

首季租務成交達45萬呎 租金見底回升

通關帶旺港舖市

香港與內地於今年初陸續全面通關，香港旅遊業逐步復常，首季訪港旅客錄得約441萬人次，雖然只及疫情前三成，但已帶旺香港零售市道，連帶近四年受黑暴及疫情影響而四處吉舖的商舖市道亦見回暖，珠寶、藥房、化妝品、飲食等商戶重新於核心區租舖。有代理指首季商舖租務成交達45萬平方呎，成為近年單一季商舖租務成交最高的紀錄，商舖租金季漲幅約逾1%至3%。業界分析指，次季特區政府再度派發5,000元(港元，下同)電子消費券，可以與通關和復常等利好消息產生協同效應，除了受惠旅客的上水及尖沙咀區舖位市道持續轉旺外，民生區商舖租務以至買賣成交也會受益。

香港文匯報記者 梁悅琴

事實上，今年首季珠寶首飾及藥房再度於活躍核心區如旺角、尖沙咀及銅鑼灣租舖，其中曾是全球最貴商業街道的銅鑼灣羅素街在租金大幅插水下，今年首季連錄多宗租務成交。當中包括六福珠寶金行租用銅鑼灣羅素街8號英皇鐘錶珠寶中心地下3及5號舖，建築面積3,068方呎，首3年月租80萬元，其後3年跟隨市值租金；銅鑼灣羅素街59至61號麗園大廈地下B1至B3號地舖，建築面積1,408方呎，獲藥房以月租逾70萬元承租。

多區商舖空置情況改善

戴德梁行執行董事及香港商舖代理及管理服務主管林應成表示，香港與內地全面通關後，遊客帶動商舖需求，藥房在一線街舖搶租，出價進取，運動品牌亦積極擴張。首季香港商舖租金季漲幅約逾1%至3%，以中環表現最好，多區商舖空置情況有所改善，預計上半年香港商舖租金升幅將較預期快，有望年增約3%至8%。

世邦魏理仕商舖部資深董事兼主管溫運強亦稱，受到飲食業、藥房及化妝品等零售需求推動，今年首季商舖租務成交達45萬平方呎，成為近年單一季商舖租務成交最高紀錄，抵消了口罩店退租一線街舖的影響。首季整體核心街舖空置率下降0.5個百分點至14.9%，其中銅鑼灣區及旺角區空置率跌幅最大。銅鑼灣空置情況明顯改善，由去年底的14.5%，降至最新的13.2%；旺角街舖空置率由17.1%降至16.6%。至於中環及尖沙咀最新空置率為7.9%及20.3%，按季大致持平。

首季買賣成交額急升67%

除了租務成交活躍，首季商舖買賣亦轉旺。當中最矚目是有「街市大王」之稱的建華集團或相關人士斥資6.5億元向中國海外買入啟德1號(I)及啟德1號(II)兩個基座商場連一籃子商業車位。美聯旺舖董事梁國文亦指，截至今年3月24日，首季

今年以來部分舖位買賣成交

地點	面積	成交價	買家
啟德1號(I)基座商場連車位	約1.73萬方呎	3.3億元	建華集團
啟德1號(II)基座商場連車位	約1.78萬方呎	3.2億元	建華集團
尖沙咀彌敦道80號金鑾大廈地下C1舖	約215方呎	約1億元	資深投資者
旺角洗衣街153號地舖	約2,000方呎	3,950萬元	盛滙商舖基金

今年以來部分舖位租務成交

地點	面積	月租	租客
旺角雅蘭中心複式巨舖	約8,500方呎	150萬元	松本清
銅鑼灣羅素街8號英皇鐘錶珠寶中心地下3及5號舖	3,068方呎	首3年月租80萬元，其後3年跟隨市值租金	六福珠寶金行
銅鑼灣羅素街59至61號麗園大廈地下B1至B3號地舖	1,408方呎	逾70萬元	藥房

