



中國政府特許在內地發行之報刊

# 香港商報

一九五二年創刊

2022年11月25日

香港商報  
國信早報

聯合印刷發行  
印度尼西亞版



# 呎租\$933 僅次於紐約第五大道 尖沙咀舖租 全球第二貴

## 2022年全球最昂貴零售區域 (每年每平方呎港元)

2022年排名	疫情前排名	城市	位置	租金 (元)	對比疫情前水平	按年變化
1	2	紐約	上第五大道(第49至60街)	1300	+14%	+7%
2	1	香港	尖沙咀(主要街道商店)	933	-41%	-5%
3	5	米蘭	蒙特拿破崙街	897	9%	+7%
4	3	倫敦	新邦德街	886	-11%	-7%
5	4	巴黎	香榭麗舍大道	684	-18%	-4%
6	6	東京	銀座	615	0%	+5%
7	8	蘇黎士	班霍夫大街	551	-3%	-1%
8	7	悉尼	彼特街購物中心	470	-24%	-7%
9	9	首爾	明洞	369	-23%	-15%
10	10	上海	南京西路	323	-14%	-14%

## 2022年亞太區最昂貴零售區域 (每年每平方呎港元)

2022年排名	市場	位置	租金 (元)	對比疫情前水平
1	香港	尖沙咀	935	-41%
2	香港	銅鑼灣	841	-49%
3	東京	銀座	615	0%
4	東京	表參道	492	+7%
5	悉尼	彼特街購物中心	470	-24%
6	東京	新宿區	461	-6%
7	香港	中環	401	-45%
8	首爾	明洞	369	-23%
9	首爾	江南站	340	-23%
10	上海	南京西路	323	-14%

資料來源：戴德梁行



▲尖沙咀自2020年起取替銅鑼灣成為亞太區最昂貴的購物大街，今年尖沙咀繼續蟬聯亞太區租金表現之冠。

【香港商報訊】記者鄭珊珊報道：戴德梁行發布2022《全球主要零售大街》報告稱，疫情肆虐三年，香港舖租跌至第二位——尖沙咀街道以933元的呎租，位列紐約的上第五大道（呎租1300元）之後，米蘭蒙特拿破崙大街的租金則排名第三（呎租897元）。不過，近來市場不斷傳出尖沙咀新造租務呎租不斷尋底，僅為疫前的三分之一水平，最低見66元。

戴德梁行報告稱，截至第三季度數據，全球主要零售市場平均租金已回復至僅低於疫情前6%的水平。當中，亞太地區是疫情期間相對較受影響的地區，惟現時租金比疫情前最低位已稍微回穩，比疫情前水平低12%。亞太地區主要零售地段租金逐漸恢復，平均租金較疫情前低約7%。

香港尖沙咀區繼續位居亞太區最昂貴零售地段榜首。不過，受限於檢疫安排，內地與香港未能正常通關，整體而言，香港主要區域平均零售租金較疫情前最多下跌49%。當中，傳統遊客區的尖沙咀和銅鑼灣租金較去年分別按年下調5%和7%，中環區則保持平穩。

### 明年舖位租金料溫和增長

戴德梁行執行董事、香港商舖部主管林應威表示，尖沙咀自2020年起取替銅鑼灣成為亞太區最昂貴的購物大街，今年尖沙咀繼續蟬聯亞太區租金表現之冠。雖然現時內地遊客訪港數字仍處於極低水平，令傳統遊客區的尖沙咀和銅鑼灣一帶空置舖位續現，租金依然受壓，但租金跌幅已趨穩定，過往為名店街的尖沙咀廣東道，部分國際奢侈品牌相繼遷出，改由其他更大眾化的品牌填補。展望明年，林應威料，全球整體街道舖位租金會錄得溫和增長，惟升幅料僅為低單位數。

該行執行董事兼香港研究部主管鄧淑賢表示，近期其他貨幣表現疲弱，令香港在今年租金上保持排名。而今年電子商務銷售額亦較去年有所回落，反映網購未能完全取替實體消費，相信社交措施進一步放寬後，將刺激實體消費。「預期來年本港防疫政策能進一步放寬，加上與國際和內地通關可期，將為實體零售市場帶來更利好支持。」

