



復常後旅客消費模式改 理財產品美食吃香

內地品牌搶租 港一線商舖大變身

隨着香港經濟復常，全面正常通關，本港上半年錄得1,288.39萬訪港旅客人次，重返疫情前2019年上半年約3,500萬人次近四成水平，當中約78%為內地客，由於旅客消費模式轉變，年內不少內地金融、運動品牌及餐飲商戶攻港核心區租舖拓展業務，亦有不少內地投資者來香港買舖投資。地產界人士相信，由於本港是國際金融中心，來自內地及海外的商務以至深度遊旅客皆見回復增長中，加上內地學生、專才持續來香港的人數亦上升中，惟消費模式由以往主攻掃奢侈品品牌，變為來香港開設投資理財產品、選購中檔品牌以至品嚐地道美食為主，令一線商舖以至部分商場租戶組合出現變化，在消費成為內地及香港經濟增長主拉動力下，相信內地企業來香港租舖拓展業務、或者是內地投資者來香港買舖會成為趨勢。

◆文/圖：香港文匯報記者 梁悅琴

事實上，香港全面通關利好經濟復常，加上香港作為粵港澳大灣區內的國際金融中心以及人民幣離岸金融中心，給銀行業注入巨大活力，內地客湧入香港開立賬戶，購買理財和保險產品。今年以來不少中資金融機構來香港連環租用本港核心區舖位作分行，其中內地金融機構安信信託以月租約80萬元租用資深投資者黎永滔旗下一銅鑼灣景隆街7號全幢舖位，屬首度來港開設地舖。中信證券亦以月租20萬元租用尖沙咀栢麗購物大道G15、G16號舖及1樓8號舖。富途證券則以月租約85萬元租用尖沙咀彌敦道96號地下及1樓，將會是該公司在香港首間地舖門市。



多家內地金融機構旺區租舖

此外，多家內地茶飲及食肆亦進駐香港打天下，內地檸檬茶飲品店「檸檬濠手打香水檸檬茶」首度在港插旗，以月租約7萬元租用旺角登打士街44-46號地下6號舖，面積約300方呎；而源自廣州的茶救星球亦以月租約15萬元，承租旺角鼓油街33號地下B舖，面積約650平方呎。來自內地的重慶流口水麵館租用大圍商場圍方約2,300平方呎舖位作全港首店。

餐飲及運動品牌紛來港拓展

內地運動品牌李寧早已積極來港拓展業務，去年9月已以月租200萬元租用尖沙咀廣東道新港中心地下G38F號連一樓合共逾7,000呎複式舖作為旗艦店，同時亦進駐本港商場，包括租用大圍商場圍方約1,600平方呎舖位作分店，近期又租用屯門市廣場3樓部分樓面作分店。

內地客逾5億購啟德商場舖位

除了租舖，今年以來亦有不少內地客來香港買舖投資，恒基地產旗下啟德THE HENLEY I 基座商場上月以5.28億元易手，買家為QIXING PROPERTY LIMITED，其公司董事的英文名為國語拼音，料為內地客，該商場總樓面面積約26,132平方呎，涉及約14個舖位，部分舖位已經租出，部分則為交吉。內地投資者盧海強今年以來分別以近1.8億元購入上環德輔道中及急庇利街交界單邊六個相連地舖，又以3.5億元購入旺角亞皆老街16至16B號旺角商業大廈地下E舖及1樓至4樓一籃子舖位。

內企租或買舖投資趨勢料持續

盛匯商舖基金管理創辦人李根興認為，香

近年內地企業來香港租舖拓展資料

商戶	租用舖位所在	面積	月租
安信信託	銅鑼灣景隆街7號全幢	約4,400平方呎	約80萬元
中信證券	尖沙咀栢麗購物大道G15、G16號舖及1樓8號舖	約2,644平方呎	約20萬元
富途證券	尖沙咀彌敦道96號地下及1樓	約4,437平方呎	約85萬元
運動品牌李寧	尖沙咀廣東道新港中心地下G38F號連一樓	逾7,000平方呎	約200萬元
運動品牌李寧	屯門市廣場三樓	未悉	未悉
運動品牌李寧	大圍圍方	約1,600平方呎	未悉
重慶流口水麵館	大圍圍方	約2,300平方呎	未悉
檸檬濠手打香水檸檬茶	旺角登打士街44-46號地下6號舖	約300平方呎	約7萬元
茶救星球	旺角鼓油街33號地下B舖	約650平方呎	約15萬元

