

商铺租赁

savills



租金在第二季度靠稳

租金录得环比升幅，反映市场气氛逐渐改善，但能否彻底好转将视乎各地会否解除边境限制措施。

- 受惠于零售销售额上升，香港零售市场气氛在第二季度持续改善。
- 租赁市场出现复苏迹象，核心地区的租赁活动增加，租金靠稳。
- 在下跌18个月后，优质街铺市场及主要购物中心市场的租金双双回稳，分别录得0.3%及1.2%的环比升幅。
- 踏入下半年，由于维持边境限制措施的机会越来越大，加上政府推出消费券计划，本地消费将继续成为需求的主要动力。
- 规划署的预测数字显示，新界区部分地区未来三年的预期人口增长将会领先于零售设施增幅，有关地区的业主及零售商将迎来更大机遇。

“零售销售数字有所改善，加上失业率下降，有助租金回稳，另一方面，业主正采用快闪店/期间限定店概念及短期租约来填补空置空间，直至旅客需求回升。”

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
董事总经理及租务部主管
+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
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 It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent.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.



图 1: 失业率, 2009年1月 - 2021年4月

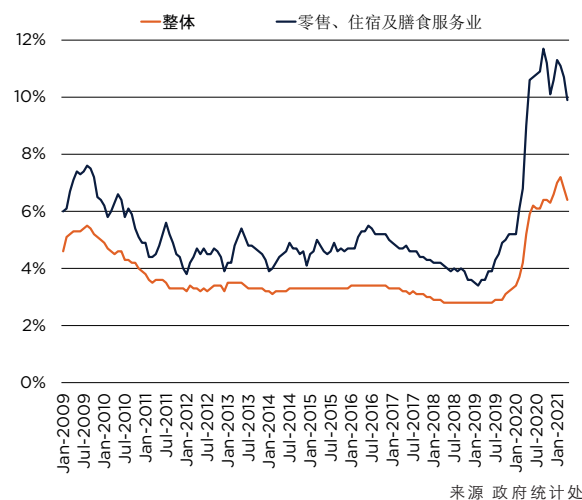


图 2: 优质街铺租金指数, 按地区, 2013年第一季度 - 2021年第二季度

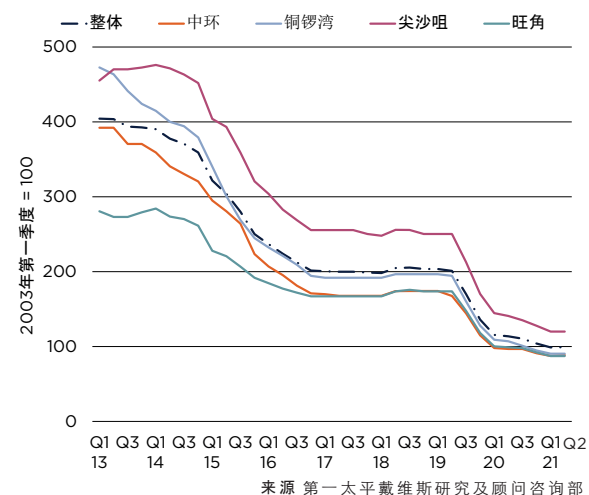


表 1: 优质街铺租金变化

	2021年第二季度 (%)		
	环比变化 (%)	同比变化 (%)	与高位相比 (2013年第一季度)
整体	+0.3%	-12.7%	-75.5%
中环	+1.2%	-8.5%	-77.4%
铜锣湾	0%	-15.4%	-80.9%
尖沙咀	0%	-14.8%	-73.6%
旺角	0%	-11.8%	-68.9%

来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

市场评论

受惠于零售销售数字上升, 香港零售市场气氛在第二季度持续改善。根据政府最新公布的统计数字, 继在4月上升12.1%后, 零售销售价值在2021年5月同比上升10.5%。另一则利好消息是香港失业率由4月的6.4%回落至5月的6.0%, 有助提升消费者信心。

租赁市场亦出现复苏迹象, 租赁活动轻微增加。核心位置备受瞩目的空置及出租(租约结束后)空间持续租出, American Eagle Outfitters承租中环陆海通大厦地下、1楼及2楼(前租客GAP的部分铺面), 恒生银行将租用皇后大道中36号兴伟大厦地下及1楼(前租客Adidas三层店铺的部分铺面)。

餐饮、杂货相关店铺以及运动休闲品牌等依赖本地需求的行业仍然是上半年市场动力的主要来源。其他零售商则持观望态度, 静候大幅折让的机会或解除边境限制措施的清晰信号。然而, 多个跨国品牌, 尤其是时装品牌, 已冻结其今年的扩充预算, 此举无可避免地减慢了承租进度。鉴于复苏进度未见明朗, 零售商及业主均广泛采用快闪店/期间限定店及短期租约的短线策略来应对有关情况。

快闪店/期间限定店可用于试验全新市场、店铺形式及/或概念, 无需投放大量资金及/或作出任何长线承诺, 而短期租约则有助租出空置单

位并增加产品的多样性(部分为独家产品)。快闪店概念现已由时装品牌延伸至家品零售店, 租期介乎数周至六个月, 有趣的例子包括宜家家居在铜锣湾利园山道宝荣大楼开设的期间限定店, 以及Mother of Pearl在奕居开设的期间限定店(珍珠奶茶店)。

