

# 商铺租赁

savills



## 租赁活动温和增加

随着以本地为重心的零售商把握租金下跌及高级地段供应增加的机会，第二季度的市场活动有所增加。

- 受4月7日开始派发的新一轮消费券计划带动，零售额在4月同比上升11.7%，其后，随着刺激效应减退，零售额在5月回落1.7%。
- 第二阶段消费券计划的合资格登记者将包括非永久居民。扩大后的消费券计划将额外涵盖30万人，涉及开支增加10亿港元，进一步带动本地零售市场。然而，按揭贷款利率上升及经济增长放缓将影响本地居民的可支配收入，并降低下半年的整体消费能力。
- 经过疲弱的第一季度后，2022年第二季度的核心及市郊租赁活动温和上升，主要受与餐饮、杂货及生活时尚相关的行业带动。
- 租赁市场的气氛改善，有助于优质街铺市场及主要购物中心市场的租金在2022年第二季度继续相对靠稳，分别录得1.7%及0.4%的温和同比升幅。
- 奢侈品牌继续关闭缺乏利润的店铺，但与此同时，大众化及以本地市场为重心的时装连锁店把握租金下跌的环境承租优质街铺物业。
- 今年计划推出的部分新增供应将延迟到2023年，多个即将推出的项目位于市郊地区，以把握居住人口快速增长的趋势。

“经历第一季度的困境后，第二季度的市场活动增加，部分地区的租金温和上涨。消费券计划将在今年下半年推动支出增长，但按揭贷款利率上升及增长放缓可能遏抑消费意欲。”

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  
kyllee@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 It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent.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: 优质街铺租金指数, 按地区, 2013年第一季度 - 2022年第二季度

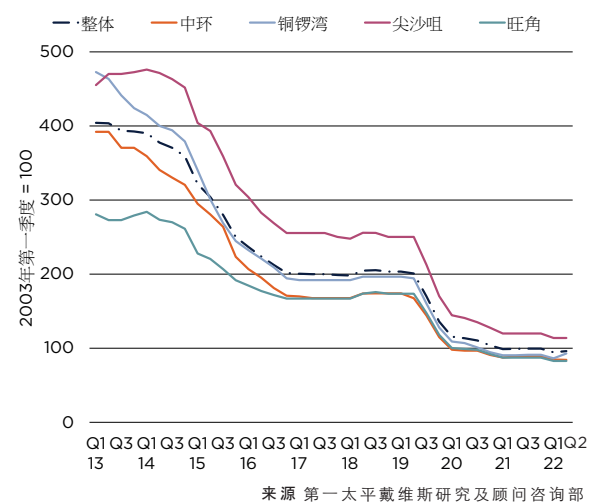


图 2: 购物中心租金指数(底租), 按区域, 2013年第一季度 - 2022年第二季度

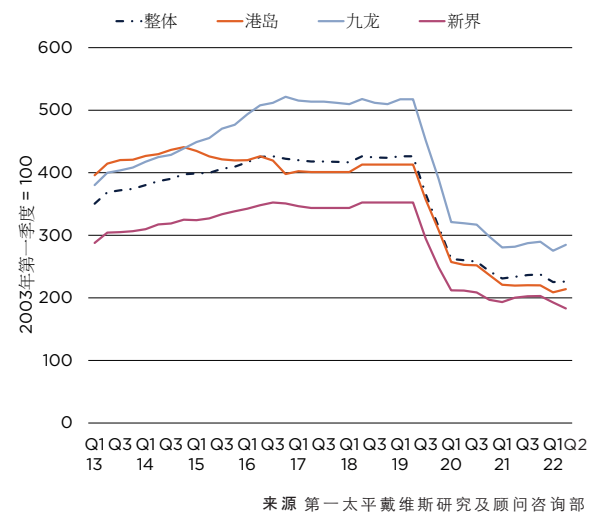
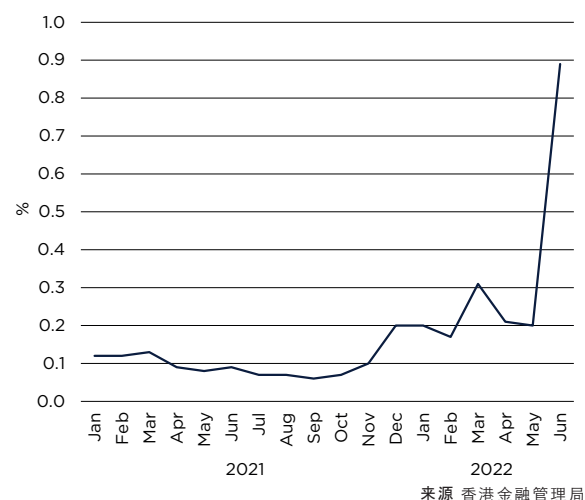