貨幣單位：港元

製表：記者 梁悅琴

舖市共錄得62.3億元的成交金額，按季急升66.7%，主要是由於第一季商舖共有9宗逾億元成交，較其他板塊多。這亦反映投資者正趁低吸納，看好零售市道復甦。

展望第二季商舖市道，政府今日再派發消費券，梁國文相信，消費券與通關效益即將反映在商舖租價及售價上，對民生類行業，如飲食、化妝品、超市等帶來刺激作用，料今年核心和民生區的商舖租售價均有望由谷底反彈

15%至25%。

核心區舖租今年料升兩至三成

盛滙商舖基金創辦人李根興指出，次季商舖市道會以遊客最旺的上水及尖沙咀率先受惠，銅鑼灣區等會接力而上。他預計，今年民生舖售價上升5%至10%，核心舖售價升15%至20%；租金也會上升，民生舖升約5%至10%，核心區則回升20%至30%，今年成交量也會按年大升約50%至80%。

零售商上季生意急升 珠寶服飾店最受惠

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)香港與內地於今年初通關後，不少零售商的生意明顯回升，以珠寶首飾、時尚服飾店最受惠。

周大福港同店銷售升倍半

周大福公布，截至今年3月31日止第四季度同店銷售增長改善，由於內地防疫政策轉變，內地及港澳人員流動及零售活動於第四季度已呈現復甦跡象，港澳市場受惠內地邊境口岸重開而報升，當中香港和澳門同店銷售分別增長1.55倍和

26%。內地市場雖未扭轉跌勢，按年下降5.6%，但比第三季度33.1%的跌幅顯著收窄，降幅按季明顯改善。

該集團第四季度零售值按年增長14.2%，當中佔88.9%的內地市場升9.6%，佔11.1%的港澳和其他市場大增71.2%，主因周大福珠寶加盟店零售值於季內上升17.8%，受穩定開店步伐所支持，加盟店對內地相關零售值的貢獻比例按季亦擴大3.9個百分

點，至67.2%。

包浩斯永嘉港業務增長勁

本地服裝品牌包浩斯公布截至今年3月底止季度營運數據亦顯示，季內整體同店銷售增長33%，其中香港市場增長44%，澳門市場增長6%。

公司指出若以整個財年來看，整體同店銷售倒退6%，其中香港市場無升跌，澳門市場同店銷售倒退28%。公司表示截至今年3月底營運店舖數目為39間，其中香港分店

數目為30間，澳門分店數目為9間，分別較2022年3月底減少3間及1間。

持有D-mop及J-01等高級時尚服飾零售店的永嘉集團公布，今年首季其高級時裝零售業務的實體店舖同店銷售增長率約為22%，而高級時裝零售業務於季內的整體收益增長率則約為6%。由於經濟於季內逐漸復甦，加上內地重新通關，故內地以及港澳的實體店舖於期內同店銷售增長率分別約為16%及89%。

港金管局月內第四度入市挺港元

香港文匯報訊(記者 馬翠媚)美聯儲下月議息，市場預期加息0.25厘的機會較大，而在香港，金管局近日頻頻入市，15日紐約時段再承接逾9.03億港元沽盤，為月內第4度入市接錢挺港元，本月累計接錢逾208億港元，料至本月18日港銀體系總結餘將至562.61億港元。分析認為，雖然銀行體系總結餘近期有所縮減，惟港元拆息未見明顯抽升，料港銀下月跟隨美加

息的機會不大。

銀行結餘將跌至562.61億

美國自去年3月重啟本輪加息周期以來，至今已9度加息，累加4.75厘，而在香港，同期最優惠利率(P)則僅加過3次，累加0.625厘，令香港此輪加息幅度大大落後於美。港銀體系結餘周二將進一步跌至562.61億港元，較兩年前最高的逾4,617億

