

消費券帶旺零售餐飲增開店

有藥妝連鎖連開4店 餐飲集團租銅鑼灣5萬呎舖

4月派發首期電子消費券後，配合政府逐步放寬社交距離，加上新冠肺炎疫情的重症率及死亡率大減，市面消費氣氛明顯轉好，零售業重新擴充，餐飲時裝品牌更進駐優質地段。如大型傢俬品牌宜家傢俬進駐尖沙咀K11購物藝術館、銅鑼灣樂星中心原Neway卡拉OK的5萬方呎舊址獲餐飲集團租用、日本連鎖藥妝店松本清上半年更連開4間舖等。零售業加快開店也帶動商舖的租金及買賣交易回暖，優質街舖及主要購物中心租金在第二季分別錄得1.7%及0.4%的按年升幅，6月商舖註冊錄140宗按月升20.7%。

◆香港文匯報記者 顏倫榮

新一輪660億元的電子消費券，第一期已於4月7日開始派發，第二期將於8月7日起派發，政府預計兩期消費券共可為經濟帶來1.2個百分點的提振作用。事實上，首期消費券對經濟的刺激立竿見影，帶動4月零售銷售價值按年上升11.7%。第二階段消費券計劃的合資格登記者將包括非永久居民，擴大後額外涵蓋逾30萬人，開支增加10億元，有利進一步帶動本地零售市場。

羅素街莎莎前址變Five Guys

消費券的派發，配合政府逐步放寬社交距離，加上疫情重症率及死亡率大減，市面零售氣氛明顯轉好，刺激商舖的租務及買賣回暖。據第一太平提供的資料顯示，過去由奢侈時尚品牌或以旅客為重心的行業佔用的核心地段優質店舖，獲得餐飲業迅速吸納，例如羅素街38號Burberry前址已獲A La Carte承租，後者將開設以變形金剛為主題的餐廳，而同街的莎莎前址亦獲美式漢堡店Five Guys承租。



◆第一太平戴維斯 盛世民

同時，松本清還已確認將在銅鑼灣恒隆中心開設旗艦店，佔地14,000方呎。至於持續擴充香港業務的Don Donki亦馬不停蹄，在牛頭角淘大商場及紅磡黃埔花園開設分店。

值得注意的是，疫情下雖然奢侈品牌繼續關閉缺乏利潤的店舖，惟與此同時，大眾化及以本地市場為重心的時裝連鎖店把握租金下跌的環境，挑選優質地段的物業承租，包括Bauhaus、Cotton On、Top2及Love, Bonito等。

第一太平戴維斯亞太區研究及顧問諮詢部區域主管盛世民表示，經過疲弱的第一季後，第二季租賃活動有所增加，部分地區的租金更有溫和上漲，主要受與餐飲、雜貨及生活時尚相關的行業帶動。報告顯示，優質街舖及主要購物中心市場的租金在第二季分別錄得1.7%及0.4%的溫和按年升幅。

商舖租金及買賣個案回升

美聯旺舖董事梁國文亦指，雖然近日確診數字仍有上升，但政府沒有像過往般即時收緊社交距離等防疫措施，故對本地零售氣氛未有太大影響，加上年初受第五波疫情影響而積壓的購買力在近日釋放，致上月舖位註冊量急升。



◆美聯梁國文

根據美聯工商舖資料研究部綜合土地註冊處資料顯示，6月商舖註冊宗數錄140宗（主要反映5月市況），按月上升約20.7%；註冊金額約20.19億元，按月下降約7.7%。美聯預期，放寬社交距離措施及防疫限制後，市面人流明顯增多，加上8月派發第二期電子消費券，料會進一步增加市民消費意慾，尤其利好零售及餐飲業商戶。

Don Don Donki進駐淘大黃埔

另一方面，今年1月起進駐香港的日本連鎖藥店松本清（Matsumoto Kiyoshi）上半年分別在觀塘（apm）、沙田（新城市廣場）及屯門（屯門市廣場）連開3店。



