

尖沙咀街舖呎租985元 亞太五連冠

專家：盛事經濟吸引旅客旺消費 品牌爭進駐核心區

獨佔鰲頭

特區政府大力推動盛事經濟，吸引世界各地旅客訪港體驗香港國際都會的魅力，並成功帶動消費增長，支持核心區街舖租金繼續穩居亞太之首。據業界發表的報告顯示，尖沙咀以每呎租金985元擊敗多個市場，連續第五年蟬聯亞太區最昂貴零售地段榜首，同時穩居全球第四最昂貴購物地段。

大公報記者 林惠芳

戴德梁行昨日發表《全球主要零售大街》第35期報告，香港尖沙咀主要街道每月平均呎租約985元（截至今年9月），按年回落6%，但依然貴絕亞太區，已連續第五年居亞太區最昂貴零售地段榜首，全球排名則繼續名列前茅，穩居第四位。

全球排名保持第四位

全球最貴零售街道首三位卻大洗牌，今年榜首由英國倫敦新邦德街首次摘下，由去年第三位躍升至第一位，平均每月呎租約1450元，按年飆升22%，首次登上全球最昂貴零售地段榜頂。至於去年榜首意大利米蘭蒙特拿破崙大街，最新每月呎租約1416元，全球排名跌至第二位；去年居次席的美國紐約上第五大道，以呎租1230元退至第三位；尖沙咀排名與去年一樣，繼續穩居全球第四位。

該行分析，新邦德街的租金增長主要受到強勁需求，以及供應有限所推動，當中以克利福德街至伯靈頓花園之間的高級珠寶地段尤其受追捧，成為全球零售業競爭最激烈的地段之一。

戴德梁行追蹤的141個零售街區中，今年有約58%的地段錄得租金增長，帶領全球零售地段租金錄得約4.2%按年升幅。其中，美洲地區的租金升幅最強，按年漲7.9%，主要受南美洲貨幣的效應推動。

銅鑼灣呎租約893元 亞太第二

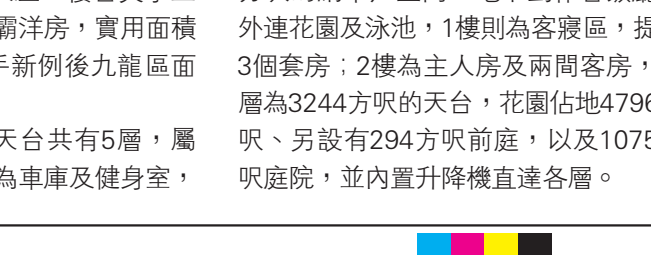
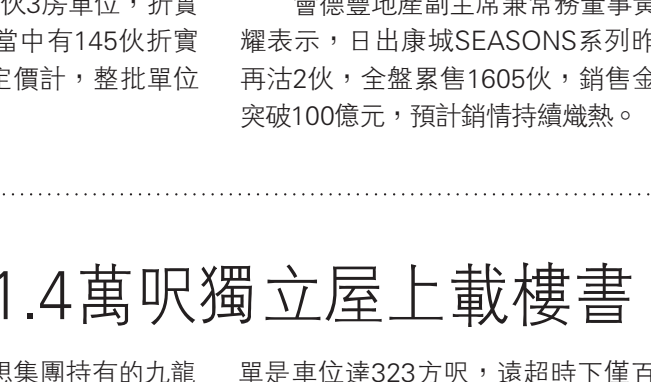
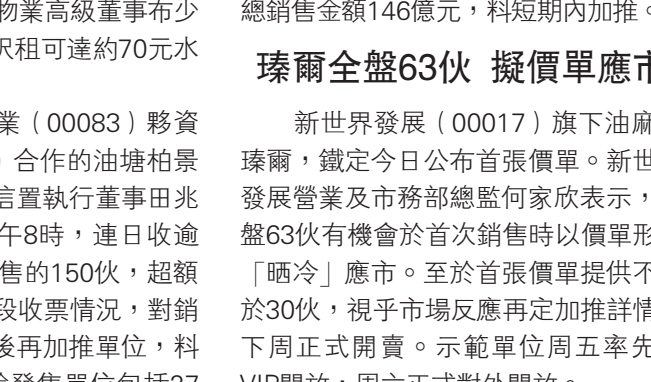
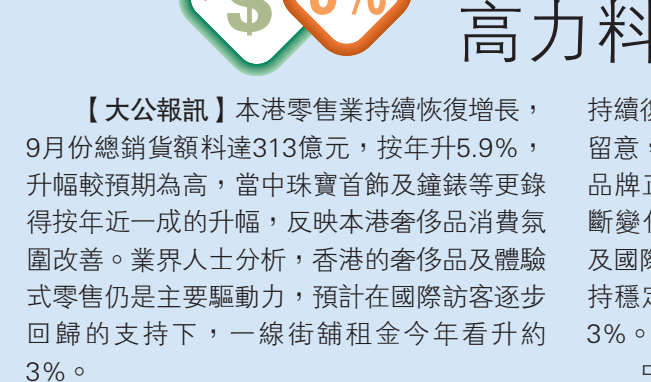
戴德梁行國際研究主管、報告作者Dominic Brown指出，一線零售地段受到多項有利因素支持，包括經濟穩步增長及生活成本壓力緩解等，實體零售依然重要，尤其是可以滿足消費者購物體驗與品牌互動的店舖，這突顯了全球頂級購物街區堅韌的吸引力，隨着全球經濟逐步改善，料零售街區的租金增長動力將進一步加強。

