

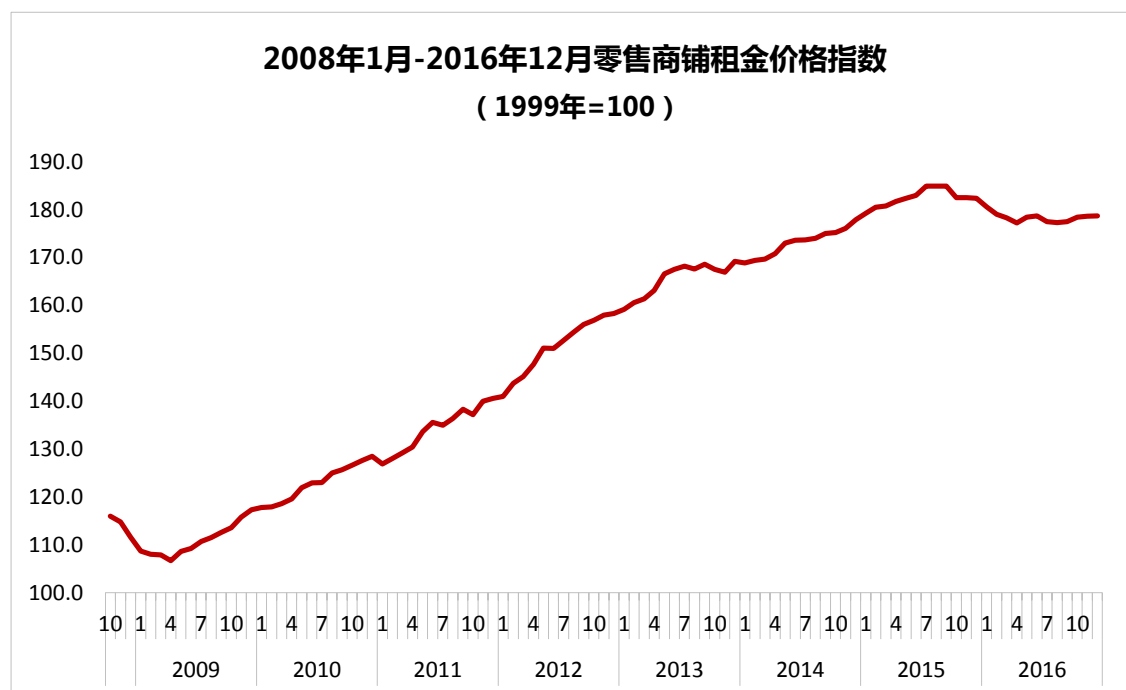
2017 年一季度香港商铺市场总结与展望

市场基本见底，零售未见转机，中档消费主导成为新常态

文 / 克而瑞研究中心 洪圣奇、林超涵、胡璋伊

自 2015 年 9 月以来，香港商铺市场租金连续下挫，核心商铺接连暴跌。随着市场结构的不断改善，高档奢侈品店比例逐渐降低，与民生息息相关的中档消费成为主要需求，终于商铺租金在 2016 年年底趋于平稳。

未来，由于人民币相对于港币贬值的趋势、反腐行动的显著效果、内地游客出游选择的多样化等多重因素，香港零售业的外来需求已经不再是主要增长动力。零售业想要恢复 2013 年的巅峰非常艰难。以餐饮、食品、药物化妆品等为代表的中档民生消费成为影响商铺需求的主要因素，且这将会是一个常态。



