地区，2013年第一季度 - 2021年第一季度



来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

表 1：优质街铺租金变化

	2021年第一季度 (%)		
	环比变化 (%)	同比变化 (%)	与高位相比 (2013年第一季度)
整体	-4.9%	-14.5%	-75.7%
中环	-4.0%	-10.7%	-77.7%
铜锣湾	-4.5%	-17.0%	-80.0%
尖沙咀	-6.1%	-17.0%	-73.6%
旺角	-5.2%	-12.9%	-68.9%

来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

市场评论

由于疫情已超过一年，本地消费者及本地零售商似乎均适应了受疫情影响的生活，零售市场的「新常态」经已出现。本地消费在2020年所受的影响较小，去年本地零售消费额估计同比增长3.2%至接近3,200亿港元，是本地消费数字的15年高位。

踏入2021年，本地消费者情绪持续改善。尽管市场自11月以来一直受第四波疫情影响，加上缺乏国际游客，但根据1月及2月的数字计算（排除农历新年不同时序的影响），整体零售销售仍在2021年首两个月回升，上升2.7%。电子产品销售表现最佳，同比增长34%，其次是新鲜食品产品与家俬及设备销售，或受在家工作／用膳的需求所带动。出乎所料，超级市场去季的增长趋势逆转，下跌8.6%。这或是由于新年的节庆活动减少，导致农历新年的节庆礼品销售下滑。服装相关产品、腕表及珠宝的销售亦有所改善，而药物及化妆品的销售则持续下跌。

优质街铺及购物中心的业主正努力控制空置率急升的情况，但两者出租空置单位的策略有轻微差别。街铺方面，业主以快闪店及短期租约来维持收入来源，同时等待市场复苏。另一方

面，购物中心的业主正物色新的概念及能聚集人群的零售商，藉此多样化其业态及租户组合以及吸引人流。餐饮、生活时尚品牌及以必需品为主的零售商领先整体租赁市场，而本地零售商亦把握租金低企的环境找寻机会增加店铺数量。

近月亦有多国际娱乐营运商／概念在香港市场首度登场，包括K11 Musea的香港乐高探索中心、德福广场二期的NAMCO Sportainment Arena、The LOHAS康城的DOCODOCO（NAMCO的儿童娱乐概念）以及日清食品在中港城开设的合味道纪念馆。鉴于市场环境较由本地客户主导，购物中心的业主亦正为「家庭」顾客提供更多休闲体验，目标顾客包括有小孩或宠物的家庭，藉此吸引本地消费者，如引入互动／数码娱乐区、免费儿童STEAM中心、儿童游乐场／单车公园以及宠物公园等多个概念。

租赁市场在今年首季出现初步复苏迹象，消费者情绪及营商气氛逐步改善。我们注意到核心位置的部分空置或弃租空间在最近数月渐渐被吸纳。举例而言，Foot Locker承租旺角家乐坊的20,000平方英尺店铺，上任租客为H&M；早前由GAP租用的中

表 2：本地品牌、生活时尚、餐饮及大众市场零售商取代奢侈品／国际零售商或旅游导向行业的例子

地点	上任租客	新租客
中环娱乐行	MCM	Decathlon
中环娱乐行	Philipp Plein	Sweet Dreams by Heinemann
中环万邦行	嘉信表行	Homebake (by Maxim' s)
中环H Queen' s	-	当文历饼店
中环100 QRC	东方表行	Don Don Donki
中环陆海通大厦（地库楼层）	GAP	生活时尚品牌
铜锣湾利园二期	Moncler	NINETYs Roastery
尖沙咀海港城	Trussardi	Initial
尖沙咀海港城	Sony	Cupping Room Coffee Roasters
尖沙咀海港城	热辣壹号麻辣火锅	谭仔云南米线
西九龙圆方	Coach	lululemon
九龙塘又一城	Weekend by Max Mara	Saloon (发廊)

