

# 市道回暖 核心區舖呎租料見底回升

## 餐飲零售商搶開擴充

### 憧憬明年通關復常



▲ 日本餐廳持續在香港開業，圖為壽司郎租用銅鑼灣廣場2期開新分店。 記者梁悅琴攝

▲ 運動品牌李寧以每月約200萬元租用尖沙咀廣東道新港中心地下及1樓逾7,000平方呎複式舖，成品牌首間香港旗艦店。

▶ 日本連鎖藥妝專門店松本清力拓香港市場。 記者梁悅琴攝

### 近月來食肆在港擴充計劃

富臨集團	下月開設5家分店，包括新韓式居酒屋及「PHI COFFEE & PANCAKE」咖啡店等。
叙福樓集團	中環及銅鑼灣增開兩間分店正裝修中，分別是台式火鍋以及日本綠茶品牌，明年會繼續尋找擴展機會。
八方雲集集團	黃大仙八方雲集新店上月中開幕；百芳池上便當明年開5間分店。

### 近月來各零售戶租務個案

品牌連鎖店 HAN-NAH	以月租逾30萬元租用尖沙咀彌敦道26號地下1號舖、地庫及一樓巨舖，合共逾8,000平方呎。
內地運動品牌李寧	以月租200萬元租用尖沙咀廣東道新港中心地下G38F號舖連1樓，地舖面積約5,300平方呎，一樓面積約2,500平方呎。
南洋商業銀行	以月租72萬元租用尖沙咀廣東道68至80號恒利大廈地下5至6號相連舖，面積約1,940平方呎，租約年期長達六年。
日本連鎖藥妝專門店松本清	以月租約40萬元租用尖沙咀金巴利道與加拿分道一個約6,081平方呎的單邊巨舖。
意大利奢侈品牌 Brunello Cucinelli	以月租約80萬元租用中環新世界大廈地下一個三層複式舖，面積約1.4萬平方呎。
西門子家電	租用銅鑼灣邊寧頓街8號亨利集團中心地下全層，面積約3,200平方呎，開設西門子家電旗艦陳列室，預計於2023年第二季開幕。

製表：記者梁悅琴

新冠肺炎疫情重創香港經濟接近3年，人流限制及旅客大減下，自然對零售以至餐飲業都大受打擊。隨着特區政府放寬入境檢疫限制至「0+3」，訪港旅客已見略為回升，市場憧憬明年本港有望與內地正常通關，不少餐飲業及零售商都有望迎來轉機，紛紛伺機趁租金較高峰期普遍大跌70%下，於核心區包括中環、銅鑼灣及尖沙咀一帶入市租舖擴充。有投資者亦開始於核心區銅鑼灣區買舖收租。業內人士指出，近月來不少租客已搶租核心舖開旗艦店或分店，相信舖位市道最差時候已過，明年民生舖呎租會持平，核心舖呎租則會觸底回升10%至20%。

◆香港文匯報記者 梁悅琴

近月來不少食肆、名牌以至電器商等都伺機擴充，叙福樓集團主席及行政總裁黃傑龍接受香港文匯報訪問時透露，已在中環及銅鑼灣增開兩間分店，現正裝修中，分別是台式火鍋以及日本綠茶品牌，明年會繼續尋找擴展機會。富臨集團副主席兼行政總裁鄒錦安亦表示，開店策略已復常，今年在中環、銅鑼灣等旅客區新開店舖有所增加，又透露下月將開設4至5家店舖，包括新韓式居酒屋及「PHI COFFEE & PANCAKE」咖啡店等。

### 黃傑龍：飲食業未脫困 冀消費券加碼

雖然復常開新分店，黃傑龍對前景仍抱審慎態度。他表示疫情前八成訪港旅客來自內地，所以關鍵還是內地旅客何時可以正常旅遊。對於整體餐飲業來說，「0+3」對商務旅客及香港作為金融中心方面整體而言有重大幫助，對餐飲零售業則幫助不大，但由於特首定出的復常方向非常明確，所以整體氣氛比兩個月前好，可惜由於全球金融經濟危機風高浪急，通脹嚴重，市民消費非常審慎，抵消了向好的放寬措施。

他又指，最近餐飲業相關的放寬措施主要對中式酒樓宴會場及酒吧有幫助，一般其他食肆仍屬中性。他相信明年餐飲業經營仍然會比較困難，希望政府提供足夠的逆周期措施，例如可以加大消費券的力度，或者有其他逆周期措施。

世邦魏理仕香港區研究部主管陳錦平表示，儘管營商環境困難，但自2020年以來，香港吸引了60家新的海外餐飲營運商來港發展，當中尤其以日本餐廳居多，佔期內新餐飲營運商的一半以上。事實上，自疫情以來，持牌餐廳的數目持續增加，據食環署數據顯示，普通食肆牌照數目由2019年的11,448份升至2021年的12,037份，升幅5.1%，速度甚至比2017至2019年疫情前的