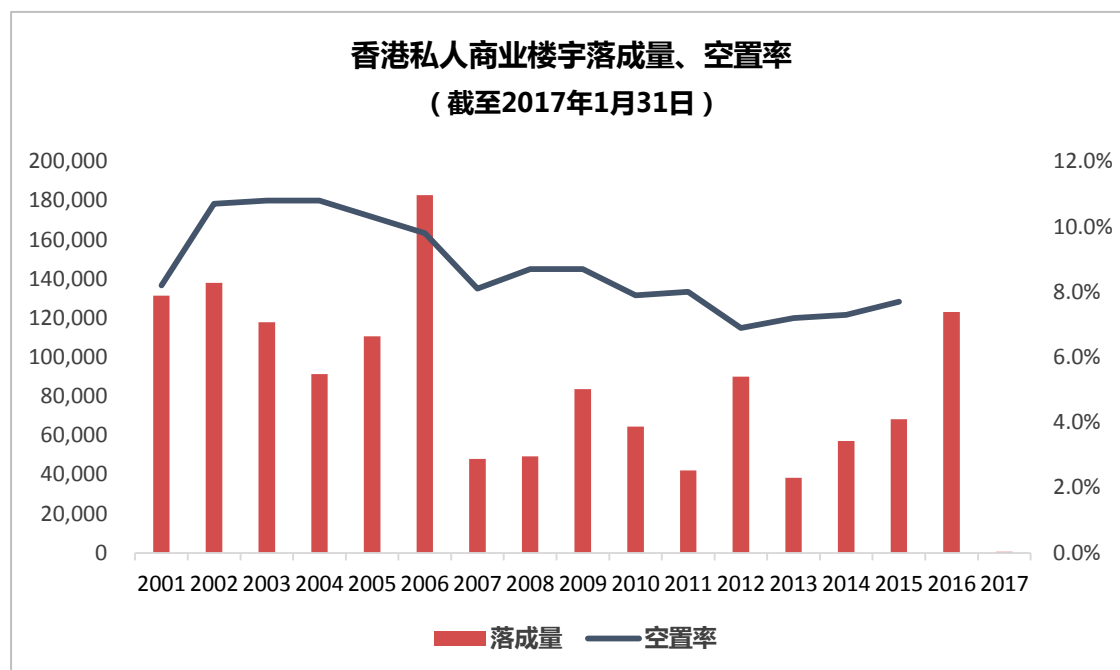
资料来源：差饷物业估价署，香港特区政府

一、供应

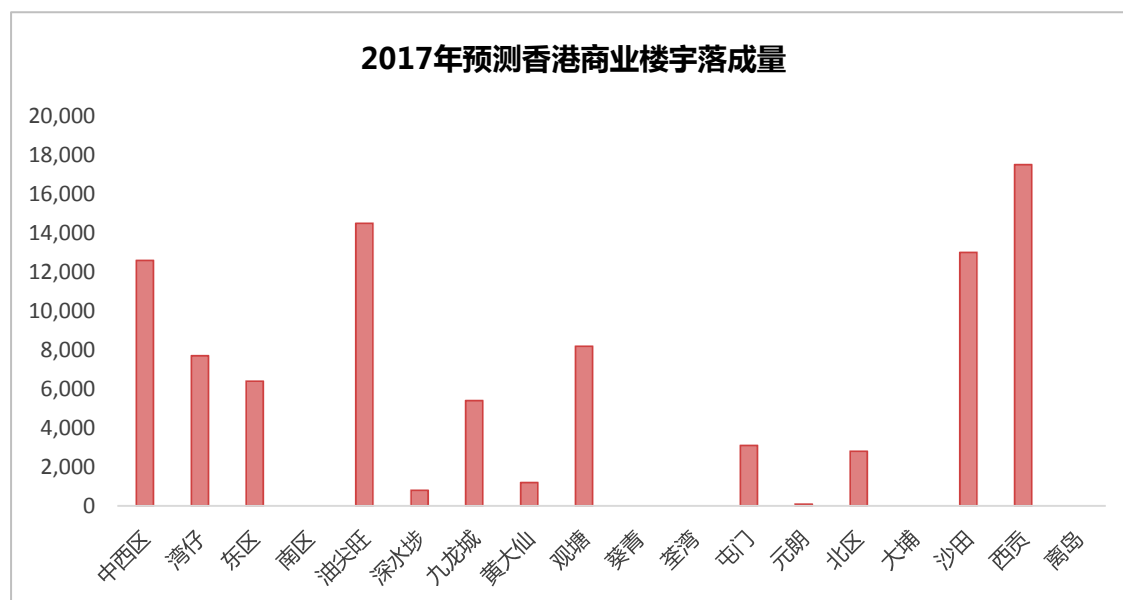
非核心地区供应增加，短期内预计空置率增加

2016 年全年香港商业楼宇落成量 123,100 平方米，是 2015 年全年 68,300 平方米的近两倍，为十年来最高。其中 32% 的供应来自元朗区（39,700 平方米）。2017 年，零售商铺落成量仍将保持较高水平，预计 93,300 平方米，供应主要来自西贡、油尖旺和沙田，分别占总落成量的 19%、16% 和 14%。

