

### 拼經濟拼發展惠民生

香港營商環境以及金融市場迎來一片好景，中央政府擴大「個人遊」涵蓋範圍至59個城市，特區政府積極推動盛事經濟，中證監發布5項資本市場措施鞏固香港國際金融中心地位。各方來客聚首之際，香港零售餐飲市場轉趨活躍。近月已有不少內地和海外飲食企業、證券行來港開店設點，商舖市道率先受惠。地產業界相信，內地旅客人數持續上升勢必帶動旺區消費，加上不少內地旅客會來港投資金融產品，核心區商舖租務必然受惠，促使今年空置率進一步下降，並帶動相關地區舖租升10%至15%。

◆香港文匯報記者 梁悅琴

美聯工商舖行政總裁盧展豪接受香港文匯報記者訪問時表示，中央政府持續擴大「個人遊」城市數目，特區政府積極推動盛事經濟，的確令一批餐飲以至零售商對香港零售業前景有一定期望。事實上，5月至今商舖租務成交宗數已比4月上升一成，租客主要來自內地餐廳、茶飲、以至大型連鎖飲食店，而租務查詢亦比4月上升20%至25%。

#### 美聯：租戶反映市道逐步向好

「近期餐飲以至零售租戶都反映市道逐步向好，當中個別金行及鐘錶店生意表現不俗，中環亦見外國旅客增加，蘭桂坊的酒吧生意也見好轉。」他相信，隨着政府積極推動盛事經濟，更多遊客以至商務旅客來香港，今年零售市道應該會向好，亦有助帶動商舖租務市道。

中原(工商舖)數據顯示，今年以來全港商舖租務成交量反覆上升，1月達331宗，按月升13%。雖然2月回落至276宗，惟隨着中央於2月底宣布西安及青島由3月6日起加入「個人遊」計劃，3月商舖租務成交量按月反彈32%至365宗。

#### 憧憬「北水」湧港 富途證券開巨舖

與此同時，中證監在4月發布5項資本市場對香港合作措施，吸引更多「北水」流入港股，自4月22日以來，恒指累升超過16%。有鑑於此，主攻內地投資客的富途證券隨即擴展分行，以月租100萬元(港元，下同)承租由資深投資者黎永滔持有的旺角亞皆老街67號地下及閣樓、69號地下及67號至69號大廈外牆連LED電視。

美聯旺舖高級營業董事吳鎮濠表示，該物業總面積合共約2,800平方呎，呎租約357元，是旺角商業和旅客消費核心地段。這是富途證券繼去年5月在尖沙咀彌敦道開設首家分店後，在港開的第二間門市。吳鎮濠認為，香港經濟形勢見好，相信會吸引更多北水流入港股，帶動市場資金活躍，舖市也望從中受惠。

除證券行外，內地以至海外餐飲企業也持續攻港。其中，北京高級火鍋「新京熹」今年初以月租約35萬元承租中環士丹利街13至17號振邦大廈1樓地舖，面積約5,890平方呎。至於鄰近的中環域多利皇后街裕成商業大廈，也有韓國炸雞店租用地下1至3號舖及閣樓1號舖，作為該品牌進軍香港的首間門市。中原(工商舖)商舖部高級分區營業董事黃新宇表示，該舖總建築面積2,950平方呎，月租約30萬元。另外值得一提的是，內地茶飲店蜜雪冰城繼旺角後再於銅鑼灣開區開店，承租銅鑼灣廣場一期地下G3A舖，月租15.3萬元。

#### 旅客集中 港島舖較受青睞

黃新宇指，港島區核心消費區如中環、銅鑼灣及灣仔一帶較多特色景點，頗受旅客歡迎，故不少海外及內地餐飲品牌會把開業焦點投放在港島區舖位。隨着中央政府開放內地更多城市居民來港旅遊，他相信將會帶動更多內地及海外餐飲品牌關注港島區，看好下半年港島區舖位租務市場迎來新機遇，認為空置率改善之餘，租金亦會有所增長。