亞太區租金增長由2024年的2.8%放緩至今年的2.1%，印度一線城市領漲，其中古爾岡的Galleria Market租金按年大升25%，日本東京銀座和表參道亦分別錄得10%及13%的增長，惟香港尖沙咀租金按年跌約6%，銅鑼灣亦錄約4%跌幅。

儘管如此，亞太區的最昂貴零售地段首兩位依然由香港摘下，首位尖沙咀，第二位由銅鑼灣奪得，平均呎租約893元。

旅客持續增加 料更多品牌落戶

戴德梁行香港董事總經理蕭亮輝表示，樂見香港穩坐全球頂級零售地段之一的地位，其中尖沙咀租金更蟬聯亞太區榜首，反映來港旅客人數持續增加，加上特區政府積極推動香港旅遊業，提振零售品牌在核心區街舖的租賃活動。自通關以來，市場上接連錄得零售品牌在香港開設首店的租賃交易，大部分選址四大核心街區，相信會有更多亞太地區的零售品牌來港落戶。



▲環球名店林立的尖沙咀蟬聯租金亞太區榜首，突顯全球頂級購物街區堅韌的吸引力。

▲儘管銅鑼灣街舖租金按年跌約4%，但仍能佔據亞太區最昂貴零售地段第二位。

2025年亞太區主要零售街區排名

2025年排名	2024年排名	市場	城市	零售街區租金（港元／方呎／月）	按年變化
1	1	大中華區	香港尖沙咀主要街道商店	985	-6%
2	2	大中華區	香港銅鑼灣主要街道商店	893	-4%
3	3	日本	東京銀座	817	+10%
4	4	日本	東京表參道	668	+13%
5	5	日本	大阪御堂筋	594	+14%
6	6	澳洲	悉尼彼特街購物中心	517	+4%
7	7	大中華區	香港中環主要街道商店	472	+1%
8	8	日本	東京新宿區	446	0%
9	9	韓國	首爾明洞	424	+1%
10	10	韓國	首爾江南站	376	+4%

2025年全球主要零售大街排名

2025年排名	2024年排名	零售街區	租金(港元／平方呎／月)	按年變化
1	3	倫敦新邦德街	1450	+22%
2	1	米蘭蒙特拿破崙大街	1416	0%
3	2	紐約上第五大道（第49街至60街）	1230	0%
4	4	香港尖沙咀（主要街區商店）	985	-6%
5	5	巴黎香榭麗舍大道	887	0%

近期核心區舖位租賃個案

舖位物業	面積(約／方呎)	月租(萬元)	呎租(元)	租客	行業
尖沙咀廣東道30號新港中心G38D舖	10000	200.0	200	周大福	珠寶金行
尖沙咀海防道35至37號海利行地下C號舖	750	32.0	427	錦綉唐朝	手信店
銅鑼灣恩平道54號地舖	1107	60.0	542	adidas	運動服裝用品
銅鑼灣羅素街50至52號德發大廈地下A舖	1036	36.0	347	Skechers	運動鞋履品牌
中環皇后大道中35號「35 QRC」地下至3樓	9373	150.0	160	華僑銀行	金融
旺角山東街50號地下A舖	315	7.5	238	運動家	運動服裝用品

高力料一線街舖租金漲3%

【大公報訊】本港零售業持續恢復增長，9月份總銷貨額料達313億元，按年升5.9%，升幅較預期為高，當中珠寶首飾及鐘錶等更錄得按年近一成的升幅，反映本港奢侈品消費氛圍改善。業界人士分析，香港的奢侈品及體驗式零售仍是主要驅動力，預計在國際訪客逐步回歸的支持下，一線街舖租金今年看升約3%。

高力香港研究部及零售顧問主管李婉茵表示，本港零售市場在消費者信心穩定及旅遊業

持續復甦的背景下，呈現審慎樂觀態勢。值得留意，奢侈品及體驗式零售仍是主要驅動力，品牌正加速布局全渠道銷售策略，以應對不斷變化的消費行為，預計在穩健的本地需求及國際訪客逐步回歸的支持下，零售市場將保持穩定增長，今年一線街舖租金預料上漲約3%。

中原（工商舖）商舖租賃部高級區域營業董事何潔釵表示，金價從年初開始累計升幅達六成，帶動金飾等奢侈品銷售數字節節向上，

珠寶金行門庭若市。此外，本港零售業銷貨額及訪港旅客人數錄得連月升幅，按年分別上升5.9%及7.5%，反映本港消費氣氛改善，當中尖沙咀廣東道、北京道等一線街區舖位租賃情況理想，月內更錄得數宗手信店及找換店承租個案。她指出，本港旅遊業展現強烈復甦信號，為零售行業帶來支持。同時，旅客消費多亦能提振遊客區商舖租務交接，有助消化舖位空置情況，相信11月份本港商舖租賃表現向好，租務成交止跌回升。