图 3: 1个月香港银行同业拆息, 2021年1月至2022年6月



## 市场评论

本地消费气氛仍然相对乐观。受4月7日开始派发的新一轮消费券计划带动, 本地经济增长1.2% (上一轮消费券计划推动本地生产总值增长0.7%), 4月的零售销售价值同比上升11.7%。然而, 随着刺激效应减退, 5月的销售额同比回落1.7%。尽管面对多项挑战, 经过疲弱的第一季度后, 2022年第二季度的核心及市郊租赁活动温和上升, 主要受与餐饮、杂货及生活时尚相关的行业带动。

核心地区的瞩目成交包括宜家家居在尖沙咀K11购物艺术馆承租1.1万平方英尺 (15,000平方英尺)。港岛铜锣湾方面, Market Place承租京华中心地库7,000平方英尺空间, 月租约500,000港元 (Victoria's Secret前址); 美食广场营运商承

租乐星中心二楼及三楼部分Neway卡拉OK前址, 月租150万港元。之前由奢侈时尚品牌或以旅客为重心的行业占用的核心地段优质店铺亦获餐饮业迅速吸纳, 例如罗素街38号Burberry前址已获A La Carte承租, 后者将开设以变形金刚为主题的餐厅, 而同街的莎莎前址亦获Five Guys承租。

自2022年1月起, 新进驻香港的日本连锁药店松本清 (Matsumoto Kiyoshi) 在非核心地区开设三间分店, 分别位于观塘 (APM)、沙田 (新城市场广场) 及屯门 (屯门市广场)。松本清已确认将在铜锣湾恒隆中心开设旗舰店, 占地14,000平方英尺。其他利好消息方面, Don Don Donki继续扩充香港业务, 进驻牛头角淘大商场及红磡黄埔花园。

奢侈品牌继续关闭缺乏利润的店

表 1: 优质街铺租金变化

|     | 2018年 | 2019年  | 2020年  | 2021年 | 2022年<br>第二季度 |
|-----|-------|--------|--------|-------|---------------|
| 整体  | +2.4% | -33.2% | -23.4% | -4.3% | -5.0%         |
| 中环  | +3.8% | -34.0% | -20.8% | -2.1% | -0.6%         |
| 铜锣湾 | +2.4% | -34.9% | -25.9% | -3.8% | +7.6%         |
| 尖沙咀 | 0%    | -32.0% | -25.0% | -6.1% | 0%            |
| 旺角  | +3.9% | -32.0% | -21.9% | -5.2% | 0%            |

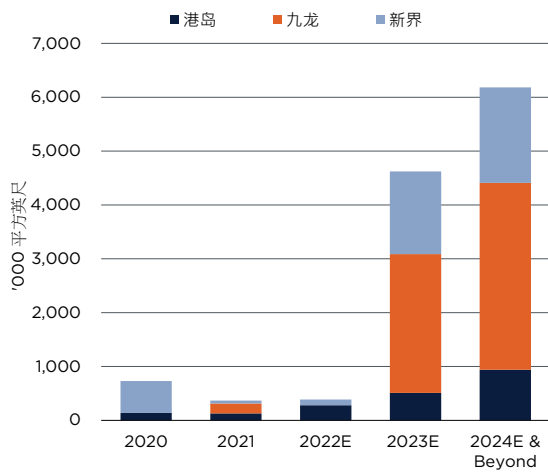
来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

