

責任編輯：許偉生
美術編輯：麥兆聰



黎智英案請洋大狀 專家學者表憂慮 不符立法原意 國安風險極大

【大公報訊】就黎智英案允許聘請洋大狀一事，多位專家學者昨天對大公報表示，此做法國安風險極大，也不符合立法原意。此事涉及大是大非問題，如果造成國家安全損失，國家不會坐視不理。專家們表示，在制定香港國安法時，人大常

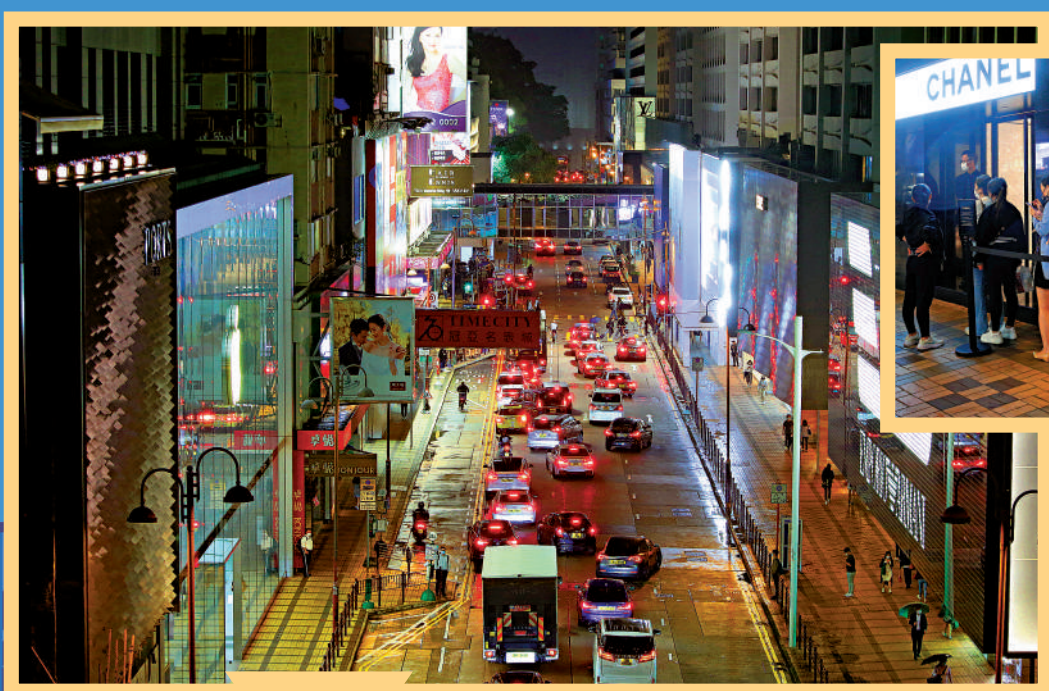
委會應該不會想像到會有外國律師參與審判的情況，亦因此有指定法官的安排。黎智英案涉及外國干預香港事務的證據，不應該讓外國律師參與，否則洩密風險很大，而且有違立法原意。有法律學者強調，必要時，根據香港國安法第55條，駐港國安公署可依法將黎智英移送內地受審。

黎智英違反香港國安法的案件定於12月1日開審。法庭上批准黎智英從英國聘用御用大律師Timothy Wynn Owen (Tim Owen) 作代表，律政司於22日正式向終院提出上訴許可。終院已排期於本周五(25日)早上10時，處理律政司的上訴許可申請。 **詳刊A7**