盛滙商舖基金創辦人李根興接受香港文匯報記者訪問時表示，今年以來中央開放多10個城市赴港「個人遊」，其中青島及西安已於3月6日開始簽註，近月來看核心區的人流明顯增加，尤其是遊客，另外8個城市亦於本月27日開始簽註，未來訪港旅客人數肯定會增加，對核心區商舖市道一定有正面幫助，反而民生區商舖影響不會太大。他相信今年核心區商舖空置率會跌至單位數，舖租料升10%至15%。相對而言，民生區商舖空置率今年只會持平，舖租料升3%至5%。



### 意國品牌扎根香港30年 COVA擬高級商場續開店

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)香港一直有美食天堂的美譽，不同類型食店林立於大街小巷，商場亦是進駐點。逾200年歷史的意大利米蘭高級餐飲品牌COVA於30年前在香港開設首間海外分店，成為「貴婦們」嘆茶的必選之地。COVA於2016年被美心集團購入港澳特許經營權後，至今在港已開設10間蛋糕零售店、3間咖啡廳及6間餐廳。美心集團 m.a.x. concepts 及 COVA 業務總監謝慧儀表示，COVA在港業務是一項國際合作和文化交流的典範，為COVA在港澳的長遠發展提供穩健的基礎，其高雅的餐飲風格同時擴闊美心的業務及客群，未來將考慮在高級購物商場繼續開設新店。

#### 香港仍將是核心市場

來自意大利米蘭的COVA Montenapoleone 首席執行官 Paola Faccioli、及行政總廚 Eduardo Gadda 早前親身出席COVA於香港成立30周年慶祝儀式，並主持位於銅鑼灣利園 COVA 餐廳的重新開幕典禮。Paola Faccioli 表示，COVA 30年前在香港開設首間海外分店是一個重要的擴展決定，讓COVA品牌在全球開始得到廣泛認可。而與美心合作是COVA擴展亞洲業務的一個非常重要策略，美心協助COVA擴大香港及澳門的業務，亦讓COVA有機會開拓亞洲市場。

他強調香港仍然將是COVA的核心市場，COVA現時於世界各地開設多間分店，今年1月COVA位於澳門的首間分店亦在四季名店開業。

#### 永旺引入日本品牌吸客

此外，永旺(香港)百貨最近透過參與投資推廣署有關項目，與日本 IDEA Co., Ltd. 達成合作，令在日本創業70多年的日本大阪燒連鎖餐飲店「鶴橋月」首次進駐香港市場，店舖快將開幕。永旺(香港)百貨有限公司董事總經理長島武德表示，集團將繼續拓展店舖網絡，同時利用AEON日本集團的優勢和各種不同渠道，為香港店舖引進更多日本知名品牌，期望以嶄新形象及體驗吸引更多顧客。

# 「個人遊」擴容提振 盛事催谷消費額 海內外餐飲進駐 港舖市漸見起色

◆北京高級火鍋「新京熹」承租中環士丹利街振邦大廈5,890平方呎地舖。



◆有韓國炸雞店租用中環域多利皇后街裕成商業大廈地舖及閣樓作為進軍香港的首間門市。



◆主攻內地投資客的富途證券以每月100萬港元連外牆LED電視承租旺角亞皆老街巨舖。香港文匯報記者王里攝

#### 近月來香港租舖開分店的食肆及證券行

地點	月租(港元)	租客
旺角亞皆老街67號地舖及閣樓、69號地舖及67號至69號大廈外牆連LED電視	約100萬元	富途證券
中環士丹利街振邦大廈1樓	約35萬元	北京火鍋新京熹
中環域多利皇后街裕成商業大廈地下1至3號舖及閣樓1號舖	約30萬元	韓國炸雞店
銅鑼灣羅素街 Plaza 2000 地舖	約30萬元	和府撈麵
旺角彌敦道創興廣場地舖	約26.8萬元	木屋燒烤
中環蘭桂坊加州大廈地舖	約20萬元	朝天門火鍋
佐敦彌敦道219號莊士倫敦廣場地下6至9號舖	約19萬元	日本牛井店 SUKIYA
銅鑼灣軒尼詩道銅鑼灣廣場一期地下G3A舖	約15.3萬元	蜜雪冰城
旺角豉油街鴻都商場地下14號舖	約12.7萬元	澳門梁慶記
旺角豉油街富達大廈地下6號舖	約12萬元	樺季手打檸檬茶