天璽·天2期再沽56伙 吸金逾4.4億

【大公報訊】新地（00016）旗下啟德天璽，天第2期，昨日次輪推售56伙，發展商傍晚公布，全數56伙即日售罄，兩輪共推出的118伙均即日清，餘貨發展商續採取惜售及求價求量策略。

天璽，天2期繼上周六首輪推售的62伙即日沽清後，昨日次輪推售的56伙，續在搶貨潮延續下即日沽清。據成交紀錄冊顯示，成交價介乎680.77萬元至1026.26萬元，單日套現逾4.423億元。項目於5日內或僅兩個銷售日，消化118伙，連同招標該期數一個月速沽155伙，套現逾28.28億元。

柏景峰周五賣150伙 超購25倍

中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，利好消息刺激購買力繼續釋



▲新地副董事總經理雷靈（左）公布，天璽·天2期次輪又告清枱。

放，發展商亦把握機會於年底前持盤，本月份一手成交已超越1000宗，預料全月可達2300宗。美聯物業高級董事布少明預期，項目入伙後呎租可達約70元水平，租金回報約4厘。

另邊廂，信和置業（00083）夥資本策略地產（00497）合作的油塘柏景峰，緊接周五出擊。信置執行董事田兆源表示，截至昨日下午8時，連日收逾4000票，相對首輪發售的150伙，超額認購逾25倍。按現階段收票情況，對銷售有信心，首輪銷售後再加推單位，料有3%加價空間。首輪發售單位包括27伙1房、120伙2房及3伙3房單位，折實平均呎價14701元。當中有145伙折實價低於660萬元。按定價計，整批單位市值約9.83億元。

九龍塘1.4萬呎獨立屋上載樓書

【大公報訊】理想集團持有的九龍塘喇沙利道50號獨立大屋，樓書突擊上載，上址建有1幢巨無霸洋房，實用面積13864方呎，料是一手新例後九龍區面積最大洋房。

該大屋連地庫及天台共有5層，屬6房連套房設計。地庫為車庫及健身室，

至於同由信置牽頭發展的錦上路站柏瓏系列銷情持續，迄今累售1677伙，總銷售金額146億元，料短期內加推。

臻爾全盤63伙 擬價單應市

新世界發展（00017）旗下油麻地臻爾，鐵定今日公布首張價單。新世界發展營業及市務部總監何家欣表示，全盤63伙有機會於首次銷售時以價單形式「晒光」應市。至於首張價單提供不少於30伙，視乎市場反應再定加推詳情，下周正式開賣。示範單位周五率先對VIP開放，周六正式對外開放。

會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，日出康城SEASONS系列昨日再沽2伙，全盤累售1605伙，銷售金額突破100億元，預計銷情持續熾熱。

單是車位達323方呎，遠超時下僅百多方呎的納米戶空間。地下劃作客飯廳，外連花園及泳池，1樓則為客寢區，提供3個套房；2樓為主人房及兩間客房，頂層為3244方呎的天台，花園佔地4796方呎、另設有294方呎前庭，以及1075方呎庭院，並內置升降機直達各層。

新世界潤地元朗南項目動工

【大公報訊】新世界（00017）公布，與潤地華潤置地（海外）共同發展的北都元朗南住宅項目，首幅用地於最近完成補地價後隨即動工，兩項目合共可提供約1800伙住宅單位。

新世界行政總裁黃少媚表示，集團擁有1500萬方呎農地儲備，不少位於北都區的優質地段，是次動工標誌着集團在北都區的發展邁進重要一步。集團日後將繼續透過不同途徑，

加快釋放農地價值，同時積極引入戰略合作夥伴。

華潤置地副總裁兼華潤置地（海外）主席常穎表示，北都區是香港未來發展的新引擎，粵港澳大灣區建設的關鍵支點。公司堅守駐港央企初心，積極響應國家重大戰略與特區政府規劃部署，推動元朗南住宅計劃成功落實，為北都會區建設添磚加瓦。

太古城無契3房 低市價三成沽

【大公報訊】樓市風向標鰂魚涌太古城錄得無契樓物業成交，持貨約41年賬面獲利954.2萬元。

中原地產資深區域營業董事趙鴻運表示，太古城美菊閣高層E室3房

戶，實用面積922方呎，因屬無契樓物業，買家未能承造按揭，累劈572萬終以1028萬元成交，呎價11150元，低市價25%至30%，業主1985年一手購入，賬面獲利954.2萬元。

買無契樓有何風險？

「無契樓」是指賣方在買賣物業時，無法向買家提供完整樓契，或是樓契中缺少了轉名契、授權書、買賣合約等重要文件。

樓契缺少或不完整可能影響交易的法律效力，即使向土地註冊處申請樓契的「核證副本」（俗稱「影印契」），買家亦較難申請按揭，業主要賣單位，往往要遠低於市價吸客。