

简报 商铺市场

2018年8月



市场概述

第二季度商场及街铺租金终展开预期的升势。

■ 零售销售于今年前六个月强劲增加13.4%，所有细分市场均录得稳健增长。

■ 内地旅客大量回流，尤其是过夜旅客，对新界／九龙边界的便利店及商场带来正面影响。

■ 商场业主的数据显示第一季度的零售销售呈现强劲增长，当中包括较少依赖内地旅客的商场。

■ 经过平稳的2017年，主要商场租金在第二季度同比上升2.0%，街铺租金亦录得2.4%的同比增幅。

■ 即便第三季度市场气氛可能因为汇率及贸易问题趋于淡静，业主及零售商仍重拾信心。

■ 展望未来，预期2018年及2019年间将有310万平方英尺全新商场入市，供应量高于平均水

平，其中大部分将位于新界／九龙边界。

“市场似乎有明显复苏迹象，商场销情畅旺，奢侈品市场亦重振旗鼓。”

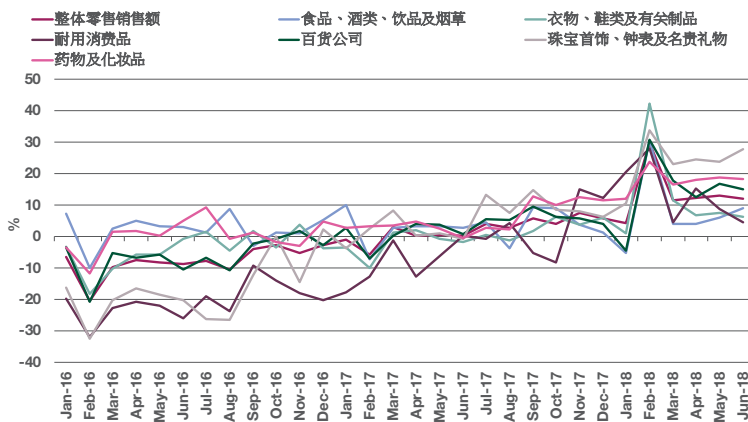
Simon Smith, 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

零售销售自2017年止跌反弹以来一直顺势而上。2018年前六个月，零售销售价值同比上升13.4%，所有细分市场均录得强劲增长，尤其是珠宝首饰、钟表及名贵礼物（同比23.3%）与药物及化妆品（同比17.7%）。这两类货品向来深受内地顾客欢迎，数据似乎反映内地旅客消费增加及/或人数增加。

如上文推测，内地旅客人数在前六个月同比增长13.4%，但或许更重要的是，不过夜旅客人数的增长远快于过夜旅客人数（16.2%对9.2%）。这意味着不过夜旅客的人均花费较少，但较多在新界/九龙边界购物，且主要购买便利品（通常为个人护理用品）。过夜旅客尽管人数增长较慢，但仍为更重要的消费者，奢侈品的稳健销售证实了这一点。

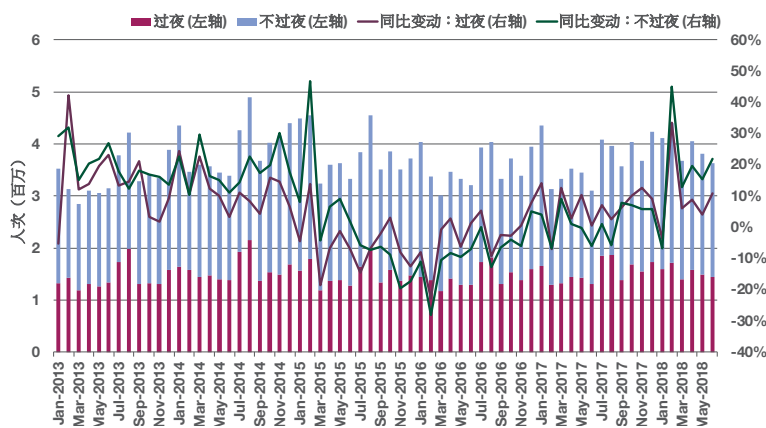
我们从多个财经渠道收集到一批大型购物商场第一季度的零售销售增长数据。从图表清楚可见，市场似乎回复景气，销售强劲上涨，甚至较依赖本地需求的商场亦如是。私人消费开支（本地生产总值的组成部分）于第一季度上升17.4%，证明了这一点。