三年期間略快。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。

### 外賣增 食肆租細舖降成本

因應顧客的習慣及行為出現顯著改變，如外賣更為普遍，世邦魏理仕發表的報告指出，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1,000到2,000平方呎，降低運營成本。隨着零售業回暖，該行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%。

除了餐飲業，其他零售商都在香港大展拳腳開分店。其中日本連鎖藥妝專門店松本清力攻香港市場，短短半年間已開設5間分店；首間分店於今年初以月租100萬元租用銅鑼灣恒隆中心兩層約1.4萬平方呎舖面；而最新第5間分店落戶尖沙咀區，以每月約40萬元租用金巴利道與加拿分道一個逾6,000平方呎的單邊巨舖。兩間店的租金均同樣較上一份租約大幅抽水約70%。

### 品牌連鎖店紛趁平開舖

內地體育服裝品牌李寧以每月約200萬元租用尖沙咀廣東道新港中心地下及1樓逾7,000平方呎複式舖，成品牌首間香港旗艦店；亦是今年核心區最大額商舖租務成交，租金較高峰期跌70%。意大利品牌 Brunello Cucinelli 以月租約80萬元租用中環新世界大廈地下一個三層複式舖，面積約1.4萬平方呎。

盛滙商舖基金管理創辦人李根興認為，現時人人都在等與內地正常通關，近月來不少租客已偷步租核心舖開旗艦店或分店，相信舖市最差時候已過，明年下半年至年底美國加息會見頂，甚至乎有機會下降，預期明年民生舖呎租會持平，核心舖呎租則會觸底回升10%至20%。

## 大埔超級城上季生意額重返2018年



◆ 蘇蔭彪(左三)稱，現時商場出租率接近100%。新租客除了食肆外，生活時尚用品及電器產品都積極租舖開分店。 記者梁悅琴攝

香港文匯報訊(記者梁悅琴) 特區政府派發第二期消費券及放寬食肆、婚宴等社交距離措施，又適逢四年一度國際足球盛事開鑼，帶動市民消費意慾，民生區商場生意及租金受惠。

### 本季「丁財」料齊升逾20%

新鴻基地產代理副總經理(租務)蘇蔭彪亦表示，隨着政府放寬社交距離措施，又派發消費券，零售市道明顯向好，相信最差時候已過去。

他指，以集團旗下大埔超級城為例，今年第三季的生意額按年上升20%，不但優於整體大市，且已追回2018年同期水平，其中因為婚嫁喜事增加，珠寶首飾及鐘錶生意額按年升60%，影音產品及時裝

生意分別按升20%及逾10%。

他表示，政府尚有最後一批消費券發放，聖誕節又是傳統消費旺季，他指出，該商場聯乘國際著名插畫師TADO，打造面積達1,500平方呎的《聖誕夢幻城堡》互動裝置，又推出消費獎賞及1元換購潮流家電等活動，預料第四季該商場人流及生意會按年升逾20%，其中以食肆、運動用品、電器等行业受惠。

他又指，今年首三季該商場的新租及續租租戶60個品牌，涉及面積18萬平方呎，佔整體商戶30%，當中新租戶包括食肆、生活時尚店及電器產品店等，現時商場出租率接近100%。近期所見，新租客除了食肆外，生活時尚用品及電器產品都積極租舖開分店。

## 趁機撈底 盛滙年內斥6億掃街舖



◆ 盛滙剛購入波斯富街96至106號寶明大廈地下D舖。

香港文匯報訊(記者梁悅琴) 息口上升難免影響投資意慾，不過盛滙商舖基金管理有限公司創辦人李根興表示，這兩三個月，個個都怕加息，反而是撈底最佳時機，自己是行動派，近月都有入市掃貨，包括9月斥資7,000萬元一籃子購入深水埗欽州街11A至19號半條街6個相連地舖，本月更斥資5,000萬買入位於核心區銅鑼灣波斯富街96至106號寶明大廈地下D舖，公司今年來已斥資6億元購入27間街舖。

### 銅鑼灣街舖回報料升至近5厘

李根興指出，剛入市的銅鑼灣波斯富街96至106號寶明大廈地下D舖，建築

面積800平方呎，門闊14呎，舖深約42呎，舖內有洗手間，業主開價8,800萬元，最終叫價3,800萬元(減幅達43%)，以5,000萬元成交。現時為時裝店短租，月租78,000元。短租回報1.9%。但相信一旦正常通關後，租金能上升至約20萬元，預期回報率近5厘。

此舖對正利舞臺廣場，2011至2014年間，此舖由喜運佳鐘錶店承租，月租高達55萬元。此舖原業主1993年以2,550萬買入，高峰時作價至少1.2億元至1.3億元，如今以5,000萬元成交仍有近1倍升幅。