近两年大量新增商铺供应来自非核心区域，例如元朗、屯门、西贡等。尽管短期内难以消化所有新增供应，可能导致空置率增加，且租金有下行压力，但其主要针对的是本地民生类消费的需求，例如餐饮食肆、非耐用消费品等，长期来看风险较小。



资料来源：差饷物业估价署，香港特区政府



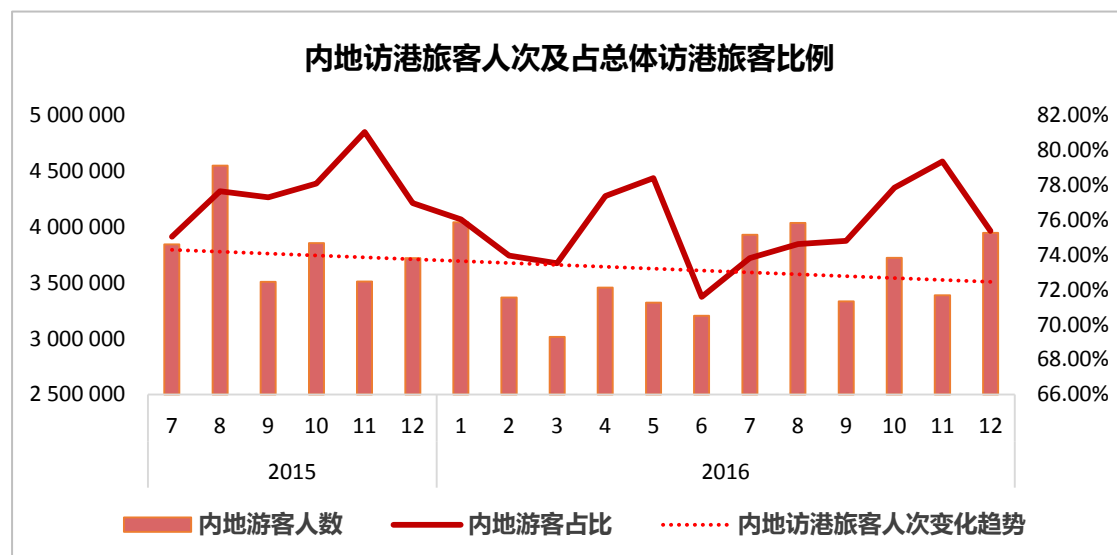
资料来源：差饷物业估价署，香港特区政府

铜锣湾、尖沙咀等核心区域在租金大幅下跌之后，随着新的商户入驻，空置率将会在2017年有所改善。

二、需求

内地游客访港人次跌幅减小，负面影响不可避免

在过去的三年中，由于出行选择增加、“一签多行”改为“一周一行”以及人民币贬值，内地访港旅客自2014年开始连续三年整体呈下降趋势。2016年内地游客访港人次较2015年下降6.68%。然而在2016年12月，内地游客访港人数较2015年同期上升6.11%，有逐步缓和的迹象。