图1 零售销售额，按类别（2016年1月至2018年6月）



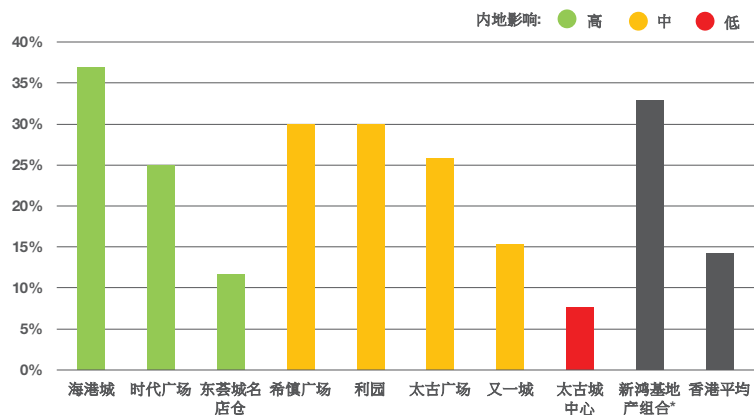
来源：政府统计处、第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

图2 内地旅客人次（2013年1月至2018年6月）



来源：香港旅游发展局、第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

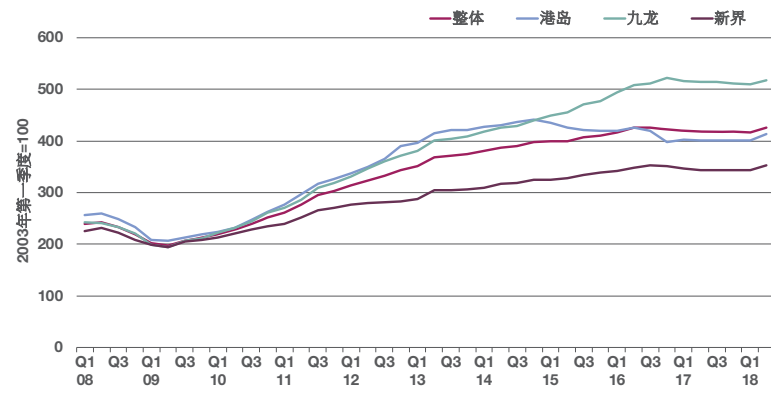
图3 主要商场零售销售的同比增长（2018年第一季度）



来源：公司公告、花旗投资研究、政府统计处、第一太平戴维斯研究及顾问咨询部
*新鸿基地产旗下最大的十个购物商场，包括上水广场、东港城、将军澳中心、Mikiki、天晋汇、卓尔广场、锦荟坊、荃锦中心、新领域广场、宝怡花园商场。

那对租金有什么影响？首先，中环及尖沙咀大型商场蓬勃发展，自2009年以来的增长率强劲（分别上升210%及294%）。湾仔/铜锣湾稍微滞后，我们曾在2014年指出该区过份饱和且价格过高，因此当旅客消费放缓时，该区收到尤其严重的打击。然而，经过2017年相对稳定的一段时期后，所有地区的主要商场租金已开始配合零售销售增长，于第二季度同比增长2.0%。

