

28,900

每月家庭入息 (HKD)

同比
變化未來
一年趨勢

3.7%*

失業率



-94.0%*

訪港旅客

資料來源：香港政府統計處, 香港旅遊發展局,
牛津經濟研究院

* 該數據指2020年2月增長率

香港經濟指標

2019年第四季度

-2.8%

GDP 增長

同比
變化未來
一年趨勢

-19.4%

零售額增長



-4.3%

私人消費開支增長



2.9%

CPI 增長



資料來源：香港政府統計處, 牛津經濟研究院

* 該數據指2020年2月增長率

新型冠狀病毒肺炎(COVID-19)爆發對零售業造成第二次嚴重打擊

繼在2019年6月開始的社會動蕩之後，零售業再次受到重創，新型冠狀病毒肺炎疫情使香港經濟陷入停頓狀態。為了遏制冠狀病毒的傳播，政府宣布了幾項限制措施，包括2月初關閉邊境口岸和3月對來自海外的任何人進行14天強制性隔離。結果，2020年2月中國內地旅客數量同比下降了創紀錄的97.8%，1月份同比下降51.3%。總體而言，2月份的訪港旅客人數下降至約20萬，是20年來的最低月度水平。整體零售業銷售額也遭受重創，2月份的數據同比下降創紀錄的44.1%。下降的主要原因是珠寶首飾和鐘錶以及化妝品的銷售額的下降，在2月分別同比下降了78.5%和56.5%。

主要地區一線街舖租金急劇下跌

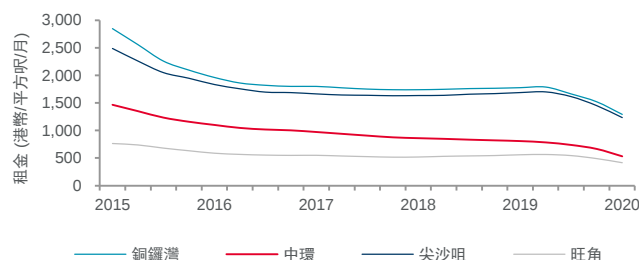
需求疲軟和商店倒閉的情況有上升趨勢，所有主要地區一線街舖的空置率都攀升至近年來的最高水平。結果，所有主要地區租金錄得至少自2008年以來最大跌幅，同比下降10-15%，延續自2019年第二季度的下降趨勢。核心地區在第一季度受到的打擊最大，中環租金同比下降20%。銅鑼灣、尖沙咀和旺角的租金均同比下降15%。

截至2019年底，食肆收入已跌至略高於非典型肺炎(SARS)期間的水平，但由於市民保持社交距離，加上政府引入了限制措施，預計第一季度食肆收入將急劇下跌。餐飲業的租金也出現了至少十年來最大的季度跌幅，跌至近2010年的水平。

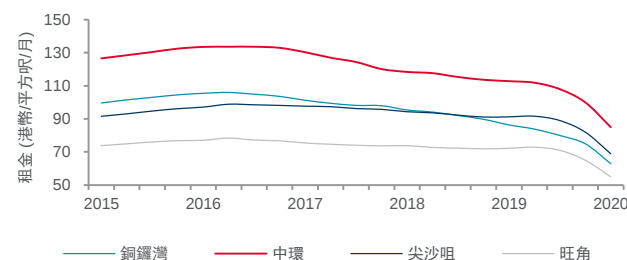
零售前景預期在2020年第二季度維持疲弱

隨著肺炎疫情對經濟的影響持續增長，預計零售商在今年餘下時間將保持極為謹慎的態度。鑑於空置率有上升趨勢和訪港旅客人數將維持疲弱，預計第二季度一線街舖租金將進一步下跌，核心區域在2020年上半年的跌幅將達到20-40%。政府最近實施的社交距離限制措施將導致更多食肆倒閉，導致餐飲租金進一步下跌。預計中環、尖沙咀和旺角的餐飲租金在2020年上半年將分別下跌25-30%，而銅鑼灣的租金將下跌30-35%。儘管如此，我們預計整體零售和餐飲業務在肺炎結束後反彈至相當於2020年初的水平。

一線街舖平均租金



餐飲業平均租金





2020年第一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	1,292	166	149	-15.0%	▼
中環	534	69	62	-20.0%	▼
尖沙咀	1,231	158	142	-15.0%	▼
旺角	417	54	48	-15.0%	▼
香港平均	869	112	100	-15.0%	▼

匯率: 1 美金 = 0.8965 歐元 = 6.9574 人民幣 = 7.7710 港幣 = 30.2114 台幣 (截止2020年03月03日數據)

2020年第一季度一線街舖空置率

一線街舖空置率	Q2 2019	Q3 2019	Q4 2019	Q1 2020
銅鑼灣	0.0%	0.0%	2.6%	5.3%
中環	8.6%	10.0%	10.0%	14.2%
尖沙咀	0.0%	2.4%	3.6%	4.8%
旺角	5.5%	9.1%	12.7%	20.0%

第一季度主要租賃成交

商舖地址	區域	租戶	類型	租賃面積 (實用面積)
波斯富街70號地下	銅鑼灣	SIXTY EIGHT	服裝及首飾	800
百德新街22-36號太古廣場地下32A及32B號舖	銅鑼灣	屈臣氏	衛生保健	1,260
廣東道86-98號文利大廈地下及1樓4B舖	尖沙咀	渣打銀行	金融	2,119
梳士巴利道3號星光行地下6號舖	尖沙咀	Hoix蛋糕店	餐飲業	719
登打士街43P-S號鴻輝大廈地下10號舖	旺角	聖安娜蛋糕店	餐飲業	456

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

cushmanwakefield.com

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

戴德梁行（紐約證券交易所股票代碼：CWK）是享譽全球的房地產服務和諮詢顧問公司，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。戴德梁行遍佈全球70多個國家，設有400多個辦公室，擁有51000名專業員工。在大中華區，我們的22家分公司合力引領市場發展，並於2017和2018連續兩年蟬聯《歐洲貨幣》綜合實力、租賃及銷售代理、評估、研究四項中國區年度大獎。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、專案管理、租賃代理、資本市場及顧問服務等。更多詳情，請流覽 www.cushmanwakefield.com.cn 或關注我們的微信（戴德梁行）。

© 戴德梁行 2019年

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，戴德梁行不進行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。