表 2: 主要购物中心租金变化 (底租)

|    | 2018年 | 2019年  | 2020年  | 2021年 | 2022年<br>第二季度 |
|----|-------|--------|--------|-------|---------------|
| 整体 | +1.6% | -30.5% | -22.8% | -2.1% | -5.1%         |
| 港岛 | +3.0% | -30.6% | -23.4% | -6.9% | +2.5%         |
| 九龙 | -0.4% | -29.2% | -23.7% | -2.7% | +3.4%         |
| 新界 | +2.6% | -32.0% | -21.0% | +3.1% | -5.0%         |

来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

图 4：未来购物中心供应，2020年至2024年及后（预测）



来源 公司年报、第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

铺，但与此同时，大众化及以本地市场为重心的时装连锁店把握租金下跌的环境，挑选优质地点的物业承租，包括Bauhaus、Cotton On、Top2及Love, Bonito。（见附录1）

租赁市场的气氛改善，有助于优质街铺及主要购物中心市场的租金在2022年第二季度继续大致靠稳，分别录得1.7%及0.4%的温和同比升幅。优质街铺市场的租金增长主要由铜锣湾子市场租金回升带动，该子市场的成交量不断增加。

目前的租金显著低于2013/14年的高峰水平，并且处于或接近2003年个人游计划释放内地游客需求及带来奢侈品、药物及电子产品等货品的购物热潮之前的水平。经过目前的租

金重置后，我们认为随着内地人再度重返香港商店，租金或会再次出现历时多年的升浪，但在此之前，当前的疲弱市况可能持续。

随着股市动荡、利率／按揭贷款利率上升、通货膨胀以及外籍人士及本地专业人士离港，依赖本地需求的零售经济蒙上阴霾，削弱了第二季度消费开支出的前景。由于城市继续实施封锁措施，内地旅客重临似乎遥遥无期，赌场林立的澳门就是最新例子。

供应方面，计划在今年推出的多个项目延后至2023年推出，包括启德的Airside。多个计划在未来数年落成的新项目均位于城郊地区，并希望把握启德、大围及黄竹坑等地区的居住人口快速增长的趋势。

表 3：新购物中心，2022年后

| 项目               | 区域 | 地区  | 楼面面积<br>(平方英尺) | 计划落成日期      | 发展商      |
|------------------|----|-----|----------------|-------------|----------|
| 中环街市活化项目         | 港岛 | 中环  | 130,000        | 2021        | 市建局／华懋   |
| 观塘市中心重建项目        | 九龙 | 观塘  | 1,203,200      | 2021 / 2026 | 市建局、信和   |
| 合和中心扩展项目         | 港岛 | 湾仔  | 280,000        | 2022        | 合和       |
| AIRSIDE          | 九龙 | 启德  | 700,000        | 2023        | 南丰       |
| 围方 The Wai (大围站) | 新界 | 大围  | 650,000        | 2023        | 港铁       |
| 启德1E区2号用地(双子塔)   | 九龙 | 启德  | 980,000        | 2023        | 利福国际(崇光) |
| 启德体育园            | 九龙 | 启德  | 600,000        | 2023        | 新世界发展    |
| APM 2 (巧明街98号)   | 九龙 | 观塘  | 500,000        | 2023        | 新鸿基地产    |
| 港岛南岸(黄竹坑站)       | 港岛 | 黄竹坑 | 510,000        | 2023        | 港铁       |
| 启德1F区1号用地        | 九龙 | 启德  | 262,000        | 2024        | 新鸿基地产    |
| 西九龙总站上盖发展项目      | 九龙 | 西九龙 | 603,000        | 2024        | 新鸿基地产    |
| 航天城A2及A3用地       | 新界 | 东涌  | 2,100,000      | 2023 - 2027 | 新世界发展    |
| 中环海滨3号用地         | 港岛 | 中环  | 940,000        | 2027 / 2032 | 恒基兆业地产   |