看好復常

廣東道舖租續冠亞太

國際品牌留守購物區 靜候通關 搶消費復甦先機



▲尖沙咀廣東道連續三年取代銅鑼灣羅素街，成為亞太區最昂貴零售地段。

疫情折騰下，本港核心區舖租較3年前大跌逾四成，但與其他城市對比，依然躋身全球十大最昂貴零售地段之列。其中，尖沙咀廣東道在全球最貴零售租金位列第二，僅次於紐約第五大道，並連續三年取代銅鑼灣羅素街，成為亞太區最昂貴零售地段。專家指出，香港作為購物天堂美譽沒有褪色，國際級名店不會輕易離場，加上租金由高峰回落，吸引奢侈品牌搶地。疫前內地人佔訪港旅客高達75%，隨着本港逐步放寬防疫措施，以至與內地全面恢復通關，市道有望快速復原。

大公報記者 彭子河(文) 林良堅(圖)

最昂貴零售區域 排名僅次紐約

排名	1	2	3	4	5
疫情前排名	2	1	5	3	4
平均呎租(港元)	\$1300 / +7%	\$933 / -5%	\$897 / +7%	\$885 / -7%	\$683 / -4%
較疫情前(2019年)變幅	+14%	-41%	+9%	-11%	-18%

註：每個城市只選1個最貴區域
大公報記者整理

世界盃最新戰報

摩洛哥 0:0 克羅地亞
德國 1:2 日本
西班牙 7:0 哥斯達黎加

好波連場
今晚6:00
瑞士 vs 喀麥隆
今晚9:00
烏拉圭 vs 韓國
周五凌晨0:00
葡萄牙 vs 加納
周五凌晨3:00
巴西 vs 塞爾維亞

相關新聞刊
A11·A12·A13·A14

物業顧問戴德梁行昨日發布《全球主要零售大街》報告顯示，追蹤全球頂級零售街區，根據租金價值對92個城市最昂貴的商業街區進行排名。報告更首次計算新冠疫情前後，相關地段租金變化。

報告顯示，尖沙咀廣東道商店最新平均每月呎租約933元，按年下跌5%，對比疫情前(2019年)則大跌41%。位列亞太區第2位的銅鑼灣羅素街，平均每月呎租約840元，按年跌7%，對比疫情前則挫49%。至於排名亞太區第七位的中環皇后大道中，現時每月呎租約400元，按年保持平穩，較疫情前跌45%。

呎租貴東京銀座52%

戴德梁行執行董事、香港研究部主管鄧淑賢指出，疫情期間，亞太地區內大部分國家仍未全面通關，主要靠本地消費支持。儘管如此，香港、東京、悉尼、首爾、上海仍能躋身全球十大最昂貴零售地段之列。近期其他貨幣表現疲弱，而港元與美元掛鈎下，某程度上也支持香港在2022年租金保持排名，廣東道和羅素街高踞亞太區首兩位的同時，廣東道租金更較第3位的東京銀座高出近52%。

戴德梁行認為，特區政府逐步放寬檢疫安排，本港亦成功舉辦七人欖球、國際金融領袖投資峰會等大型國際活動，顯示出政府與內地和世界通關的決心，相信本港街舖租金已經見底。執行董

事、香港商舖部主管林威應指出，封關前內地旅客佔整體香港遊客逾75%，如果與內地恢復通關，香港地理優勢必定受惠。

放寬入境檢疫 旅客漸回升

香港中小企商會聯席主席羅少雄表示，近期特首李家超率商界代表外訪泰國，反應熱烈，顯示外國對香港市場仍興趣甚大，且又成功舉辦國際金融領袖投資峰會，吸引國際金融機構高層來港，顯示外界對香港信心漸見恢復，對未來有一定期望，故不少國際名店仍堅持留在香港，待將來市況回暖時，可以盡快搶佔先機。他相信，隨着香港逐步放寬防疫限制，對海外旅客的吸引力可望回升，只要特區政府做好宣傳工作，香港仍是區內主要旅遊點，故對租金有一定支持。

光銀國際研究部主管林樵基亦指出，今年三季度香港疫情緩和、生產經營及消費活動恢復正常。展望未來，他預料，未來幾個季度香港消費市場的復甦勢頭將保持不變，國際邊界的進一步開放將促進香港與其他地區的跨境商務和旅遊活動，提振香港本地及旅遊相關零售業的發展。