在下跌18个月后, 优质街铺市场及主要购物中心市场的租金终于回稳, 分别录得0.3%及1.2%的环比升幅。受强劲的本地需求带动, 市郊地区购物中心在第二季度表现领先核心地区购物中心, 录得3.7%的租金升幅, 后者租金则维持不变。

我们亦注意到零售商及业主的预期租金存在差距, 我们认为, 一旦双方对租金的预期达至均衡, 租赁活动的动力将会增强。鉴于目前市场租金较低(香港曾经拥有全球租金最高的商业街及商业物业市场), 加上零售销售复苏, 短期而言, 预计占用成本比率(即租金对销售额的比率)将会改善。

香港的「清零」策略奏效, 感染率一直远低于其他全球金融枢纽, 然而, 多个主要经济体正面对变种病毒的威胁, 为香港重新开放边境及恢复国际旅游增加不确定因素。目前而言, 香港零售市场仍将持续依赖本地需求。

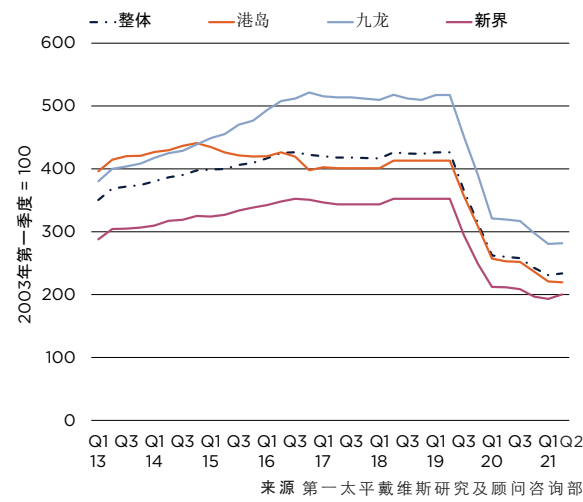
展望未来, 居住人口将集中在新界区及北大屿山进一步增长。根据规划署的预测数字, 直至2024年的未来三年, 屯门、大埔及北区的人口增长

表 3: 购物中心租金变化

	2021年第二季度 (%)		
	环比变化 (%)	同比变化 (%)	与高位相比 (2018年第二季度)
整体	+1.2%	-10.2%	-45.2%
港岛	-0.6%	-13.4%	-46.8%
九龙	+0.4%	-11.8%	-45.6%
新界	+3.7%	-5.3%	-43.1%

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(底租), 按地区, 2013年第一季度 - 2021年第二季度



率最高, 达10.6%至13.5%, 而整体人口增长率则为3.4%。预计屯门区将在2024年以前取代东区及葵青区, 成为人口第四多的地区, 人口总数超过556,600 (人口最多的三个地区为沙田、观塘及元朗)。此外, 由于元朗、屯门及启德将推出大量全新私人住宅单位, 中产家庭数目将大幅增长, 预期有关地区的整体消费力将因此显著上升。

这些增长迅速的地区当中, 部分地区的本地零售供应难以赶上不断增加的需求。举例而言, 到2024年, 每位在元朗及屯门居民的人均购物中心总楼面面积将分别为5.2平方英尺及6.0平方英尺, 远低于沙田(8.5平方英尺)及荃湾(14.7平方英尺)等

人口密集的地区。因此, 我们认为这些地区将为零售商及购物中心发展商提供庞大机遇。同样, 从写字楼人口的未来增长可见, 长沙湾将会迅速冒起, 该区计划在未来两至三年推出超过200万平方英尺的甲级写字楼空间, 总供应量增加30%。

短期而言, 政府推出的消费券计划将带动本地零售市场以及餐饮及酒店业。根据政府资料, 约720万香港永久居民合资格领取5,000港元的电子消费券。预期这措施将在未来五至八个月为本地市场注入300亿港元(计划的总财务成本为360亿港元, 当中6亿港元为行政成本), 并将刺激本地经济, 为本地生产总值带来0.7个百分点的增长。

表3: 按区议会分区划分的2024年预测人口及人均(主要)购物中心供应量

区议会分区	2024年预测人口	2024年较2020年的人口增长(%)	2024年的现有及已计划主要购物中心供应量(百万平方英尺)	人均主要购物中心供应量(平方英尺/居住人口)
中西区	231,600	+3.1%	2.42	10.4
湾仔区	166,300	-5.0%	3.79	22.9
东区	531,600	-2.1%	3.59	6.7
南区	268,300	+0.1%	1.35	5.0
深水埗区	468,000	+6.2%	2.57	5.5
九龙城区	443,800	+4.3%	6.49	14.6
黄大仙区	427,700	+2.3%	3.86	9.0
观塘区	706,800	+2.1%	6.96	9.8
油尖旺区	316,500	-3.1%	11.83	37.4
葵青区	517,200	+1.6%	4.87	9.4
荃湾区	305,000	-2.7%	4.47	14.7
屯门区	556,600	+10.6%	3.36	6.0
元朗区	666,500	+3.2%	3.45	5.2
北区	361,600	+13.5%	2.45	6.8
大埔区	350,800	+12.7%	2.36	6.7
沙田区	717,500	+4.1%	6.13	8.5
西贡区	504,200	+6.0%	5.83	11.6
离岛区	197,300	+5.7%	3.02	15.3

来源 规划署, 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部