来源 公司年报、第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

附录1

表 4：核心及非核心地区的瞩目成交，2022年第二季度

| 零售商／品牌                   | 地区  | 位置                      | 面积<br>(平方英尺) | 月租 (港元)                  | 尺价 (每平方英尺港元) | 行业分类      | 附注                   |
|--------------------------|-----|-------------------------|--------------|--------------------------|--------------|-----------|----------------------|
| 核心地区                     |     |                         |              |                          |              |           |                      |
| Cotton On                | 中环  | 皇后大道中110至116号<br>永恒商业大厦 | 9,722        | \$500,000                | \$51         | 服装        | 地铺, Esprit 前址        |
| Love, Bonito             | 中环  | 娱乐行                     | 2,400        | \$300,000                | \$125        | 服装        | 地铺, Mercedes Me前址    |
| 老凤祥银楼                    | 铜锣湾 | 翡翠明珠广场                  | 1,000        | \$300,000                | \$300        | 珠宝及钟表     | 地铺                   |
| Bakehouse                | 铜锣湾 | 启超道16号                  | 3,400        | \$300,000                | \$88         | 杂货及食品相关   | -                    |
| Five Guys                | 铜锣湾 | 罗素街8号                   | 6,700        | \$500,000                | \$75         | 餐饮        | 莎莎前址                 |
| Ruby Tuesday             | 铜锣湾 | 2000年广场                 | 5,042        | \$300,000                | \$60         | 餐饮        | -                    |
| A La Carte<br>(「变形金刚」餐厅) | 铜锣湾 | 金朝阳中心                   | 5,200        | \$1,000,000              | \$192        | 餐饮        | 地铺, Burberry 前址      |
| 食堂营运商                    | 铜锣湾 | 乐星中心 (2楼及3楼)            | 50,000       | \$1,500,000              | \$30         | 餐饮        | Neway卡拉OK 前址         |
| 松本清                      | 铜锣湾 | 恒隆中心                    | 14,000       | \$1,000,000              | -            | 个人护理      | -                    |
| Market Place             | 铜锣湾 | 京华中心                    | 7,000        | \$500,000                | \$71         | 超级市场      | Victoria's Secret 前址 |
| Top2                     | 铜锣湾 | 怡东商场                    | 7,000        | -                        | -            | 服装        | -                    |
| 宜家家居                     | 尖沙咀 | K11购物艺术馆                | 15,000       | -                        | -            | 家品及家居     | I.T 前址               |
| 尖沙咀美食坊                   | 尖沙咀 | 加连威老道46至48号             | 3,760        | \$300,000                | \$80         | 餐饮 (美食广场) | 前租客为药房               |
| Bauhaus                  | 尖沙咀 | 金冠大厦                    | 1,600        | \$250,000 -<br>\$280,000 | -            | 服装        | 地铺                   |
| Longiness                | 尖沙咀 | 香港金域假日酒店                | 1,657        | -                        | -            | 珠宝及钟表     | 地下及夹层楼面              |
| LUSH                     | 旺角  | 西洋菜街48至50号              | 3,600        | \$500,000                | \$139        | 个人护理      | -                    |
| 非核心地区                    |     |                         |              |                          |              |           |                      |
| Don Don Donki            | 牛头角 | 淘大广场第3期                 | 26,000       | -                        | -            | 杂货及食品相关   | Taste 前址             |
| Don Don Donki            | 红磡  | 黄埔花园时尚坊                 | 25,000       | \$1,200,000              | \$47         | 杂货及食品相关   | Uniqlo 前址            |
| 诚品 (marketplace)         | 新蒲岗 | Mikiki                  | 2,000        | -                        | -            | 杂货及食品相关   | 快闪店                  |
| 松本清                      | 观塘  | APM                     | 3,500        | -                        | -            | 个人护理      | 香港首间店铺               |
| 松本清                      | 沙田  | 新城市广场                   | 5,000        | -                        | -            | 个人护理      | -                    |
| 松本清                      | 屯门  | 屯门市广场                   | -            | -                        | -            | 个人护理      | -                    |
| 保时捷                      | 湾仔  | 皇后大道东153至167号           | 20,000       | \$2,000,000              | \$100        | 汽车        | 地下至3楼                |

来源 市场消息、报章新闻、第一太平戴维斯研究及顾问咨询部