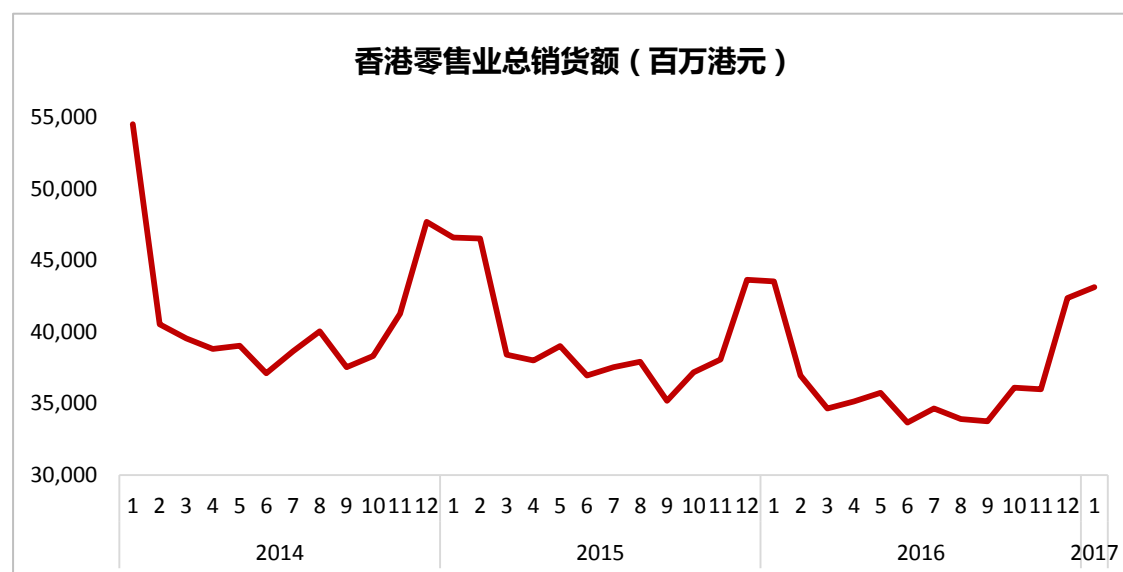
资料来源：政府统计处，香港特区政府

根据香港旅游局的预测，今年整体访港旅客将下跌2.2%，且人均消费将下跌约5%，这将导致整体入境相关的消费下降14.6%。

另一方面，非内地的访港旅客在2016年的第4季度较2015年同期上升3.7%，增长主要来自北亚及东南亚。

尽管此升彼降，由于内地游客占总体游客人次比例约75%，非内地的访港旅客的增加乃杯水车薪，内地游客的继续减少将不可避免地对零售市场造成负面影响。

零售业连续三年疲软，商铺租户结构性改变



资料来源：政府统计处，香港特区政府

截至香港政府统计处最新统计，2016年全年香港零售业销货额4356.2亿港元，比2015年全年下跌8.32%。然而，这一下跌趋势在去年年底和今年年初得到遏制，2017年1月比去年同期下跌仅0.9%。其中，珠宝首饰钟表等高档零售已逐步缩小了下跌幅度3.9%，服装下跌5.2%，其他杂项耐用消费品下跌17.8%。与之形成对比的是超市市场货品上升5.4%，化妆品药品服装等上升2.8%，食品饮料等上涨9.9%。

由此可见，以中档消费和民生需求为代表的零售并未疲软，相对稳健。高档珠宝、钟表等奢侈品消费占零售的比例降低，意味着香港的零售业正在逐步降低对于外来游客消费的依赖。长远来看，有利于零售业的多样化和稳定性。

因此，商铺市场的租户也发生了结构性改变，以食品饮料等为主的中档消费将是主要商铺的需求来源，高档消费的影响正在逐步淡化，这也有利于未来商铺市场的平稳发展。

三、 政策

凡是有利于零售业的政策都将对商铺市场产生积极的影响。香港政府致力于帮助香港零售业、旅游业恢复活力，尝试了多种促进旅游业的措施。

其一，在2015年拨出8,000万元支持旅游发展局加强向海外推广香港旅游的力度，另外亦拨出1,000万元的配对基金，支持旅游景点在海外市场宣传。这一政策在2016年持续生效，来自日本韩国（2016年增长8.38%）、欧洲（2016年增长4.13%）、东南亚（2016年增长4.01%）的游客增幅最大。增加来自不同国家的游客人次，从而减少香港旅游业对内地旅客的依赖性，这对于香港旅游业和零售业的长期稳定发展有积极影响。

其二，为了吸引更多内地游客，香港旅发局预算花费 7000 万港元推出有关香港回归祖国 20 周年的宣传活动，并鼓励支持“真人秀”到港拍摄。

四、 总结

香港商铺租金跌幅已经收窄，市场基本见底。但是由于香港旅游业未能恢复至 2013 年巅峰状态，零售业没有上涨动力。而本土消费力表现稳定，中档消费成为商铺需求的主要动力。

在 2017 年，人民币贬值、“一周一行”等负面因素未能扫除，内地游客赴港旅游的人次仍将小幅下降，零售业转机并没有出现。在稳健的本土消费的支撑下，预计 2017 年零售业将保持平稳。由于充足的新商铺供应，预计 2017 年总体零售商铺租金或将保持 0 至 5% 的小幅下降，逐渐趋于平稳。