

27,300

每月家庭入息 (HKD)

同比
變化



未來
一年趨勢



5.9%*

失業率



-99.9%*

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年第二季首兩月

香港經濟指標

2020年第一季度

-8.9%

GDP 增長

同比
變化



未來
一年趨勢



-34.4%

零售額增長



-7.6%

私人消費開支增長



2.3%

CPI 增長



資料來源：香港政府統計處, 牛津經濟研究院

訪港旅客人數下插導致零售業銷售額大跌

新型冠狀病毒肺炎疫情持續打擊香港的零售業，自三月底起非香港居民被拒絕入境及所有其餘入境人士需進行14天強制性檢疫隔離後，旅遊業市道跌至谷底。繼2020年4月後，中國內地訪港旅客人數持續大幅下降，5月同比下跌99.9%。總體而言，4月及5月的訪港旅客人數分別下降至4,125人及8,139人，創有紀錄以來新低。5月份整體零售業銷售額同比下降32.8%，連續第16個月錄得下跌。依靠於中國內地旅客的珠寶鐘錶和藥物及化妝品行業而仍舊不振，5月分別同比下降了69.7%和62.0%。

商店結業加快銅鑼灣街舖租金跌幅

在商店閉門的情況有上升趨勢下，第二季度零售街舖租金持續受壓，平均一線街舖租金按季下跌15-25%。銅鑼灣一直是本港的高端消費中心區域，區內羅素街附近的旗艦店舖均出現結業潮，令平均租金按度下插25%。擁有50,000平方呎旗艦店的Victoria's Secret僅開業兩年，已於六月下旬結業。其他一線地區街舖租金下跌幅度未及銅鑼灣區嚴重，而尖沙咀區的租金則首次低於銅鑼灣區。

零售街舖租金預期未來數季維持疲弱

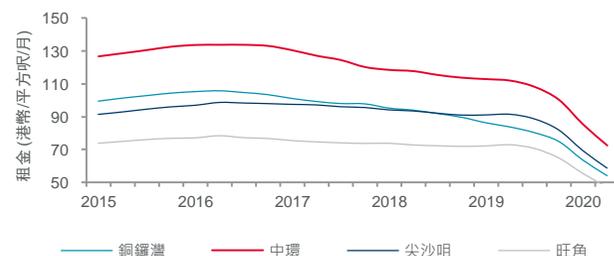
在沒有任何明確的跡象邊界口岸何時可以重新開放，零售業在短期內預計會持續疲。儘管預計未來數月內結業潮未止，零售市道在經歷整年跌市後，今年下半年市場將見底並始見平穩。另外，因空置率攀升，業主傾向簽訂更具彈性的短期租約，短至數月長則一年，快閃商店(pop-up store)均現上升趨勢。因市場趨於短租，部分地區奢侈品店舖正面臨逐漸被主打低檔次產品的快閃店所取替之風險。

雖然傳統零售業估計維持受壓，但隨著社交距離限制措施於5月及6月逐步放寬，食肆始見回復昔日人流，餐飲業皆有正面展望。隨著市場氣氛和需求逐步改善，我們預計整體零售和餐飲業核心市場租金於下半年回升5%。

一線街舖平均租金



餐飲業平均租金



2020年第二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	969	125	112	-25.0%	▼
中環	428	55	50	-19.8%	▼
尖沙咀	1,018	131	118	-17.3%	▼
旺角	354	46	41	-15.1%	▼
香港平均	692	89	80	-20.3%	▼

匯率: 1 美金 = 0.8983 歐元 = 7.1278 人民幣 = 7.7512 港幣 = 29.9062 台幣 (截止2020年06月01日數據)

2020年第二季度一線街舖空置率

一線街舖空置率	Q3 2019	Q4 2019	Q1 2020	Q2 2020
銅鑼灣	0.0%	2.6%	5.3%	7.9%
中環	10.0%	10.0%	14.2%	12.7%
尖沙咀	2.4%	3.6%	4.8%	11.9%
旺角	9.1%	12.7%	20.0%	23.6%

第二季度主要租賃成交

商舖地址	區域	租戶	類型	租賃面積 (實用面積)
皇后大道中100號100QRC LG/F & B/F舖	中環	Don Don Donki	超級市場	6,942
西洋菜南街101號地舖	旺角	雲桂香米線專門店	餐飲業	1,219
海防道47號地舖	尖沙咀	維特健靈	衛生保健	660
軒尼詩道489號銅鑼灣廣場一期地下15-18號舖	銅鑼灣	周大福	珠寶鐘錶	1,221
海防道47號地舖	尖沙咀	Cheapy	娛樂	960

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,請瀏覽 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,盡力求精確,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之資訊,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。