

同比
變化

未來
一年趨勢

25,500
每月家庭入息 (港元)



7.2%*
失業率



-99.7%*
訪港旅客



資料來源：香港政府統計處，香港旅遊發展局，穆迪分析

*該數據指2021年第一季度首兩月

香港經濟數據
2021年第一季度

同比
變化

未來
一年趨勢

-3.0%
GDP 增長
(2020年第四季度)



2.7%
零售額增長*



-8.0%
私人消費開支增長
(2020年第四季度)



0.3%
CPI 增長
(2021年二月)



資料來源：香港政府統計處，穆迪分析

*該數據指2021年第一季度首兩月

**綜合消費物價指數，未經季節性調整

復甦中的市場情緒 零售市道步出陰霾

第一季度本港受農曆新年旺季氣氛帶動，整體零售市場略為回氣。由於本港尚未恢復通關，大多數市民今年留港過年，推動本地消費使零售生意得益。此外，新冠肺炎疫情漸趨受控，餐飲業商戶於新一輪社交距離限制措施放寬後得以受惠，容許最多四人同坐一桌，食肆堂食時間亦獲得延長。綜觀上述積極因素，與上一季度相比，總體零售市道漸見好轉。本季度首兩月本港零售額數字按年增長2.7%，至621億港元。

然而，溫和的增長復甦環境仍然受到疲弱的消費信心挑戰。新冠肺炎疫情對經濟的負面影響逐漸浮面，導至失業率飆升，每月家庭收入下滑。更加嚴峻的是，現有的入境限制措施仍然不利遊客到訪，本季度首兩個月的遊客人數按年下插99.7%。

短期租賃活動幫助拉低空置率

在當前的環境下，不同行業租戶採取截然不同的租賃策略。餐飲業經營者或看準時機，把握現時租金整固期計劃開拓新業務或業務擴張。相反，因應遊客數量大幅減少，奢侈品品牌商戶或暫時整合銷售網絡並退出部份舖面以提升銷售效率。面對充滿不確定性的復甦之路，有業主更願意接受短期租約，以降低空置成本，令空置率出現回穩。銅鑼灣商舖的空置率從去年第四季度的13.1%，下降至10.5%。由於短期租客對租金成本相對敏感，整體核心區平均租金持續受壓。

恢復旅客入境至關重要

即使本地消費活動支撐著零售市道，但由於入境限制仍未放寬，我們對於短期前景大致維持不變。對所有零售商戶和業主而言，遊客人數不復往年是一個重大的挑戰，特別是尖沙咀和銅鑼灣一帶以旅遊為主的核心區。展望未來，廣泛的疫苗接種計劃以及重啟「旅遊氣泡」商議的消息或會是一些正面的跡象顯示市場正步入復甦之路。畢竟，各地復甦進程各有不同，要走的路仍然十分漫長。面對難關，零售商和業主更應該以電子商務、全渠道銷售、與其他品牌或行業跨界合作等創新和靈活的市場策略應對環境，對於刺激零售市道至關重要。

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



資料來源：戴德梁行研究部

2021年第一季度一線街舖平均租金

	港幣/平方呎/月	淨租金		按季變動	未來一年預測
		美元/平方呎/月	歐元/平方呎/月		
銅鑼灣	840	108	91	-3.5%	▲
中環	371	48	40	-3.3%	▲
尖沙咀	906	117	98	-4.1%	▲
旺角	320	41	35	-3.3%	▲
香港平均	609	78	66	-3.6%	▲

匯率: 1 美金 = 0.8405 歐元 = 6.5104 人民幣 = 7.7624 港幣 = 28.2715 台幣 (截止2021年3月10日數據)

2021年第一季度一線街舖空置率

	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020	Q1 2021
銅鑼灣	7.9%	13.2%	13.1%	10.5%
中環	12.7%	16.9%	18.3%	14.1%
尖沙咀	11.9%	16.7%	17.9%	16.7%
旺角	23.6%	23.6%	23.6%	18.2%

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)
皇后大道中31-31A號陸海通大廈地下及一樓	中環	American Eagle	服裝及首飾	3,026
怡和街1-1L號香港大廈地下及閣樓S及X號舖	銅鑼灣	Top 2 Fashion	服裝及首飾	1,073
西洋菜南街154-158號地下154-156號舖	旺角	大興大押	鐘錶珠寶	821
白沙道2號地下B至C號舖	銅鑼灣	正官庄	消費用品	420
海防道53-55號海防大廈地下6B號舖	尖沙咀	維特健靈	餐飲業	300

資料來源: 戴德梁行研究部

陳健珩

董事 · 香港區研究部主管
 鰂魚涌太古坊華蘭路18號
 港島東中心27樓

電話: +852 2956 7021 / keith.chan@cushwake.com

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。戴德梁行遍布全球60多個國家, 設有400多個辦公室, 擁有50,000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榮膺《歐洲貨幣》綜合實力、租賃及銷售代理、評估、研究中國區年度大獎。2020年公司營業收入達78億美元, 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)。

© 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。