資料來源：美聯工商舖、中原(工商舖)及市場

## 港核心區街舖空置率趨穩

#### 首季商舖租金穩中向升

時間	核心區街舖	主要購物商場
2023年全年	+6.3%	+14.5%
2023年第四季*	+0.7%	+3.4%
2024年第一季*	+2.7%	平穩
2024年全年預測	+5%至10%	+0%至5%

\*按季變化

資料來源：世邦魏理仕

#### 港核心區街舖空置率持續改善

時間	整體	中環	銅鑼灣	尖沙咀	旺角
2022年12月底	14.9%	8%	13.2%	20.3%	16.6%
2023年3月底	13.4%	6.6%	11.8%	17.4%	15.4%
2023年6月底	11.6%	6.6%	7.9%	15.9%	13.7%
2023年9月底	11.4%	10.5%	5.3%	13%	13.7%
2023年12月底	9.1%	11.8%	5.3%	8.7%	9.7%
2024年3月底	6.6%	6.6%	5.3%	5.8%	7.4%

資料來源：世邦魏理仕



◆戴德梁行林應威表示，內地品牌南下融入香港將成為新常態。資料圖片

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)隨着不少內地品牌以至海外餐飲來香港開店，世邦魏理仕早前發表的《2024年第一季香港商業房地產市場觀點》顯示，今年首季香港核心區街舖整體市場空置率已有改善，由去年12月底(去年第四季)的9.1%降至6.6%，下降2.5個百分點，對比去年第三季的11.4%更大減4.8個百分點。至於四大旺區空置率，除銅鑼灣連續三季持平於5.3%外，中環、尖沙咀及旺角空置率都呈下降。其中，旺角區今年首季是7.4%，按季下降2.3個百分點，對比2022年第四季更大降9.2個百分點。

#### 核心區街舖租金首季升2.7%

空置率下降的同時，租金則見上升。報告顯示，核心區街舖去年租金全年上升6.3%，其中去年第四季上升0.7%，到今年第一季則升2.7%。世邦魏理仕預計，今年核心區街舖全年租金升幅將在5%至10%。

主要購物商場的租金亦同樣呈上升趨勢，去年商場全年租金升14.5%，其中第四季升3.4%，今年第一季則持平，預計今年全年則有0%至5%的升幅。

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直言，內地品牌南下融入香港，將在不久將來成為新常態。同時，他亦提醒商戶需反思港人消費模式轉變帶來的影響。

特區政府統計處公布數據顯示，今年3月零售業總銷貨價值的臨時估計312億元，同比跌7%，這是2022年11月後首度錄得跌幅。特區政府發言人表示，部分原因是旅客消費比較基數高以及復活節假期。第一季合計，零售業總銷貨價值按年輕微下跌1.3%。展望未來，特區政府致力推動盛事經濟和提振氣氛，但旅客和市民消費模式的轉變或會繼續帶來挑戰，當局會繼續留意相關情況。

戴德梁行早前發表的香港房地產市場2024年第一季回顧及展望指出，旅客消費活動支持整體一線街舖空置率維持穩定。其中，港島區的商舖租賃活動較為活躍，中環空置率按季下調1.5個百分點至7.0%，銅鑼灣則按季持平在2.6%水平。不過，基於部分節日限定店遷出一線街道，旺角和尖沙咀的空置率分別輕微上升至11.1%和11.8%。



◆有報告指出，旅客消費活動支持香港整體一線街舖空置率維持穩定，並令港島區商舖租賃活動較為活躍。資料圖片