

MARKETBEAT

\$1,140租金
(港幣/平方呎/月)**-5.8%**租金增長
(按季)**5.4%**

空置率

WHAT'S
NEXT

市場概要

旅客入境人數及零售額驟降

社會運動在2019年第三季不斷加劇使越來越多遊客選擇避開香港旅游令訪港遊客數字直線下降。於八月份，整體訪港旅客按年大幅下跌39.1%，其中內地旅客佔比最多，同比下跌42.3% 重創香港的旅游及零售業。零售額方面更錄得有史以來最大跌幅，同比下降23.0%。在珠寶鐘錶的銷售額大幅下降（同比下降47.4%）的推動下，整體下降幅度蔓延到醫藥和化妝品類別，該零售組合的同比亦下降了30.0%。

所有零售區的租金全線下降

在2019上半年，整體零售租金一直錄得上升的趨勢，但自六月份社會運動開始，導致零售銷售數字急劇下降，不少零售業務被中斷給零售租金帶來了龐大的壓力。銅鑼灣受影響最大，區內租金環比下降7.0%，而其他主要零售地區如中環和旺角等商舖租金也分別環比下降了5.9%至3.6%。

市場前景將會持續疲弱

預計香港動蕩的情況不會於短期內結束，第四季度香港零售業的市場情緒將持續低迷，租金將繼續承受壓力。然而在一片陰霾之中，仍然有一些專注於本地消費和大眾市場需求的零售商，正在尋找以更有吸引力的租金進行擴張的曙光。

經濟數據

	2019Q1	2019Q2*	未來一年預測
GDP 增長	0.6%	0.5%	▼
CPI 增長	2.1%	3.3%	▲
失業率	2.8%	2.9%	▲
私人消費開支	4.5%	3.8%	▼

資料來源：香港政府統計處，牛津經濟研究院

*臨時數據

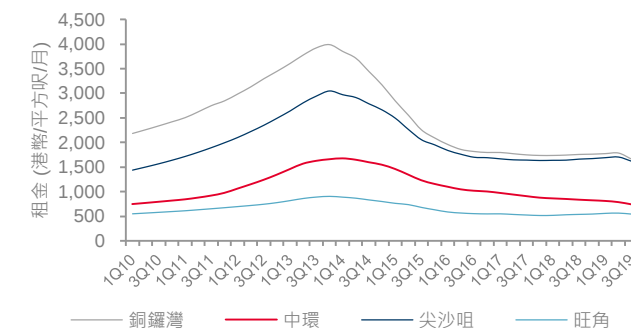
零售業數據

	19年8月*	年初至今	未來一年預測
零售業銷售額	-23.0%	-6.0%	▼
旅客訪港量	-39.1%	4.0%	▼

資料來源：香港政府統計處，牛津經濟研究院，香港旅遊發展局

*臨時數據

一線街舖平均租金



資料來源：戴德梁行研究部

賀凱

董事・香港區研究部主管
中環康樂廣場1號
怡和大廈16樓
電話：+852 2956 7054
reed.hatcher@cushwake.com

2019年第三季度一線街舖平均租金

一線街舖平均租金	淨租金			按季變動	未來一年預測
	港幣/平方呎/月	美元/平方呎/月	歐元/平方呎/月		
銅鑼灣	1,662	212	192	-7.0%	▼
中環	739	94	85	-5.9%	▼
尖沙咀	1,612	206	186	-5.1%	▼
旺角	545	70	63	-3.6%	▼

匯率：1 美金 = 0.90361 歐元 = 7.08718 人民幣 = 7.84107 港幣 = 31.3742 台幣（截止2019年8月23日數據）

2019年第三季度一線街舖空置率

一線街舖空置率	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019	Q4 2018
銅鑼灣	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
中環	10.0%	8.6%	7.1%	7.1%
尖沙咀	2.4%	0.0%	0.0%	1.2%
旺角	9.1%	5.5%	5.5%	7.3%

第三季度主要租賃成交

商舖地址	區域	類型	可出售面積	租戶
西洋菜南街51號油城商業中心地下C-D舖	旺角	生活時尚	1,020	The Body Shop
金馬倫道29號地下A舖	尖沙咀	藥物及化妝品	500	余仁生
彌敦道54-64B號美麗都大廈地下10號舖, 15號舖及1樓54-56號舖	尖沙咀	珠寶鐘錶	2,342	TSL 謝瑞麟
銅鑼灣怡和街9-15號地下4號舖	銅鑼灣	電訊	480	衛訊: Wilson
雲咸街29號LKF29地舖及1樓	中環	餐飲業	1,800	The Boil Restaurant & Bar

A Cushman & Wakefield
Research Publication

戴德梁行（紐約證券交易所股票代碼：CWK）是全球領先的房地產服務商，秉承敢夢敢行的理念，通過兼具本土洞察與全球視野的房地產解決方案為客戶創造卓越價值。作為全球最大的房地產服務商之一，戴德梁行遍布全球70多個國家，設有400多個辦公室，擁有51000名專業員工。2018年公司營業收入達82億美元，核心業務涵蓋物業管理、設施管理、項目管理、租賃代理、資本市場及顧問服務等。更多詳情，請瀏覽 www.cushmanwakefield.com.cn 或關注我們的微信（戴德梁行）。

www.cushmanwakefield.com

免責聲明

本報告刊載的一切資料及資料，雖力求精確，但僅作參考之用，並非對報告中所載市場或物業的全面描述。報告中所引用的來自公告管道的資訊，儘管戴德梁行相信其可靠性，但該等資訊並未經戴德梁行核實，因此戴德梁行不能擔保其準確和全面。對於報告中所載資訊的準確性和完整性，戴德梁行不做任何明示或暗示的擔保，也不承擔任何責任。戴德梁行在報告中所述的任何觀點僅供參考，並不對依賴該觀點而採取的任何措施或行動、以及由此引起的任何風險承擔任何責任。戴德梁行保留一切版權，未經許可，不得轉載。

© 戴德梁行 2019年