

同比  
變化

未來  
一年趨勢

**26,200**  
每月家庭入息 (HKD)



**6.3%\***  
失業率



**-99.8%\***  
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年第四季首兩月

香港經濟指標  
2020年第三季度

同比  
變化

未來  
一年趨勢

**-3.5%**  
GDP 增長



**-6.4%\***  
零售額增長



**-8.5%**  
私人消費開支增長



**-2.2%**  
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年第四季首兩月

### 第四波新型冠狀病毒肺炎疫情重創本港零售市場

自11月初爆發第四波疫情，政府對旅遊行業實行更嚴格的限制，社交距離限制亦有所收緊。本港零售市道持續下滑，第四季度訪客數量仍處於極低水平。由於持續的邊境關閉和檢疫要求，加上本地感染個案上升，原預定香港新加坡的豁免檢疫「航空旅遊氣泡」告吹。今年首11個月內地訪客數量僅錄得270萬人，屬自1998年以來的最低水平，導致這一年中大部分時間的零售額幾乎完全依靠本地居民的消費。在11月，零售額連續第22個月下降，同比下降4.0%。儘管近期數月下跌速度有所改善，但這在很大程度上是由於2019年下半年的社會動盪所造成低的基數效應。

### 整體空置率持續攀升 租金仍然有所下降

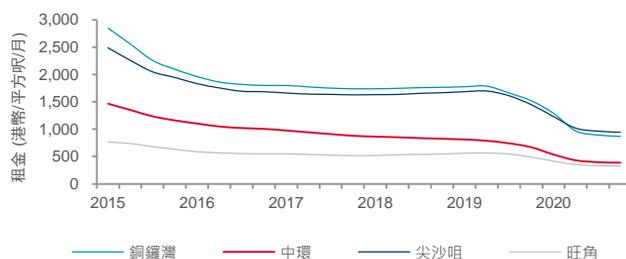
基於新型冠狀病毒肺炎疫情令零售商的信心仍然疲弱，核心地區的一線街舖整體空置率保持較高水平，由第三季度的17.7%，上升至第四季度的18.5%。部分業主選擇以短租形式放租給商戶售賣手機配件和口罩等物品，指望明年零售市場能夠恢復正常。因此，第四季度銅鑼灣的空置率與上一季度保持不變。在需求疲軟的環境下，零售租金持續疲軟，整體環比下降2.2%，乃自2019年中以來最輕微的季度跌幅。鑑於餐飲業商戶在第四波疫情及新一輪社交距離限制措施下蒙受損失，租金亦本季度出現類似跌幅，環比下降1.4%。

### 疫苗將助明年下半年出現復甦契機 惟短期營商環境飽受挑戰

受第四波肺炎疫情拖累，導致政府收緊社交距離限制措施，再加上各國對新冠病毒變種的擔憂，繼而使隔離期增至21天，香港零售業短期前景不容樂觀。鑑於旅遊業不可能在短期內急速復蘇，料零售業在2021年上半年寒冬未盡。部分業主會選擇短租出租，空置水平或會從目前的高位回落，但預計上半年主要區域的零售租金將下降5-10%。晚市禁堂食措施仍然生效，餐飲業只會遭受重大損失，料在未來的六個月中，餐飲業租金將下降10-15%。

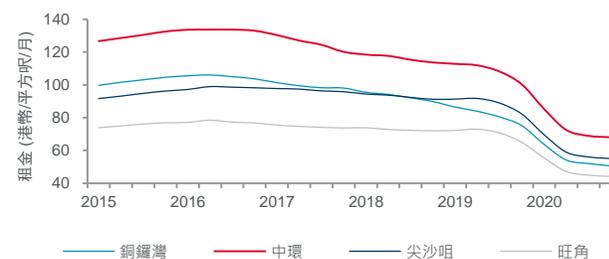
從更長遠的角度而言，由於明年上半年開始推出疫苗，這將使邊境逐漸恢復開放，旅遊業下半年將會出現反彈，從而支撐零售銷售額增長並且穩定租金。同時，預計市場需求將進一步從奢侈品轉向至本地零售消費行業，包括健身和生活類商店，以及新起概念的食堂將有望支撐餐飲業。

### 一線街舖平均租金



資料來源：戴德梁行研究部

### 餐飲業平均租金



## 2020年第四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	870	112	94	-2.6%	▼
中環	384	50	42	-2.7%	▼
尖沙咀	944	122	103	-2.0%	▼
旺角	331	43	36	-1.2%	▼
香港平均	632	82	69	-2.2%	▼

匯率: 1 美金 = 0.8409 歐元 = 6.5746 人民幣 = 7.7515 港幣 = 28.4780 台幣 (截止2020年11月25日數據)

## 2020年第四季度一線街舖空置率

一線街舖空置率	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020
銅鑼灣	5.3%	7.9%	13.2%	13.1%
中環	14.2%	12.7%	16.9%	18.3%
尖沙咀	4.8%	11.9%	16.7%	17.9%
旺角	20.0%	23.6%	23.6%	23.6%

## 第四季度主要租賃成交

商舖地址	區域	租戶	類型	租賃面積 (實用面積)
亞皆老街32號G/F 至 3/F舖	旺角	中信銀行	金融	1,652
西洋菜南街59-61號地下及閣樓舖	旺角	銀龍粉麵茶餐廳	餐飲業	1,380
皇后大道中33號萬邦行地下B號舖	中環	Homebake	餐飲業	900
皇后大道中30號娛樂行地下A & B號舖	中環	百年靈	鐘錶珠寶	623
啟超道4號地舖	銅鑼灣	Hello Milk Tee	服裝及首飾	600

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](mailto:reed.hatcher@cushwake.com)

[cushmanwakefield.com](http://cushmanwakefield.com)

## 關於戴德梁行

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60多個國家, 設有400多個辦公室, 擁有53000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、2018、2020年榮膺《歐洲貨幣》綜合實力、租賃及銷售代理、評估、研究中區年度大獎。2019年公司營業收入達88億美元, 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](http://www.cushmanwakefield.com.cn) 或關注我們的微信 (戴德梁行)。

© 戴德梁行 2021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。