

香港與內地在1月8日首階段免檢疫通關至今近一個月，內地與香港今日起全面恢復通關，但全球知名的名店街尖沙咀廣東道人流遠遠不及疫前的水平。內地個人遊旅客昔日來港「買買買」的瘋狂現象何時歸來？據專家分析，內地旅客的消費模式已改變，現時各大國際奢侈品牌都已在內地開設分店，價格與本港相若，根本不用來港掃名牌。

圖/文：康志強

香港金融界資深投資者林一鳴表示，內地旅客消費模式已經改變。「通關後從內地到香港的人流增加了，但沒有帶來太多的銷售，就算在以前個人遊的旺區，例如銅鑼灣、尖沙咀、上水等地方，內地人的銷售額都不見大幅上升。我想是內地人的消費模式變了，在五六年前會拖籠到香港購物，現在內地什麼都可以買到，大部分名牌在內地亦有分店、全部都是真貨，價格也不會特別貴，沒有必要到香港購物。」

林一鳴料商舖價格全年或跌15%

林一鳴認為，單靠通關未必能夠推動舖位成交大幅上升。「現時絕大部分香港物業收租都沒有四厘，做定存更理想和穩陣。租客也不要期望通關後會立刻有大量內地人到香港購物；反而住宅市場，因為本地買家看見通關後，對未來經濟前景看好，有機會推動住宅樓價上升，所以我仍然看淡舖市但看好住宅。」

第一階段通關至今近一個月，林一鳴指，樓市已出現小陽春，他估計樓市今年會反彈5至10%左右。他並估計今年商廈價格下跌8至10%，但看淡今年商舖價格下跌10至15%，工廈價格則保持平穩。

太子珠寶鐘錶主席兼行政總裁鄧鉅明表示，通關後首兩個月未必有很多內地旅客，主要會以商務客及探親為主，「因為內地疫情都爆得咁勁，啲人唔會貿貿然就去旅遊，預計下半年見到明顯好轉。」他並指，內地客在購物方面現在較以前成熟，加上受外圍因素影響，內地旅遊消費力或減弱，「旅遊一定會預一筆錢，但大家未必可以好似以前咁，都會就住就住」。

世邦魏理仕香港商舖部資深董事兼主管溫運強認為，本港零售業難以回復昔日個人遊光景，傳統鬧市旺區街舖空置率恐會持續至2024年。

溫運強指出，上季四大商業區中環、銅鑼灣、旺角、尖沙咀空置率分別為8%、14.5%、17.1%及20.3%。持續多年的疫情，令尖沙咀、旺角及銅鑼灣等街舖市道非常嚴峻，「天價」街舖不再！例如曾為全球最貴舖租街道的銅鑼灣羅素街疫情前平均每月呎租約1,500元，目前租金已大跌45%至約825元；戴德梁行報告亦顯示，現時全球最貴舖租的尖沙咀廣東道，2022年舖位年平均每月呎租933元，租金對比疫情前跌41%。

雖然香港與內地通關，溫運強表示，租賃市場暫時未見反彈，由於通關速度較預期快，業主態度進取，料今年街舖租金將上調5%至10%，相反租戶保持審慎樂觀。

資料顯示，香港與內地首階段免檢疫通關，在年三十至年初四(1月21至25日)期間，訪港的內地旅客累計逾6.6萬人次，但遠遠不及疫情前的每日十多萬人次。

今起每日十多個內地團訪港

旅遊業議會總幹事楊淑芬表示，今日起將陸續有內地旅行團來港，預計初期每日有十多團來港，加上個人遊，相信本港的旅客數目會增加。

九龍珠寶玉器金銀首飾業商會劉克斌指出，農曆新年期間，生意主要來自銷售與生肖有關的金飾，估計最快要到3月份生意才會好轉，主要因為婚姻嫁娶的旺季開始，及預期內地旅客持續增加，他希望，生意可望回復到2019年時約七成的水平，下半年希望進一步提升至九成。

珠寶首飾行業可能是內地旅客回升較受惠的行業，謝瑞麟(0417)發言人預期，農曆新年假期外遊人數持續增加，但通關或帶動入境旅客數目上升，有助店舖人流和銷售表現，集團將繼續策劃及推出促銷活動及折扣優惠，致力在旺季提高銷售額。

經濟復常需時 名店街生意靜

個人遊購物模式變 買買買消失

近期本港核心區商舖租賃個案

日期	地點	樓面面積	租客	月租(元)	較舊租金變幅
9/22	廣東道新港中心地下G38F號連一樓	7,800平方呎	李寧	200萬	-70%
11/22	廣東道恒利大廈地下5至6號相連舖	1,940平方呎	南洋商業銀行	72萬	-80%
1/23	廣東道文利大廈地下6號舖	1,000平方呎	藥房	30萬	-33%
1/23	銅鑼灣羅素街60號地下A舖	450平方呎	利是封店	18萬	-76%

珠寶金飾店預期將會受惠內地旅客重臨本港。

廣東道柏麗大道

商店執位

連續三年成為亞洲區最貴街道的尖沙咀廣東道，在1月首階段通關後首錄藥房進駐，月租約30萬元，較舊租金回落33%。不過，若對比零售高峰期連鎖化妝品店卓悅承租的月租203萬元，租金累積下挫達85%。上述舖位為廣東道86至98號文利大廈地下6號舖，位於廣東道Apple Store旁邊，舖位面積約1,000平方呎，以新租金計，呎租約300元。

參考近期廣東道的租賃成交，較矚目的應該是新港中心地下G38F號舖連1樓，總樓面面積合共約7,800平方呎，由內地運動品牌李寧承租，月租約200萬元，呎租約250餘元，較舊租金大跌70%。

尖沙咀另一吉舖集中地為尖沙咀彌敦道的柏麗大道，全街有約23間店舖，其中連鎖運動品牌Nike兩間舖位已落閘。柏麗曾是「金行大道」，現時只餘寥寥數間金行，其餘部分變成服裝、植物特賣場和生活用品店等。不過，柏麗大道業主立案法團早前獲城規會批准改劃成食肆用途，擬設自助餐廳、咖啡室及茶室等，改劃日期待定。



假日廣東道名店門外有人龍排隊等候入內購物。

名店仍具有一定的吸引力。