◆曾為全球最貴租地段之一的銅鑼灣羅素街，近期有舖位獲得飲食業長期租約，與之前被奢侈品牌壟斷不同。資料圖片

零售商/品牌進駐本港各區情況

地區	零售商/品牌	位置	面積(方呎)	月租(元)	呎租(元)	行業
核心地區	Cotton On	中環皇后大道中永恒商業大廈	9,722	50萬	51	服裝
	Love, Bonito	中環娛樂行	2,400	30萬	125	服裝
	食堂營運商	銅鑼灣樂星中心(2樓及3樓)	50,000	150萬	30	餐飲
	松本清	銅鑼灣恒隆中心	14,000	100萬	-	個人護理
	Market Place	銅鑼灣京華中心	7,000	50萬	71	超級市場
	Top2	銅鑼灣怡東商場	7,000	-	-	服裝
	Five Guys	銅鑼灣羅素街8號	6,700	50萬	75	餐飲
	A La Carte	銅鑼灣金朝陽中心	5,200	100萬	192	餐飲
	Ruby Tuesday	銅鑼灣2000年廣場	5,042	30萬	60	餐飲
	Bakehouse	銅鑼灣啟道16號	3,400	30萬	88	雜貨及食品相關
	老鳳祥銀樓	銅鑼灣翡翠明珠廣場	1,000	30萬	300	珠寶及鐘錶
	宜家傢俬	尖沙咀K11購物藝術館	15,000	-	-	家品及傢俬
	尖沙咀美食坊	尖沙咀加連威老道46至48號	3,760	30萬	80	餐飲(美食廣場)
	Longiness	尖沙咀香港金域假日酒店	1,657	-	-	珠寶及鐘錶
Bauhaus	尖沙咀金冠大廈	1,600	25-28萬	-	服裝	
LUSH	旺角西洋菜街48至50號	3,600	50萬	139	個人護理	
非核心地區	Don Don Donki	牛頭角淘大廣場第3期	26,000	-	-	雜貨及食品相關
	Don Don Donki	紅磡黃埔花園時尚坊	25,000	120萬	47	雜貨及食品相關
	保時捷	灣仔皇后大道東153至167號	20,000	200萬	100	汽車
	松本清	沙田新城市廣場	5,000	-	-	個人護理
	松本清	觀塘apm	3,500	-	-	個人護理
	松本清	屯門屯門市廣場	-	-	-	個人護理
	誠品(marketplace)	新蒲崗Mikiki	2,000	-	-	雜貨及食品相關

資料來源：市場消息、報章新聞、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

港如加息將削弱消費力

香港文匯報訊（記者 顏倫榮）零售市道雖然有回暖情況，惟市場人士提醒，本港新冠肺炎疫情尾大不掉，加上美國持續加息下，本港跟隨美國上調息口的壓力越來越大，股市樓市勢將受壓，在利息成本上調後，也勢帶動本港的通脹，都會影響零售市道的進一步好轉。

消費券刺激效應會減退

第一太平戴維斯香港商舖部資深董事陳澤鳴表示，雖然消費券在下半推動消費增長，但要留意的是，按揭利率的上升及增長放緩，可能會遏抑消費意慾。他指出，消費券的效應也有限，如受4月7日開始派發的新一輪消費券帶動，零售額在4月同比上升11.7%，其後隨着刺激效應減退，零售額在5月回落1.7%。

另外，市場普遍預期美國為壓抑逾40年新高的通脹，在本周及再下次議息會議（9月）都將大幅加息，本港的最優惠利率（P）將會攀升，到時將是香港銀行近4年來首次上調最優惠利率，料會給本港的股市及樓市帶來壓力。

陳澤鳴指，隨着股市動盪、按揭貸款利率上升及經濟增長放緩將影響本地居民的可支配收入、通貨膨脹以及

外籍人士和本地專業人士離港，依賴本地需求的零售經濟蒙上陰霾，降低下半年的整體消費能力。同時，本港恢復對外正常通關未有期，內地旅客重臨似乎遙遙無期，賭場林立的澳門便是最近期的例子。

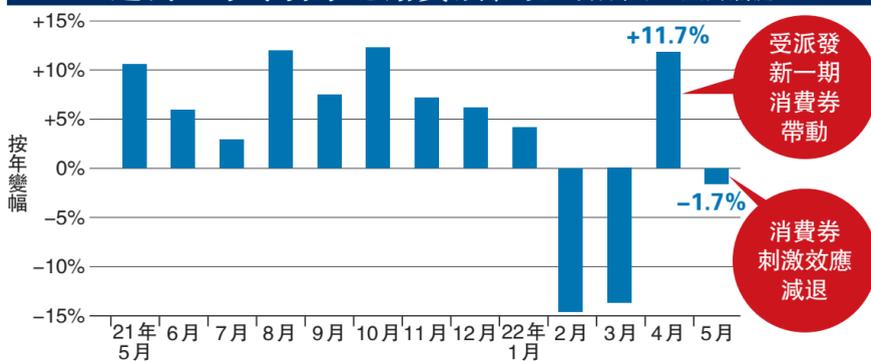
陳澤鳴指，經過目前的租金重置後，該行認為隨着內地客再度重返香港商店，租金或會再現時多年的升浪，但在此之前，當前的疲弱市況可能持續。至於供應方面，受疫情拖累，計劃在今年推出的多個項目延後至明年推出，包括啟德AIRSIDE。多個計劃在未來數年落成，新項目均位於民生地區，並希望把握啟德、大圍及黃竹坑等地區的居住人口快速增長的趨勢。