他認為，香港入境檢疫措施改為「0+3」，短期難免會令消費外流，但中長線

復常不可逆轉，未來本港以至內地有望進一步優化防疫措施，明年下半年至年底美國息口或見頂，甚至有機會回落等，都有利本港經濟回穩向好，相信零售市道及舖市最差時候已過，明年舖市會平穩向好，民生舖呎價會持平，核心舖呎價會觸底回升5%至8%。

### 上月商舖註冊止跌升25%

事實上，近月來投資者商舖買賣已見回升。根據美聯工商舖資料研究部綜合土地註冊處資料顯示，10月份商舖買賣註冊宗數錄100宗(主要反映9月份市況)，按月上約25%，為連跌三個月後首度回升；註冊金額約15.76億元，按月上約61.4%。當中包括銅鑼灣英皇鐘錶珠寶中心19樓全層及九龍城馬頭道209號海悅廣場全幢分別以約1.1億元及4.25億元售出。

美聯旺舖董事梁國文表示，隨着特區政府持續放寬限聚令及防疫限制，對零售及餐飲業帶來正面的影響。由於年底屬傳統消費旺季，加上疫情近來持續處於平穩格局，可望吸引市民更願意外出消費，預期投資者仍會繼續在經濟復甦的周期當中，在舖市找尋投資機會。梁國文又預期，鑑於近期疫情的影響持續，投資者對市況仍會繼續採取審慎樂觀的態度。

## 澳門現有6博企「霖莊」獲新賭牌



◆ 有分析認為，新賭牌結果在預期之內，有助濠賭股消除不明朗因素。 資料圖片

香港文匯報訊(記者馬翠媚) 澳門新賭牌「7爭6」結果揭盅，現有6間博企「霖莊」全數獲發牌，包括美高梅中國(2282)旗下美高梅金殿超濠、銀河娛樂(0027)、金沙中國(1928)旗下威尼斯人澳門股份、新濠國際發展(0200)、永利澳門(1128)，以及澳博控股(0880)，唯一的新競爭者馬來西亞雲頂集團則出局，今次所競投賭牌為期10年。有分析認為，新賭牌結果是在預期之內，有助濠賭股消除不明朗因素，不過後續或仍需視乎疫情影響，短期內賭收表現或仍受壓。

早前澳門傳媒引述消息指，獲發新賭牌的博企，未來10年需要投資千億澳門元。而澳門特區政府昨在賭牌結果公布後，未有披露各間博企的明確投資金額，主因現階段未具備條件公開內容，料下一步與6

間博企磋商確定，並簽署合同後，才具備條件披露相關內容。

非博彩為今次評審計分重點及需要加強部分，新賭牌明確地列明有11項非博彩項目要提交投資計劃，涵蓋了娛樂表演、體育盛事、文化藝術、健康養生和社區旅遊，政府有要求競投者打造旗艦式及標誌性項目，提升澳門國際形象與吸引力，並且要具備國際性。

### 新濠續撐澳門打造國際旅遊勝地

新濠主席兼行政總裁何猷龍表示，將繼續全力支持澳門打造成亞洲首屈一指的國際旅遊勝地。

拉斯維加斯金沙集團和金沙中國主席兼行政總裁羅伯特·戈德斯坦表示，集團在未來十年及以後將堅定不移地在澳門經濟、人才及社區發展方面持續投放資源。

### 金沙中國進一步加強本地人才發展

金沙中國總裁王英偉表示，期望未來10年持續為助力澳門進一步融入國家發展大局，積極投資非博彩項目，以及推動澳門成為休閒及商務旅遊目的地作出貢獻；金沙中國亦計劃進一步加強本地人才發展方面的長期舉措，包括擴大金沙中國學院的服務範圍，藉此為團隊成員提供更廣闊的職業晉升前景，以及進一步提升現時超過九成的本地管理層比例。美高梅金殿則表示，對澳門特區的未來發展充滿信心，深信澳門特區社會經濟將全面復甦及持續增長。

### 分析：金沙永利銀河多娛樂配套

香港股票分析師協會副主席潘熾珊認為，是次發牌結果屬預期之內，由於現有

6間博企齊「霖莊」，料有助消除不明朗因素，不過澳門博彩業短期內料仍受疫情影響，隨着內地疫情升溫，內地與澳門之間出入境安排再次收緊，或對濠賭股帶來負面影響。對於續牌的博企在未來10年或需投資千億澳門元，他提醒長線對博企派息或帶來影響，短線影響則不大。而6間獲發牌的賭企之中，他比較看好金沙、永利、銀河，因為這些博企有較多娛樂設施配套，料有助維持吸力。

賭牌結果出爐前夕，有大行下調澳門明年兩賭收預測，濠賭股股價普遍向下，其中澳博上周五收報3.16元，跌3.66%；金沙中國收報17.34元，跌3.88%；美高梅中國收報4.21元，跌4.54%；銀河娛樂收報42.85元，跌0.92%；永利澳門收報4.36元，跌2.68%；新濠國際發展收報5.02元，升0.2%。