

財爺：消費大幅改善抵銷出口疲弱影響

【香港商報訊】記者戴合聲報導：財政司司長陳茂波昨於最新網誌指，「開心香港」首個美食市集前日正式啟動，感謝各夥伴積極支持和廣大市民踴躍參與；4月中發放的電子消費券和最近展開的「開心香港」系列活動，除了希望讓市民開心外，也有助鞏固本港第二季度的經濟復蘇和市場的正面預期。

陳茂波寫道，美食市集自前日起一連兩天在灣仔會展舉行，超過100個攤檔匯聚了華夏美食、本地地道餐飲小吃和環球美酒佳餚，市民在品嚐美食之餘，也在市集的「打卡位」拍照留念。他本人前日更嘗試沖調香滑奶茶和烤製雞蛋仔，也用消費券買了一些食品，全情投入美食市集的愉快氣氛，很高興看到參與美食

市集的展商和市民都展現歡樂笑容。他指，構思「開心香港」系列活動的初衷，是希望在經濟向好的同時，市民亦有更多開心的時刻，形容「開心讓我們更積極」「團結讓我們更有力」。

港府財策調整為「中間偏鬆」

陳茂波談到，自2月初本港全面恢復便捷通關，訪港旅客逐步增加，本地消費意欲進一步好轉，這些因素都令總體私人消費表現大幅改善，抵銷出口持續疲弱影響，成為支撐首季經濟改善的主要動力。這些利好因素都將反映在本周發表的首季經濟數字及零售銷售數據上。

「香港屬全開放的小型經濟體，出口表現很大程度

受外圍主導，本地消費是我們較能主動穩住的環節。」陳茂波提到，正如過去幾年經濟面對艱巨挑戰之時，一系列的逆周期措施也是發揮同樣的作用，即以財政政策來支撐內部經濟和穩住信心。

陳茂波指出，「積極樂觀的氛圍有利消費和經濟，本港的零售銷售額自去年12月至今年2月已連升3個月，銷售貨值也回復到超過300億元的水平。」他形容，今年是擺脫疫情、經濟復蘇之年，政府的財政政策已調整為「中間偏鬆」，以維持財政穩健。惟在經濟復蘇之初仍不敢掉以輕心，力求以積極有為的態度，透過不同類型的舉措和活動，在力所能及的範圍內，提振市場對經濟前景的信心和市民對經濟復蘇的期盼。

香港商報

Hong Kong Commercial Daily
中國政府特許在內地發行之報刊

睇商報 有着數

2023年 5月 2 星期二



商舖市道谷底大反彈

投資者躍躍欲試

今年年初香港與內地恢復全面通關後，本港樓市全面回暖，市況低迷已久的商舖市道亦終於雨過天青！據美聯工商舖資料研究部綜合土地註冊處資料顯示，今年首季舖市共錄得279宗註冊成交，金額51.66億元，按季急升45%。本報記者綜合各測量師行及地產代理看法，多數看好商舖復蘇勢頭，有意吸納的投資者有買宜趁手。香港商報記者 韓商



首季買賣勁升四成半

美聯工商舖董事梁國文指出，首季舖市成交金額按季急升，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。目前工商舖物業價格仍在低位徘徊，相信市場上「撈底」個案會增加，加上新盤折售活動亦會轉趨活躍，帶動工商舖交投持續上升。

梁國文又表示，港府再度派發消費券，每名市民獲派總金額達5000元，金額雖較去年為少，但相信措施仍會對一些消費銀碼較低的中低檔零售業和民生類行業如飲食、化妝品、超市、藥房和服裝行業帶來較大的刺激作用，而相關行業的復蘇速度會較奢侈品行業為快。

商舖市場向來由投資者主導，近期看到商舖租務市場已回暖，故不少投資者在舖市躍躍欲試。第一太平戴維斯最近發表的「2023年第一季香港零售租賃市場報告」指出，零售市場租金相隔四年後再次錄得按季明顯回升。通關後，跨境旅遊已全面恢復，隨着遊客逐漸重返香港市場，首季來自藥物和化妝品等旅遊相關行業的商舖租賃詢價亦不斷增加。

本地投資者亦窺準機會投入舖市，近期一個位於尖沙咀彌敦道的優質商舖，以每平方呎30多萬元的價格售出，創下近期新高；非核心區的零售物業則繼續吸引到長線投資者的興趣，例如在本季售出的大角咀西九匯商場及東九龍啟德1號(I)及(II)的基座商場，兩宗交易的回報都在5厘以上。

舖租四年來首次回升

本港商舖租金水平自2019年第二季開始急跌，其後新冠疫情來襲，舖市進一步受挫，空置率急升，去年舖租走勢才喘定，但去年商舖租值水平普遍已跌至疫情前一半水平。

根據戴德梁行的數據顯示，以銅鑼灣為例，2022年平均商舖呎租764元，僅及2019年呎租1520元一半左右！直至今年首季本港恢復跨境旅遊後，舖租終於出現四年以來的首次明顯回升。