正常通關初期訪客有限

美聯旺舖董事梁國文亦指，受惠8月派發新一期消費券，相信會進一步增加市民消費意慾。但展望後市，即使下半年有望恢復正常通關，正常通關初期的訪港旅客數字估計亦難以恢復到疫情前水平，因此相信待奢侈品牌、時裝品牌等旅遊相關的零售行業大幅度復甦仍然需時，下半年商舖租金料平穩發展。

過去一年零售業總銷貨額表現

資料來源：政府統計處



NOVO LAND 暫收 9000 票



◆新地 NOVO LAND 第1A期市場反應火熱，首個周末參觀人流絡繹不絕。

香港文匯報訊（記者 殷考玲）新地屯門大盤NOVO LAND第1A期市場反應不俗，昨日（24日）宣布加推價單第2號，提供100伙，折實平均呎價為13,858元，屬原價加推。項目第2號價單涵蓋2房及3房單位，包括83伙2房及17伙3房單位，面積419方呎至676方呎。NOVO LAND首個周末吸引不少年輕首次置業人士、小家庭、換樓客及投資者前來參觀。

市場消息指，NOVO LAND第1A期截至

昨晚8時，項目暫時累積錄得逾9,000票，以首兩張價單推出共265伙計，超額認購約32倍。

大手客連購 THE HENLEY

其他新盤方面，恒地啟德THE HENLEY剛過去的周末錄得6伙成交，當中有一組買家分別購入1伙E室及1伙G室單位，共斥資超過2,400萬元。另外有3伙成交單位同屬1座，分別為26樓、30樓及31樓的E室兩房一套連衣帽間單位，面積575方呎，成交價1,496.72萬至1,564.29萬元不等。

恒基物業代理營業部（一）總經理林達民表示，THE HENLEY自從以現樓推售以來，吸引不少具實力的潛在客群到現場參觀，而在上周五才正式公開、以日系風格裝修的1座（THE HENLEY II）12樓G室、面積380方呎的一房連衣帽間單位，在昨日火速售出，成交價為992.11萬元，反映連裝修設計的單位成功滿足到一些想即買即住的客群；而具特色裝修設計單位共5伙，將隨即公開餘下數伙同類單位應市。

業主肯減價 二手交投普升

香港文匯報訊（記者 殷考玲）新盤反應熱烈同時帶旺二手市道，剛過去的周末（7月23至24日）四大地產代理十大屋苑二手成交有3間錄得按周雙位數字增幅，成交宗數升幅由13%至85.7%。不過，分析預期，面對發展商積極推盤，二手業主想達成交易，還需要擴大議價空間吸引買家。

中原：一手市場帶頭減價

中原地產十大屋苑於剛過去的周末錄得13宗成交，按周升85.7%，屬7周新高。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，過去兩日未有大型新盤開售，購買力回流二手，加上這兩日天氣不錯，睇樓活動活躍。他說，雖然面對美國加息因素及本港疫情，但一手市場帶頭減價，令不少二手業主陸續面對現實，擴大議價空間吸引買家入市，令二手交投回升。

另一方面，美聯物業於過去兩日錄得13宗二手成交，按周亦升62.5%，創7周新高，並為連續5個周末單位數後，再度重返雙位數水平。美聯物業住宅部行政總裁（港澳）布少明表示，新盤市場持續火熱，獲大批購買力追捧，二手市場雖然受到加息陰霾影響，但適逢租務旺季，租金上升及租務成交增加，部分業主轉賣為租，二手交投靠穩。他認為急於出貨業主若進一步下調叫價，有望吸引準買家承接，二手交投量有望持續上升。

週末十大屋苑二手成交

地產代理	成交宗數	按周升跌
中原	13宗	+85.7%
美聯	13宗	+62.5%
利嘉閣	9宗	+13%
香港置業	6宗	-40%

製表：記者 殷考玲

港置料新盤續受追捧

不過，香港置業這兩日只錄得6宗二手成交，按周跌40%。香港置業營運總監及九龍區董事馬泰陽表示，近月二手筭盤被市場火熱消化，貨源未能及時補充，加上發展商積極推盤，促使不少的購買力轉投一手市場，導致剛過去的周末日二手成交量放緩。馬泰陽認為，隨着發展商積極推盤，刺激樓市氣氛，準買家入市意慾持續上升，預料新盤將繼續備受追捧。