

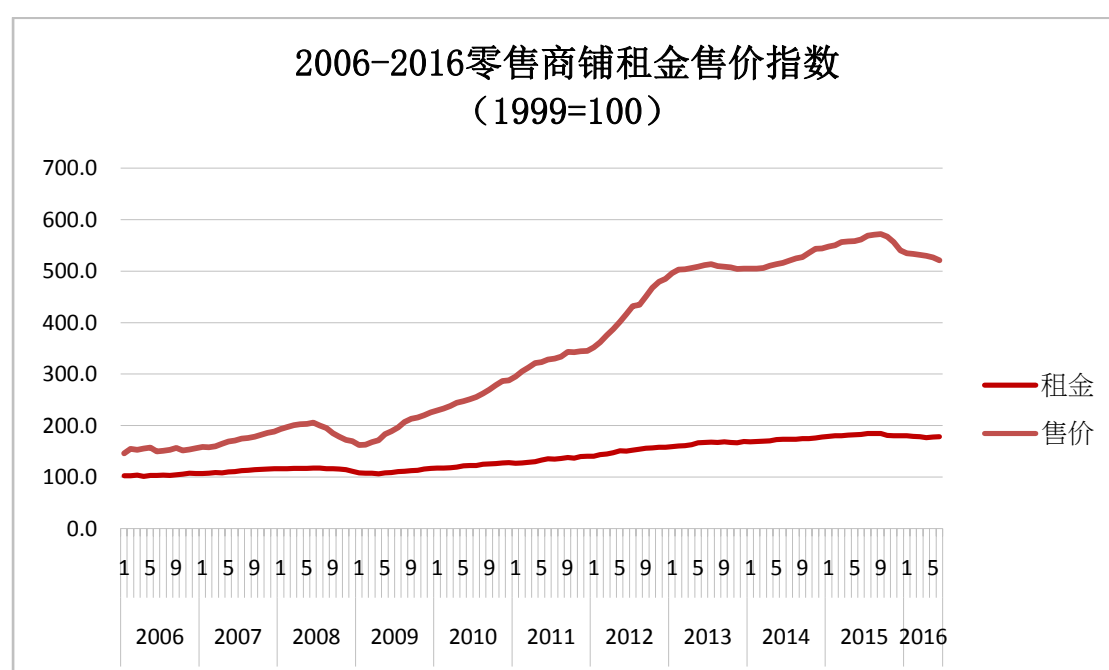
香港零售商铺物业市场前景：

高档零售缺乏增长动力本港需求将是中坚力量

截至香港政府统计处最新统计，自内地游客赴港热度减退，整体访港旅客在港消费减少，香港零售市场连续 16 个月呈现下滑，总收入较上年同月下跌 8.9%，尤其是珠宝首饰钟表等高档零售下滑严重达 26.2%，打击香港核心商区零售商铺物业市场。但 2016 年 6 月开始访港旅客人次有所回升。7 月访港旅客较去年同期上升 2.2%，过夜旅客上升 2.6%，未来旅游业的消极影响有望减缓。

2016 年上半年，香港零售商铺租金总体维持平稳，有小幅下降，6 月份比去年同期下降 2.4%。不同地区情况各不相同，港岛地区零售商铺租金在 6 月与去年同期相比大幅下滑 21.1%，九龙地区下降 7.1%，但是新界地区则上升 13.4%。

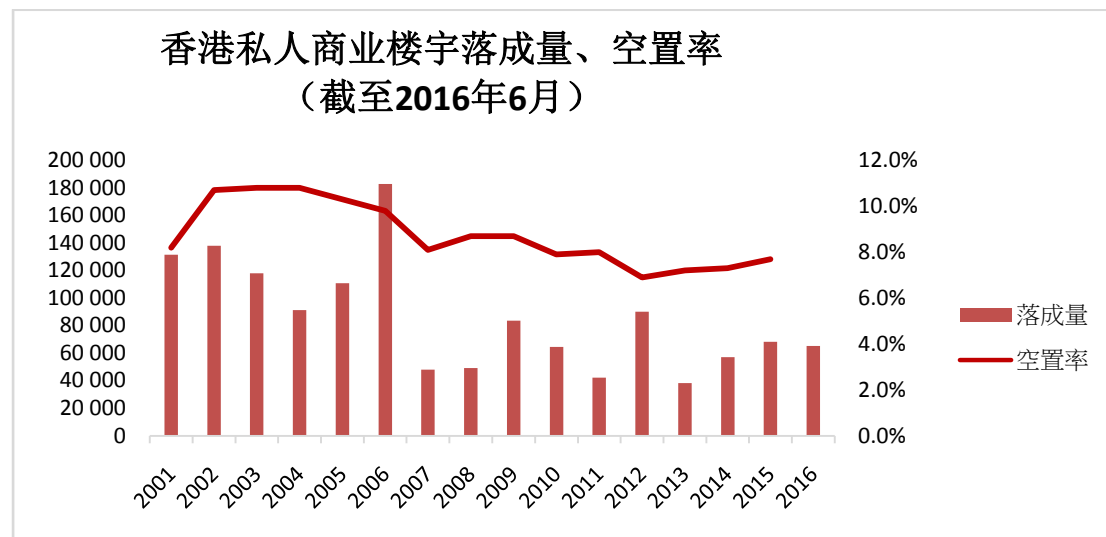
总体而言，未来香港奢侈品等高档零售增长的可能性低，以高档零售为主的核心商区的零售商铺租售价格将回归理性，经历一年多大幅下滑之后，将收窄下跌幅度。本港消费将会成为中坚力量，刺激以中档零售为主的非核心区的零售商铺物业市场。