第一太平戴維斯指出，受惠旅遊相關行業的租賃帶動，中環、尖沙咀及旺角的優質商舖租金按季升5%，而銅鑼灣則微升0.8%，以致本港整體優質街舖租金在本季增長為3.9%。整體主要商場租金在首季亦錄得4.8%至5.2%的升幅，反映商場人流狀況正在穩步改善。

值得一提的是，隨着防疫措施撤銷及香港與內地恢復正常通關，帶動零售市道好轉，各零售舖位空置情況均有改善。美聯工商舖最新報告顯示，今年第一季包括中環、銅鑼灣、尖沙咀及旺角四個主要核心區錄746間「吉舖」，空置率跌至約10%，較去年第三季下跌約1.2個百分點。四個核心區空置率均錄得跌幅，銅鑼灣及中環分別較去年第三季下跌約2及1.4個百分點，

上季錄12.4%及10.4%，尖沙咀及旺角亦減約1.2及0.9個百分點，跌至約16%及6.5%。

展望未來，第一太平戴維斯指出，零售市場租金有多項利好因素，包括近期本港有數項體育、藝術界盛事，及大型會議及展覽活動舉行，該行預期，今年零售市場租金將錄得較大升幅，主要商場租金年內可望上升10%，而優質街舖租金則有望上升8%至12%。

事實上，多數大測量師行及地產代理看好商舖市道復蘇，預期全年商舖租金升幅將介乎3%至25%不等。

舖市買賣租務勢反彈

展望舖市表現，美聯工商舖相信派發消費券措施，以及全面通關和復常等利好下，商舖板塊最能受惠，短期內每月商舖註冊成交量將維持在100至120宗左右。

梁國文認為，五一黃金週可以成為刺激舖市的催化劑。假如來港旅客及零售額的增幅超出市場預期，這將會吸引更多投資者入市，預料舖位交投將會反彈至更高的數字。今年商舖交投有望達到1550宗，按年增加約30%，今年核心區和民生區舖位的租售價有望從谷底分別反彈20%至25%及15%至20%。

另外，戴德梁行執行董事及香港商舖代理及管理服務主管林應威相信，上半年舖租升幅將比原先預期的快，料可升約3%至8%，但零售商仍普遍持保守態度，季內未見有品牌大學擴張情況，尤其是高端零售商和大型連鎖店。至於租賃成交和租金難以即時呈V形反彈，但相信上半年還是零售市場的適應期，較明顯的反彈和擴張活動或要到下半年才出現。



四大行業 搶租舖位最積極

在舖市有廿多年經驗的資深地產代理、多寶地產董事總經理陳志寶接受本報訪問時表示，近期舖市確轉活，市況旺了好多，由於零售市道好轉，不少商戶最近都積極物色商舖擴張，當中又以以下四大行業最為積極，包括：1)食肆；2)時裝；3)便利店及4)藥房/診所。

陳志寶說：「因為這幾個行業在疫情時執笠(倒閉)八九成」，因而這些商戶趁現時零售復蘇紛紛重新出來做生意。例如銅鑼灣羅素街59至61號地下B1至B3號舖，面積約1500平方呎，位於羅素街與波斯富街交界單邊「舖王」，新近以每月約70萬元租出，新租戶為藥房，呎租約467元。

舖市炒風為何難再現？

府推出針對樓市辣招，已經有效地遏抑舖市炒風。

辣招有效遏抑炒風

港府在2010年年底推出首個「辣招」，即額外印花稅(SSD)，旨在打擊短炒，所有買家購入物業後六個月轉售便需繳交物業樓價20%的稅項，六個月至一年內為15%，一年到三年為10%。

2012年10月港府「加辣」，推出買家印花稅(BSD)，有效遏抑非本地買家的需求，所有非香港永久性居民，及用公司名義的買家均需要繳付樓價達15%的BSD稅項。

今年Q1各區商舖租金變化

地區	月租/每平方呎	按季變化	上半年預測
銅鑼灣	\$783	+2.4%	+5%至7%
尖沙咀	\$860	+1.1%	+3%至5%
中環	\$378	+3.2%	+6%至8%
旺角	\$333	+2.8%	+4%至6%
元朗	\$277	+2.3%	+4%至6%
屯門	\$211	+2.0%	+4%至6%

資料來源：戴德梁行

樓市拆局

據多寶地產董事總經理陳志寶指出，香港舖市最旺時期為2010年至2013年，當時舖市會一個月有多達700宗買賣成交，不時有商舖短炒個案。相對而言，香港舖市最慘淡時期是在2020年3月左右，正值疫情大爆發，港府推出限聚令，舖市每月僅有約60宗買賣，對比旺市時生意不見了九成有多。

陳志寶預期由於通關帶動經濟復蘇，今年商舖市道無論租務及買賣均會逐步好轉，但他認為舖市不會重燃熾熱炒風，因為自從港



舖市今年交投有望轉旺，但相信炒風有限。

碼上看

京港澳青年生活節 五一感受濃濃港味



掃碼睇片

丁立人力克俄選手 中國男棋手國象首稱王



掃碼睇文