該行香港董事總經理及項目/企業服務部主管蕭亮輝指，目前香港商廈待租面積偏高，部分業主已採取更靈活的租賃方案，由於租金從2019年高位已累跌近三成，相信寫字樓租金難以再像疫情初期般大幅調降。

陳茂波表示，對比2003年「沙士」及2008年金融海嘯期間，現時樓市跌幅相對算慢。他續說，港府一直緊盯市場情況，除非有其他因素急劇轉變，否則看不到樓價會出現大幅急跌。

目前，非香港永久性居民買樓需繳付買家印花稅。陳茂波稱，市民都希望本地人可優先置業，故不會考慮調整。至於已有物業者再購入多一層物業，亦要支付額外印花稅，當局希望未置業市民可以更易置業，目前樓市相對穩健，當局會以不變應萬變。

另外，有議員因關注扶持中產及夾心階層議題，而向港府提出「減辣」。財經事務及庫務局局長許正宇回應指，維持私人住宅物業市場的健康平穩發

展。現時整體待租率由第二季的13.8%升至第三季約16.1%，創2004年後新高，整體待租面積逾1000萬平方呎。

### 廣東道吉舖較高位跌逾八成

本月初，中原（工商舖）商舖部分區營業董事鄧銘揚曾對本地媒體表示，尖沙咀廣東道86至98號文利大廈地下4至5號舖招租，舖位與Apple Store僅隔一個舖位，面積約2518平方呎，舖位在9月初才交吉，近月正交吉招租，意向月租約80萬元，呎租約318元。他指，業主叫價克制，該舖前租客為連鎖個人護理產品連鎖店萬寧，當時月租曾約125萬元，反映業主因應市況作出調整，目前意向月租已較當時月租折讓超過35%。

市場消息指，上述舖位2013年零售高峰期時曾由周

大租租用，月租高達452萬元。目前最新意向月租僅80萬元，僅為9年前高峰期的2折水平，累挫82.3%或372萬元。

與此同時，尖沙咀區10月商舖空置率錄得約10.69%，較9月輕微上升約0.01個百分點，對比去年10月則大幅遞減約4.75個百分點。

### 松本清旬租金巴利道巨舖

另有消息指，日本連鎖藥妝專門店「Matsumoto Kiyoshi 松本清」近月以約40萬元月租，承租金巴利道26號地下舖位，屬單邊舖位，地舖面積約6081平方呎。以每月租金約40萬元計，呎租約66元。

據了解，該舖位原由連鎖化妝品品牌莎莎租用，2018年續租時的月租曾高達134萬元，惟受疫情影響，莎莎2020年中就已遷出該舖位。CB

## 指樓價跌屬預期內 財爺：暫不「撒辣」

【香港商報訊】記者姚一鶴報道：美國加息等因素令本港樓價進入下行周期，財政司司長陳茂波昨接受媒體訪問時強調：本港樓價下跌是預期之內，當局不會為樓市「撒辣」。

陳茂波表示，對比2003年「沙士」及2008年金融海嘯期間，現時樓市跌幅相對算慢。他續說，港府一直緊盯市場情況，除非有其他因素急劇轉變，否則看不到樓價會出現大幅急跌。

目前，非香港永久性居民買樓需繳付買家印花稅。陳茂波稱，市民都希望本地人可優先置業，故不會考慮調整。至於已有物業者再購入多一層物業，亦要支付額外印花稅，當局希望未置業市民可以更易置業，目前樓市相對穩健，當局會以不變應萬變。

另外，有議員因關注扶持中產及夾心階層議題，而向港府提出「減辣」。財經事務及庫務局局長許正宇回應指，維持私人住宅物業市場的健康平穩發

展，是港府房屋政策中一個重要目標。綜合考慮，包括樓價變化的速度和幅度、住宅樓宇的成交量、未來供應量、經濟情況和展望、市場氣氛等多項因素，港府在目前環境下不用調整住宅物業的需求管理措施。他又指，本港負資產個案雖由第二季55宗增至第三季533宗，惟相比2003年和2008年高位時仍處於低位。

### 花旗：明年有機會「減辣」

中原地產創辦人施永青撰文稱，今年全年樓價或跌20%。他提到，反映二手樓價的中原城市領先指數已跌至近5年新低，由高位跌幅更高達15%，樓市第一條臨界線已失守，今年內有可能跌穿第二條臨界線。