资料来源：差饷物业估价署，香港特区政府

一、供给

落成量 10 年来首度回升警惕空置率增加



资料来源：差饷物业估价署，香港特区政府

截至 2016 年 6 月，香港商业楼宇落成量 65,200 平方米。据香港差饷物业估价署预计，2016 年落成量将上升至 125,900 平方米，上半年已完成全年预计落成量的 52%。其中，2016 年的供应 32% 来自元朗、12% 来自湾仔和 11% 来自油尖旺（油麻地、尖沙咀、旺角），三区共提供预测落成量的 55%。2006 年之后，商业楼宇的落成量一直处于低位，2016 年的落成量成为 10 年来最高。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%。

值得注意的是，2014 年以来，零售商铺的空置率呈现小幅上升，2015 年年底达到 7.7%，港岛 6.7%，九龙 8.0%，新界 8.3%。由于在核心商业区铜锣湾、尖沙咀等地近期涌现出短租潮，且租金大幅下降吸引租客入驻，因而短期内空置率尚未出现明显上升。但是，长期来看，总体零售商铺落成量增加，零售业增长不强劲，应当警惕空置率上升的可能性。

二、需求

高端零售销售持续疲软 本港需求成为中坚力量

今年上半年零售市场持续疲弱，导致零售商铺市场不容乐观。港岛、九龙地区零售商铺租金在 6 月与去年同期相比呈现下滑趋势，其中铜锣湾部分旺铺租金跌幅甚至达 50%，但新界地区则上升了 13.4%。

这一分化现象与香港零售业具体情况密切相关。与去年同期比较，2016 年 7 月珠宝首饰、钟表及名贵礼物的零售收入跌幅最大，为 26.2%，其次为百货公司货品零售收入下跌 6.9%，但超级市场货品的零售收入上升 1.9%，服装、药物及化妆品等零售收入同样有所上升。由此可见，奢侈品等高档零售在经历“寒冬”的同时，以本港需求为支撑的快消品等中档零售呈现上升趋势。因此，以珠宝首饰钟表等为代表的奢侈品零售主要集中在位于铜锣湾、中环、尖沙咀、旺角这四大核心商业区，大幅下滑的销售情况导致租金大幅下跌。与之相对，高档零售占比较少的新界地区未受影响，由于本地消费力强劲，商铺租金有所上升。

未来一年，虽然旅游业逐步恢复，访港游客人次回升，但由于游客人均消费从两年前 9,000 港币下跌至目前人均 7,105 港币，而且高档奢侈品消费增长可能性较小，因而高档零售未来将持续疲软，核心区域旺铺租金或将进一步下降，但下降幅度有望收窄。相对的，与本地消费力相关的中档零售，如化妆品、餐饮业、超级市场等零售将成为中坚力量，继续活跃在零售商铺市场。租金的降低同样有积极的一面，这不仅降低了零售行业的运营成本，也有利于行业的多元化的健康发展。

三、政策

香港政府在 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。得益于此，在 2016 年 6 月，过夜游客首次回升，较去年同期上升 4.1%。其中，内地

游客人数小幅上升 1.4%，上升最多的是来自印尼（18.9%）、菲律宾（29.0%）、泰国（26.0%）、韩国（62.7%）、台湾（16.5%）的游客。值得欣喜的是访港游客的组成正在趋向多元化，这意味着香港旅游业将减少对内地旅客的依赖性。长期来看，这也许对于香港旅游业的稳定发展有积极影响，因而给香港零售行业带来稳定。

此外，香港发展局表示，政府正在就启德旅游中枢及大屿山进行规划，为了配合启德发展区作为国际旅游、娱乐和休闲枢纽，正在加紧进行周边基建工程，以配合毗邻邮轮码头、面向维港的“酒店带”土地陆续推出市场。这也是香港政府努力促进旅游业发展的一项重要举措，希望能够长期带动旅游业和零售业。

四、总结

虽然旅游业受挫带来的消极影响正在逐渐消失，但是访港旅客的整体消费力已经有所降低，高档奢侈品零售，连带着核心商区零售商铺的租金价格，一起“退烧”。在旅游业带来的零售业辉煌时代告一段落时，本土消费力成为真正能够拉动零售行业以及零售商铺市场的动力。若旅游业在下半年继续回温，本港消费力表现稳定，则一线商区零售商铺租金下跌幅度将进一步收窄，且非核心区域零售商铺租金将持续上行态势，预计下半年总体零售商铺租金将基本维持稳定，或有 5%以内的小幅下降。