

商铺租赁



自2020年以来最严峻的季度

第五波疫情及更严格的控疫措施令年初对于市场复苏的希望破灭。

- 2022年的开局欠佳，本地零售市场经历自2020年初新冠病毒疫情爆发以来最淡净的季度。
- Omicron变种病毒导致本地感染个案激增，严重打击消费者气氛，令暂时复苏的租赁市场再度下挫。
- 今年最初数月的租赁成交量受压。
- 优质街铺市场及主要购物中心市场的租金在2022年第一季度回落，下跌5%。
- 由于劳工短缺，加上政府延长批核程序，计划中的新增供应预期将押后三至六个月。
- 疫情迅速改变导致租金预测变得极为困难：今年首季的租金跌幅已超出我们在3月进行的全年预测的数字。

“由于新变种病毒迫使多种零售相关行业停业，即使是长期以来抗御力较强的本地零售业、餐饮业及日用品行业亦开始陷入衰退。”

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

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
kyylee@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 It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent.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.



表 1: 优质街铺及主要购物中心租金变化

优质街铺					
整体	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年 第一季度
	+2.4%	-33.2%	-23.4%	-4.3%	-5.0%

主要购物中心(底租)					
整体	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年 第一季度
	+1.6%	-30.5%	-22.8%	-2.1%	-5.1%

来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

图 1: 优质街铺租金指数, 按地区, 2013年第一季度 - 2022年第一季度

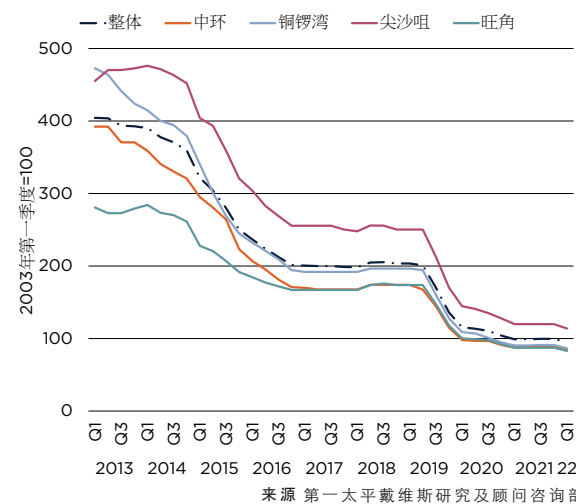
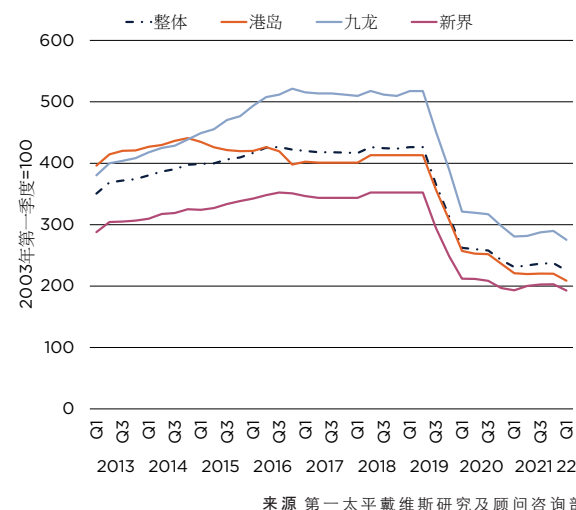


图 2: 购物中心租金指数(底租), 按地区, 2013年第一季度 - 2022年第一季度



市场评论

2022 年的开局欠佳, 香港零售市场经历自 2020 年初新冠病毒疫情爆发以来最淡净的季度。传染性极高的 Omicron 变种病毒对香港造成严重打击, 在 2021 年 12 月确诊的首个本地感染群组终结了零本地感染个案的长期纪录。随后, 疫情在 2 月及 3 月极速扩散, 而为了应对疫情, 政府将社交距离措施及隔离规则收紧至最严格的水平。感染及死亡个案急升无可避免地打击消费者信心。外出购物及用餐的人数减少, 导致大部分商场的人流量极低, 甚至有可能跌至过去两年最低水平。市场认为, 2 月底实施的疫苗通行证措施亦对商场人流量带来负面影响, 该措施禁止未接种疫苗的居民进入特定处所, 包括餐厅、购物中心、百货公司、超级市场及街市。