施永青表示，近兩年入市的買家多數承受樓價800萬元至1000萬元物業的八成按揭，假如樓價下跌兩成，這批高追買家買到的樓便會成為負資產。他提

## 香港樓市三大辣招稅

### 額外印花稅(SSD)：

任何以個人或公司名義取得住宅物業，並在取得後36個月內將其轉售，按不同的物業持有期繳付額外印花稅，6個月內出售，稅率為20%，超過6個月到12個月為15%，超過12個月到36個月為10%。

### 雙倍印花稅(DSD)：

購買第二間物業的買家或公司名義買家，從價印花稅稅率調升至劃一15%。

### 買家印花稅(BSD)：

非香港永久居民及所有公司購買香港住宅，需繳付15%的買家印花稅。

醒高位入市的小業主忍心「斷臂」，避免日後抬錢贖樓，要提防出現類似連鎖反應。

花旗近日公布的香港市民置業意向調查，逾51%受訪者預期未來12個月本港樓價向下，該行估計港府明年有機會為樓市「減辣」。

## 時評

房委會昨公布，截至今年9月底，一般公屋平均輪候時間回落至5.6年，按季跌0.4年，長者一人申請者的平均輪候時間為3.9年，按季跌0.2年。雖然是季節性變化，但仍說明經過幾屆政府在解決土地房屋問題上不斷追趕，初步見到成效，對苦候上樓的基層市民來說，無疑看到了一線曙光。能夠早一天脫離惡劣居住環境，肯定是一件企盼已久的好事。而解決房困需要久久為功，特首李家超在施政報告中提出，讓輪候公屋時間「封頂」，在4年內降至約4.5年，既已確立了目標，就應多管齊下拓地建屋，使房屋供應得以提速、提效、提量，讓市民早日安居樂業。

習近平主席在七一重要講話指出，香港最大的民

## 多管齊下增供應 解決房困現曙光

心，就是盼望生活變得更好，盼望房子住得更寬敞一些。房屋問題是本港頭號民生難題，也是歷屆特區政府施政的重中之重。由於過去在土地房屋供應上欠債太多，覓地建屋需時，以及面臨一些阻力，新增供應無法在短期內彌補過往累積的欠缺，導致近年輪候公屋時間愈來愈長，嚴重困擾港人。

好的進展是，經過幾屆政府多年不懈努力，公屋輪候時間的升勢有得到扭轉的跡象。房委會指，由於2022年第三季有超過一萬個公屋單位可供編配，在消化了部分輪候年期較長的一般申請者的公屋需求後，於當季獲分配單位的一般申請者的輪候時間相對較短，令整體的平均輪候時間縮短。

市民少等一天上樓，當然就多一天開心，輪候時間縮短也讓人看到破解房屋難題的希望。必須指

出，新公屋落成數量仍處於低水平，不能忽視基層市民改善居住環境的迫切需求，而房屋土地問題是本港深層次問題，破解不易，增加供應的大方向不能變，要穩定和可持續。政府仍須積極作為，從多途徑整合資源，優化發展程序，加強建造能力，繼續全方位加快供應，才能幫助市民上樓早一些，住房大一些。

李家超上任後，一直將解決「住」的問題視為重中之重。考慮到傳統公屋未來5年供應無法再提高的實際情況，提出以「簡約公屋」增加過渡性房屋供應，短期內為居住困難戶改善居住環境提供多一個選擇。這是從劃戶的角度考慮，為他們切實解困解難，市民當會支持。政府還以創新思維，循各種途徑，包括使用組裝合成興建公屋，發展棕地和

綠化地帶，降低強拍權門檻，以及精簡規劃、環評、收地等法定程序，希望用較短時間興建一定數量的公屋，反映進取心態，市民樂見其成。

更重要的是，政府須以行動證明，增加土地房屋供應說到做到，並拿出實質成績，令市民穩定預期，增強信心，給政府時間做事。施政報告已為政府部門訂立明確的關鍵績效指標(KPI)，包括將現時約6年的輪候時間「封頂」，未來10年提供約3300公頃新平整土地，未來5年提供7.2萬個私宅和15.8萬個公營房屋等，項目的落實考驗政府執行力，須大刀闊斧、破難而進。政府亦要建立土地儲備配合長遠發展，重握土地供應主導權，香港的土地房屋問題才能得到根本解決，讓基層市民告別住得貴、住得細的苦況。

香港商報評論員 蘇信