浸大財務及決策學系副教授麥萃才亦稱，雖然廣東道與羅素街都是傳統旅客區，但廣東道店面較寬敞，適合作品牌陳列室或旗艦店，讓租能力較高，相信羅素街租金短期內繼續跑輸廣東道。

2022年亞太區10大最昂貴零售區域

排名	城市	位置	平均呎租(港元)	較疫情前變幅
1	香港	尖沙咀廣東道	933	-41%
2	香港	銅鑼灣羅素街	840	-49%
3	東京	銀座	614	0%
4	東京	表參道	491	+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	400	-45%
8	首爾	明洞	369	-23%
9	首爾	江南站	339	-23%
10	上海	南京西路	322	-14%

大公報記者整理

李寧200萬租廣東道巨舖

儘管本港零售銷售仍遠低於疫前，但因舖位租金大幅調整後，吸引品牌進駐。近期內地體育服裝品牌李寧以每月租金約200萬元，租用尖沙咀廣東道逾7000呎舖位，將成為該品牌在港首間旗艦店，這亦是今年核心區最大額商舖租務成交，租金較高峰期跌7成。

資料顯示，有關舖位下面積達5243方呎，1樓建築面積2443方呎，原本由珠寶店周生生自2005年開始承租，當時月租高達700萬元，而李寧用約200萬元承租，租金大跌逾七成。

租金成本降 餐飲業進軍核心區

隨着核心區街舖租金大幅回落，餐飲業伺機進駐，成為舖市租務生力軍。世邦魏理仕香港區研究部主管陳錦平表示，疫情下，零售業受到了沉重打擊，然而餐飲業的表現相對較好，並發展出嶄新的經營模式，自2020年以來，香港吸引到60家新的海外餐飲營運商來港發展，當中日本餐廳佔一半以上。事實上，自疫情以來，持牌餐廳的數目增加，速度甚至比2017至2019年疫情前的3年期間略快。即使近年來消費情緒低迷，但餐飲營運商的需求將繼續推動租賃市場。

該行指，餐飲市場在過去幾年間發生了翻天覆地的變化，雖然安全衛生變得更加重要，外賣亦更為頻繁，更多的餐飲營運商轉而租用更小而靈活的場所，舖面面積大約1000至2000方呎不等，降低運營成本。

業權分散不願丟空 羅素街租值插水

世邦魏理仕香港顧問及交易服務一商舖資深董事溫運強表示，街舖租金比疫情前大幅回落，現時為餐飲營運商把握新增長機會的大好時機，預料一旦入境旅客量恢復到疫情前的水平，餐飲需求上升，餐廳總收入可能會顯著增長18%。

2019年初，每月呎租攀上約1700元，榮膺全球最貴的零售街道，惟疫情爆發，加上羅素街舖位業權分散，個別業主為求賺取租金回報，在名店撤出後，願意降格出租予民生用品店、手機配件店甚至散貨場，租值大不如前，按最新平均每月呎租約840元計算，較2019年已回落約51%，退居至亞太區次席。

廣東道租金跑贏羅素街，主要源自業權擁有者的分別。事實上，廣東道商舖業權集中，尤其九倉持有的海港城已佔據半壁，有較高議價力。

A2 五巴士公司齊申加價 最高兩成

A18 人行16招穩樓市 加碼助房企融資

大公報 回饋讀者禮品大放送

讀者只需剪存隨報附送印花，於11月24日(周四)至25日(周五)上午10時至晚上6時，到北角健康東街39號柯達大廈2期2樓，憑1個印花免費換領其中一款禮品。

每人限領一份，先到先得，送完即止。
*大公報傳媒集團員工不參與換領活動。

送 秘製港式鹵水料包 或 秘製白鹵水料包

李錦記 LEE KUM KEE