随着不同零售相关行业被迫暂时或永久停业, 本地零售市场亦步入「小冰河期」, 即使是餐饮业及日用品行业等抗御力最高的行业在过去三个月亦深受第五波疫情打击。这导致 2021 年底租赁市场微弱的初步复苏暂时停止。

首季租赁活动受压, 季内仅有少量餐饮业成交个案, 所占的承租空间甚

小。优质街铺市场及主要购物中心市场的租金在 2022 年第一季度回落, 下跌 5%。面对 Omicron 病毒来袭的困境, 主要购物中心的业主普遍愿意向租客提供租金优惠及/或减免措施, 但少量业主的立场坚定。受 599F 条例影响的餐饮业及行业是租金优惠中最大的受益者, 相关优惠介乎局部租金回赠以至免租期。业主提供的租金减免期由一个月至六个月不等。据我们了解, 许多购物中心业主正积极评估及调整其租金减免措施, 以应对不断变化的疫情及政府规例。

与此同时, 2022 年 2 月香港的零售销售额自 2021 年 2 月回暖以来首次出现下滑。2022 年 1 月和 2 月销售总额同比下降 4.9%。零售业的失业率及就业不足率分别由 2021 年 12 月的 5.4% 及 1.9% 回升至 2022 年 2 月的 6.9% 及 3.9%。

其他坏消息方面, 由于政府实施严格的防疫规例及旅游限制措施, 越来越多跨国公司计划或已经将其区域总部迁出香港。根据香港欧洲商务协会在 2022 年 1 月/2 月进行的调查, 该会旗下的全国商会的 260 间受访会员机构中, 25% 计划完全迁出香港, 24% 有意局部迁出香港, 亦有 34% 不确定

