

25,800
每月家庭入息 (港元)

同比
變化

未來
一年趨勢

6.0%*
失業率

-99.2%*
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年第二季首兩月

香港經濟數據
2021年第二季度

7.9%
GDP 增長
(2021年第一季度)

11.2%
零售額增長*

0.1%
私人消費開支增長
(2021年第一季度)

1.0%
CPI 增長**
(2021年五月)

資料來源：香港政府統計處；穆迪分析
*該數據指2021年第二季首兩月

**綜合消費物價指數，未經季節性調整

零售商觀望 銷售額增長尚未轉化成租賃需求

本港今年首五個月的零售銷售額按年增長 8.9%，至 1,463 億港元。珠寶鐘錶 (+34.2%) 和服裝及配飾 (+25.6%) 等消費品錄得強勁增長，顯示消費者信心持續回升。如此顯著升幅雖然有部分原因來自去年基數較低，但經濟復甦步伐較預期佳亦同樣重要。第一季度本港本地生產總值 (GDP) 按年增長 7.9%。同時，失業率於三個月內從 7.2% 迅速回落至 6.0%。

儘管銷售額數字上升，惟未能轉化為具規模的房地產需求。由於前景未明朗，大部分零售商在簽訂長租方面顯得保守和謹慎。因此，主要購物區的租金在短期租約和/或續租的帶動下基本持平。與此同時，尖沙咀和銅鑼灣等地區的空置率基本上沒有變化。

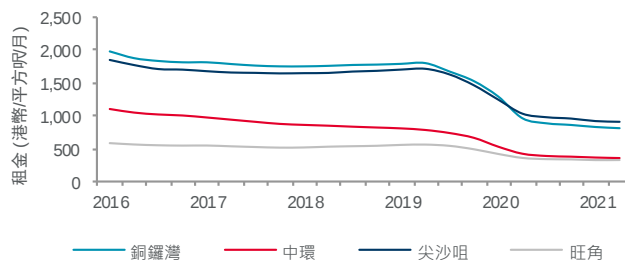
餐飲業疫情下受惠 積極擴充至旺區一綫鋪面

屬疫情期間少數逆週期行業之一的餐飲行業，尤其是高級餐飲，受惠於留港消費，還有消費者追求佳餚和個人享受的需求日益增長。為吸引最高收入的顧客群，大部分豪華餐飲商戶傾向於黃金地段租用大樓面開設餐廳，此舉有助填補核心地區的空置店舖。中環的空置率於季內下跌 28 個百分點至 11.3%，淨吸納量方面亦優於其他一綫地區。中環和尖沙咀的餐飲租金按季上升大約 2-3%。相信餐飲業已經觸底反彈，並且持續增長，直至港人恢復出境旅遊。

恢復通關旅遊後零售業短期內受壓

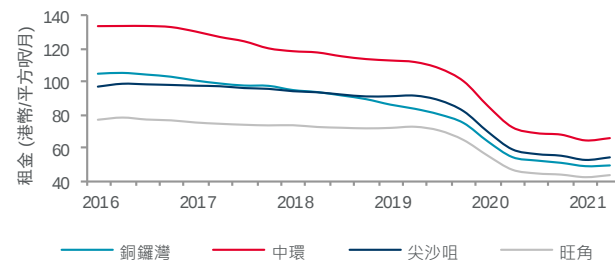
長遠而言，恢復通關旅遊對本地經濟至為重要。然而，入境旅客雖然為經濟注入額外的購買力，出境旅客亦同樣可以分薄消費需求。各地實施旅遊限制超過一整年，預計放寬限制後出境外遊旅客數字，多於入境旅客數字，料短期內整體本地消費將出現缺口，尤以消費品和餐飲業較為嚴重。然而，面對零售旺區一綫鋪面的激烈競爭，我們將餐飲店的整體租金預測維持在 0-5% 升幅，其中中環有望率先跑出，租金增幅可望達到 5-10%。另外，整體街舖租金則於今年下半年以 0-3% 的速度溫和增長。

一綫街舖平均租金



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年第二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	822	106	87	-2.1%	▲
中環	363	47	38	-2.2%	▲
尖沙咀	895	115	95	-1.1%	▲
旺角	321	41	34	0.5%	▲
香港平均	600	77	64	-1.2%	▲

匯率: 1 美金 = 0.8204 歐元 = 6.3898 人民幣 = 7.7578 港幣 = 27.6760 台幣 (截止2021年6月8日數據)

2021年第二季度一線街舖空置率

	Q3 2020	Q4 2020	Q1 2021	Q2 2021
銅鑼灣	13.2%	13.1%	10.5%	10.5%
中環	16.9%	18.3%	14.1%	11.3%
尖沙咀	16.7%	17.9%	16.7%	16.7%
旺角	23.6%	23.6%	18.2%	18.2%

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)
亞皆老街65號旺角中心地下 G1-09 號舖	旺角	周生生	鐘錶珠寶	1,800
羅素街8號英皇鐘錶珠寶中心地下 1 和2號舖	銅鑼灣	Brandy Melville	服裝及首飾	1,714
西洋菜南街2W號地舖	旺角	未能披露	餐飲業	1,228
亞皆老街71號地舖	旺角	凱施餅店	餐飲業	700
海防路47號地舖	尖沙咀	7-11	便利店	660

資料來源: 戴德梁行研究部

陳健珩

董事，香港區研究部主管

鯉魚涌太古坊華蘭路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榮獲《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, 應力求精確, 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節選的資訊, 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, 戴德梁行不做出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。