港元大跌逾87%。不過翻查資料，其實在大量熱錢湧港前，即在2019年的大部分時間，港銀體系總結餘大多處於500多億元水平，因此現時情況只是「打回原形」。

港銀下月初不加P機會仍大

星展香港環球市場策略師李若凡認為，自港銀體系結餘跌穿千億元後，金管局入市接錢的次數已經不算太頻密，惟現時套

戩誘因仍較天下，預期港銀體系總結餘仍有下跌空間，料下月或進一步跌至約400億港元水平，不過她認為下月初港銀不加P機會仍大，主因市場認為美國未來將會減息的前提下，港銀或判斷港元拆息即使未來追上美息，亦不會持續處於高位，故或繼續選擇按兵不動。

上海商業銀行研究部主管林俊泓亦預期，港銀下月初不大機會不加P，不過他提醒若美國下月再加息0.25厘，而香港繼續不跟加息，屆時港美息差勢再進一步擴大，促使金管局繼續入市，而當港銀體系總結餘跌至某個水平，令市場銀根緊張

時，拆息敏感度將會提高。

港息若續平穩 將有利樓市

有銀行界人士則認為，對於活期及儲蓄存款(CASA)基礎較薄弱的中小型銀行，年內對爭取按揭業務或保持比較審慎態度，不是因為看淡樓市前景，而是因為早前做下按揭生意，有關按息已升至封頂水平，加上新造樓按或涉及回贈和佣金等，令按揭業務「無太多肉吃」，不過相信若港息趨平穩，對樓市仍是一個較有利因素，展望後市則仍需視乎美國本輪加息周期走勢，尤其是美國何時會暫停加息。



金行 藥房

重臨核心區搶租

曾是全球最貴商業街道的銅鑼灣羅素街在租金大幅插水下，今年首季連錄多宗租務成交。記者 梁悅琴 攝

內地70城樓價 逾九成環比上漲

香港文匯報訊(記者 海巖 北京報道)中國內地房價連續兩個月上漲，中國國家統計局15日發布數據顯示，3月70個大中城市中，房價上漲的城市數量增至九成以上，一二三線城市房價均環比上漲，武漢、昆明、成都、重慶、西安等二線城市房價漲幅擴大，帶領全國樓市回暖。

武漢新樓漲價1.3%居首

國家統計局數據顯示，3月，70個大中城市中，新房和二手房價格環比上漲城市分別有64個和57個，比2月分別增加9個和17個。

一二三線城市房價環比全線上漲。其中，一線城市新房價格環比上漲0.3%，漲幅比2月擴大0.1個百分點；二手房價環比上漲0.5%，漲幅比2月回落0.2個百分點；二線城市新房和二手房價環比分別上漲0.6%和0.3%，漲幅比2月均擴大0.2個百分點；三線城市新房價格環比上漲0.3%，漲幅與2月相同；二手房價環比由2月持平轉為上漲0.2%。

中原地產首席分析師張大偉認為，內地樓市在2月房價明顯上漲的基礎上，3月房價繼續普遍上漲，且房價上漲城市數量是最近4年來的最高峰，市場出現了小陽春。

房價領漲的動力從一線城市轉到二線。3月，武漢新房價格環比上漲1.3%，領漲全國，昆明、徐州漲幅分別達到1.2%和1%，鄭州、南寧、重慶、北海、遵義均為0.9%；二手房價環比漲幅最大的是遵義，上漲0.9%，哈爾濱、成都、西安均上漲0.8%，北京、上海、昆明、無錫均為0.7%。在同比漲幅方面，成都新房和二手房價同比分別上漲8.5%和9.4%，均居全國首位。

張大偉認為，當前樓市政策全面寬鬆，市場逐步出現底部。但需要注意的是隨着前期需求釋放、房價上漲後，市場再次出現博弈。目前二套房等政策仍未放鬆，樓市回升能否延續需要看政策變化。



3月，70個大中城市中，新房和二手房價格環比上漲城市分別有64個和57個。圖為四川成都建設的高層住宅樓。中新社