图4 第一太平戴维斯购物中心租金指数（2008年第一季度至2018年第二季度）



来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

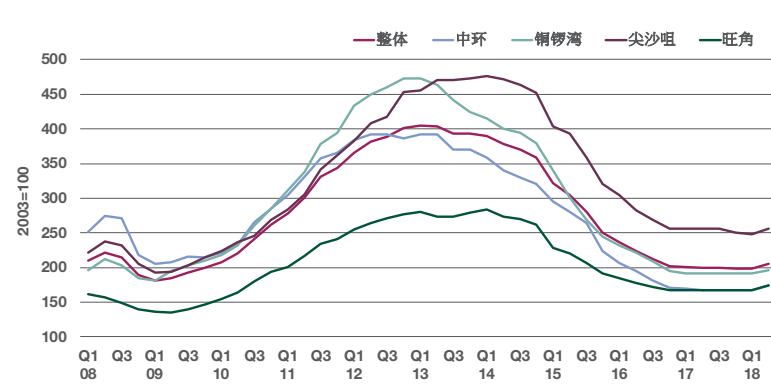
表1 购物中心租金变动

	2018 年年初至今	2018年第二季度 (同比%)
香港岛	3.0%	3.0%
九龙	1.2%	0.8%
新界	2.6%	2.6%
整体	2.2%	2.0%

来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

街铺租金自2014年起大幅调整，后于2017年触底，在2018年开始复苏，第二季度同比增长2.4%。乐观前景面临的威胁包括美元走强/人民币走弱，以及美中贸易战对整体经济的广泛负面影响，削弱海外和国内零售消费。

图5 第一太平戴维斯黄金街铺租金指数（2008年第一季度至2018年第二季度）



来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

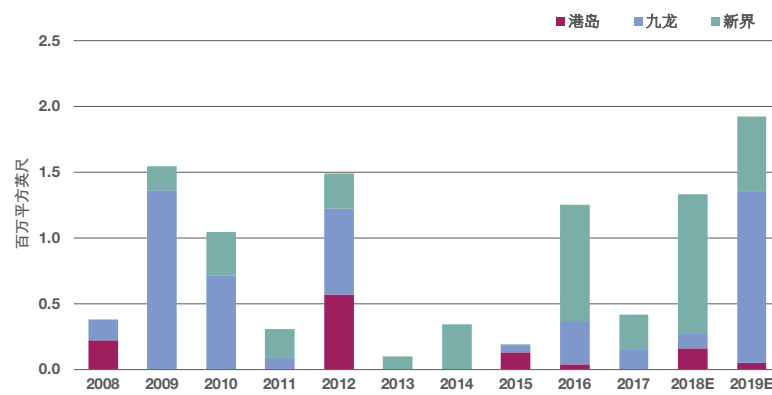
表2 黄金街铺租金变动

	2018 年年初至今	2018年第二季度 (同比%)
中环	3.7%	3.7%
铜锣湾	2.4%	2.4%
尖沙咀	2.2%	0.1%
旺角	4.0%	4.0%
整体	3.0%	2.4%

来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

最后，今年及明年的新供应将开始增加，大部分的新项目位于新界。有两个地区的购物环境将因今年新商场的开业而显著改善——荃湾的海之恋商场及如心广场，将军澳的蓝塘傲、Monterey及海翩坊。2019年似乎将是自2006年以来有最多供应的年份之一，约有200万平方英尺。其中一半的体量来自备受期待的K11 MUSEA。

图6 新增购物商场，2008年至2019年（估计）



来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

表3 新增主要购物商场（2018/19年）

购物商场	地点	概约总楼面面积（平方英尺）	开业日期	发展商
We Go Mall	马鞍山	160,000	2018年5月	百利保及富豪酒店
利园三期	铜锣湾	100,000	2018年5月	希慎
T.O.P	旺角	114,000	2018年6月	领展
海之恋商场	荃湾	435,000	2018年第三季度	长实
蓝塘傲	将军澳	114,000	2018年第三季度	丽新及帝国集团
Monterey	将军澳	147,600	2018年第三季度	会德丰
海翩坊	将军澳	140,000	2018年第四季度	华懋
东荟城名店仓扩建部份	东涌	345,000	2019年第一季度	太古地产
V Walk	南昌	300,000	2019年第一季度	新鸿基地产
如心广场（二期）	荃湾	120,000	2019年第二季度	华懋
K11 MUSEA	尖沙咀	1,000,000	2019年第三季度	新世界

来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

Please contact us for further information

Savills Retail

Savills Research



Nick Bradstreet
 Managing Director
 Head of Leasing
 +852 2842 4255
 nbradstreet@savills.com.hk



Barrie Chan
 Director
 Retail
 +852 2842 4527
 bchan@savills.com.hk



Simon Smith
 Senior Director
 Asia Pacific
 +852 2842 4573
 ssmith@savills.com.hk



Kathy Lee
 Director
 Retail Consultancy
 +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.