表 2: 购物中心业主提供的租金优惠/减免措施概览, 2022 年 3 月

向大部分租客提供租金优惠/减免的业主	7
向个别租客提供租金优惠/减免的业主	12
未有提供租金优惠/减免的业主	6
仍在考虑/准备提供租金优惠的业主	4

来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

图 3: 按月零售、住宿及膳食服务业的失业率和就业不足率, 2010年1月 - 2022年2月

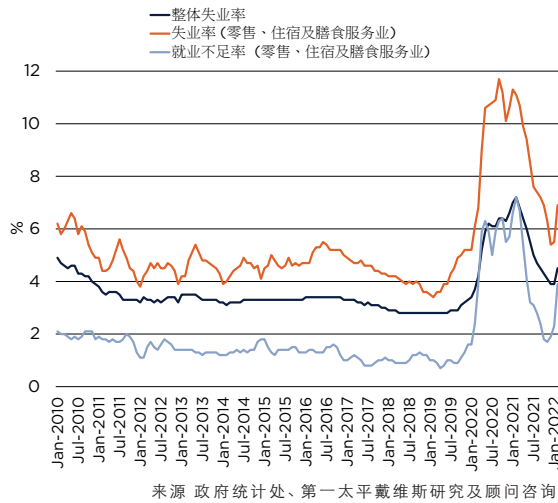


图 4: 零售销售额指数季度变化, 按国家/地区, 2015年第一季度 - 2022年第一季度

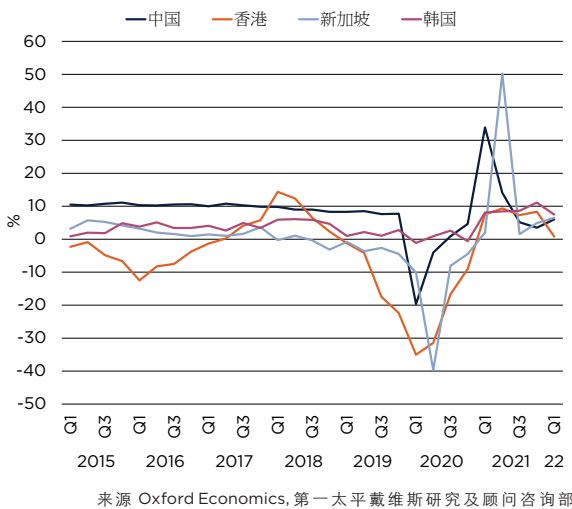


图 5: 驻港地区总部数目, 按来源国家, 2011年 - 2021年

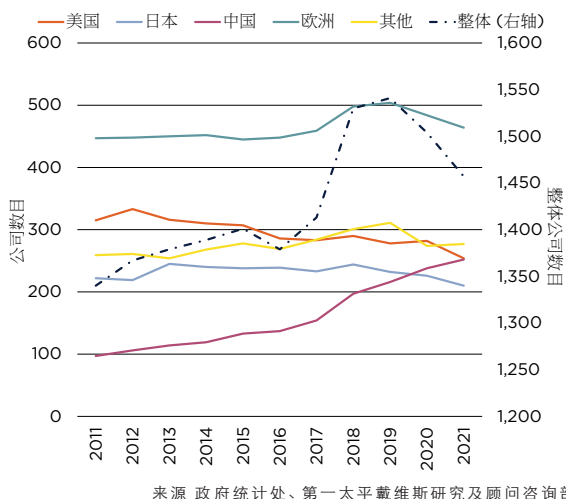
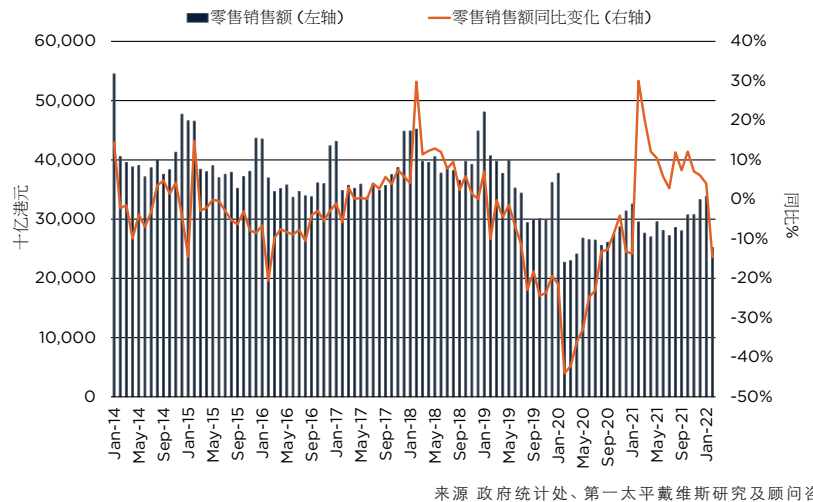


图 6: 按月零售销售额, 2014年1月 - 2022年1月



会否继续留港。仅有17%会员机构无意转移营运地点。自2020年以来最受内地旅客绝迹所影响的国际奢侈品牌亦已开始重新规划在香港的业务网络, 并将目光投向亚洲区其他成熟及新兴子市场。

与此同时, 奢侈品牌将会增加在电子商贸的投资, 因为根据贝恩咨询公司进行的《2021年全球奢侈品市场研究》, 网上奢侈品零售的份额在全球疫情大流行期间由12%接近倍增至22%, 而品牌旗下网站的网上销售份额亦由2019年的30%上升至2021年的40%。预计到2025年, 全球网上奢侈品销售的份额将上升至高达30%。

最新一波本地感染个案导致制造业等行业出现劳工短缺, 而公务员在家工作的安排将无可避免地延长与建筑施工相关的文书工作及检查的程序。这些因素汇集起来对所有地产市场的发展计划造成连锁效应, 包括零售市场。因此, 计划中的新增供应预期将押后至少三至六个月。

由于新变种病毒扩散, 加上中国的封锁措施及不利的经济环境, 2022年余下时间的形势远较去年更不明朗。我们正步入第二季度, 希望自

2022年4月起分阶段发放10,000港元的消费券计划将如去年一样有助刺激本地零售市场。然而, 更持久的复苏将取决于本地居民回复正常生活以及恢复跨境及国际旅游的进度。

疫情迅速改变导致租金预测变得极为困难: 今年首季的租金跌幅已超出我们在3月进行的全年预测的数字。