来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

图 3: 购物中心租金指数, 按地区, 2013年第一季度 - 2021年第一季度

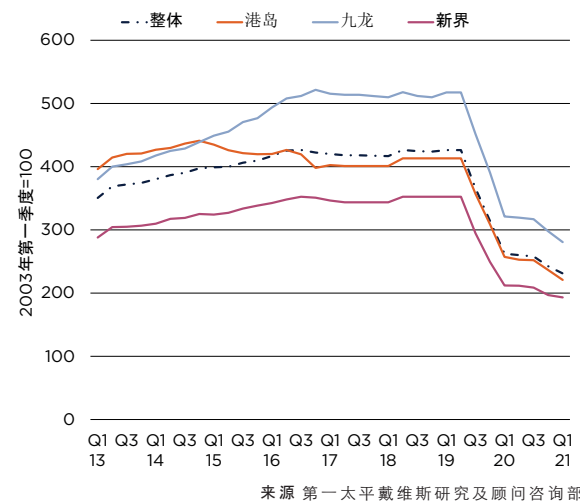


表 3: 购物中心租金变化

	2021年第一季度 (%)		
	环比变化 (%)	同比变化 (%)	与高位相比 (2018年第二季度)
整体	-4.8%	-11.9%	-45.8%
港岛	-6.6%	-14.1%	-46.5%
九龙	-5.8%	-12.6%	-45.8%
新界	-1.8%	-8.9%	-45.2%

来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

环陆海通大厦店铺则由American Eagle Outfitters及生活时尚品牌(地库部分)承租;而当文历饼店则会在中环皇后大道中的H Queen's开设地铺。与此同时,继在2020年同比下跌23.4%后,优质街铺租金在2021年第一季度进一步环比下跌4.9%(目前街铺租金较2013/14年高位下跌76%,跌幅惊人)。主要购物中心的基本租金在首季亦环比下跌4.8%,较高位下跌46%,跌幅同样惊人。

市场展望

疫苗接种计划推出、社交距离限制放宽及边境重开势将有助旅游业及零售市场在短期内复苏。然而,我们在疫情及其后的全球停顿中得到甚么教训?长远而言,我们应采取甚么行动来实现更可持续的增长?疫情从各方面改变了大家的生活,我们生活、工作、玩乐以及购物的方式经历巨变。这些改变当中,部分将会对消费者市场构成持续影响,因此我们尝试识别出一些主要发展:

在家工作

疫情期间在家工作的安排证明大家能透过互联网有效地遥距工作及进行会面,意味更具弹性的工作地点组合或将减少商务旅行所需次数。与零售相比,这或对酒店业造成更大的负面

影响,但至少在短期及中期而言,电子及科技行业将会受惠,因为在家工作设备、家居办公室装置及家居娱乐设备的需求上升。邻里零售业务亦受益于在家工作的趋势,而为吸引上班族而设的市中心店铺则可预期人流出现部分下跌。

本地旅游业——欣赏本地景色

国际旅游骤减促使大家寻求其他途径在本地消遣。随着「社交距离」措施的实施,加上健康意识的提高,大家为了避疫和身心健康而转向享受户外活动。过去一年,大家对远足、踏单车、露营及豪华露营的兴趣急增,大量本地游客于周末及公众假期在多个公园、远足径及郊野公园探索。

政府已在新界投资建设单车径网络,总长度约为82公里,藉此缔造「单车友善环境」以及使公众能享用更多设施。相关消息方面,根据在香港、马来西亚、印尼、菲律宾、柬埔寨、台湾、澳门、澳大利亚、新西兰及加拿大营运的新加坡网上销售平台Carousell的资料显示,香港是2020年单车销量最高的市场,单车总销量为40,000辆,其次是销量为18,000辆的马来西亚。假如这种对大自然及户外活动的热情并非一时狂热,我们认为相关的零售行业将在未来录得可持续增长。