整理：香港文匯報記者 梁悅琴



◆安信信託以月租約80萬元，租用資深投資者黎永滔旗下一銅鑼灣景隆街7號全幢舖位，作香港首間資產管理中心。

今年以來內地投資者來香港買商舖交易

舖位所在	原業主	面積	成交價	買家
旺角商業大廈地下至4樓	鄧成波家族	約1.76萬平方呎	3.5億元	巍盛有限公司
啟德沐泰街7號 THE HENLEY I 基座商場	恒基地產	約26,132平方呎	5.28億元	QIXING PROPERTY LIMITED
上環德輔道中287至291號長達大廈地下A2至A7舖位	本地投資者	約1,800平方呎	約1.8億元	盧海強
旺角亞皆老街16至16B號旺角商業大廈地下E舖及1樓至4樓一籃子舖位	鄧成波家族	約17,002方呎，另有1,950方呎平台	3.5億元	盧海強

整理：香港文匯報記者 梁悅琴

港作為國際金融中心，旅客國際化，惟現時的消費模式與疫情前有所轉變，已不再單是選購奢侈品品牌，反而中檔以至餐飲業最受歡迎，加上香港亦是人民幣離岸金融中心，自然吸引不少內地客期望來港購買理財以及保險產品等，他相信內地企業或內地投資者來香港租舖拓展業務或買舖投資的趨勢會持續。

第一太平戴維斯發表的報告指出，內地客的旅遊、消費模式出現改變，令到更多的內地金融機構例如中信證券、富途證券及安信信託相繼租用優質舖位作為其保險和財富管理中心。過去上述商舖租客多為奢侈品品牌，

反映最近內地旅客的定位和消費模式出現結構性轉變。展望未來，報告預計受內地及本地經濟復甦、高消費商務及度假旅客的回流、航班和酒店房間的供應增多等因素影響下，零售業的中長期復甦保持樂觀，但市場外圍因素仍然不明朗，未來3至6個月持謹慎態度，舖租可能會在期間內溫和反彈，預計上升3%至5%。

高力發布《2023年下半年房地產市場展望》報告指出，雖然本港經濟復甦速度遜預期，但因訪港內地遊客有增無減，中國企業亦不斷進駐，料可帶動零售業回勇，預期今年全年一線街舖租金升8%。

港鐵鄧智輝：商場更看重社區需求



◆鄧智輝表示，港鐵旗下14個商場生意已回復至疫情前90%。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）本港上半年零售市道明顯轉旺，港鐵物業及國際業務總監鄧智輝昨於大圍圍方試業禮後表示，港鐵旗下14個商場生意已回復至疫情前90%，坦言疫情後市民的生活習慣出現明顯轉變，商場找租戶組合時亦要留意相關社區需求及引入更多獨特體驗的商戶及打卡位，包括藝術裝置等。

鄧智輝指出，港鐵旗下第15個商場大圍圍方昨天起試業，該商場總樓面約65萬平方呎，可租用樓面約30多萬平方呎，已租出97%，其中90%樓面租戶已於昨天起開業，另外7%樓面租戶於8月陸續開業，餘下3%樓面共約有數個舖位會於稍後再決定租戶組合，該商場預期於今年第四季正式開幕。

疫後市民生活習慣轉變

經歷三年的疫情，他直言，本港零售市道的確出現轉變，三至四年前主要受惠於旅客帶旺零售市道，今時今日作為商場營運者不能夠再主力依賴旅客，而是要針對社區的需要，尤其是疫情後市民生活習慣出現明顯轉變。他舉例，疫情前港鐵旗下商場食肆可以營業至晚上10時，仍有60%至70%入座率，如今旗下商場食肆營業至晚上9時半已關門，反映市民出外用膳時間比以前早，甚至會依然減少出外用膳，留在家中煮食，亦有市民只會於周末或放假期間才出外用膳。

圍方引入體驗打卡商戶

他認為，這些消費習慣令商場找租戶組合時要多加留意社區的需求，剛於昨天試業的大圍圍方，共有近150個商戶，引入來自亞洲、歐洲以至北美美食肆，包括首度來香港的有來自日本名古屋百年歷史的烏冬麵店山木屋，同時引入體驗式的商戶，包括結合髮廊與品咖啡咖啡體驗的Under The Roof，亦有打卡咖啡店NOC，寵物友善咖啡；又有全港首間任天堂正規商品販賣店nscw，及大圍首間戲院英皇戲院，面積約4萬多呎，共有6間影院提供900多個座位，該戲院設有全景音響等；及全港最大面積達2萬多平方呎的Market Place超市；還有港鐵旗下網羅本地文創品牌的LOUDER。該商場亦有全港最大免費單車停車場共有330個位及390個停車位，另有逾5萬平方呎綠化休憩空間。至於港鐵旗下第16個商場黃竹坑站THE SOUTHSIDE，他表示，計劃分兩至三個階段開業，並會於今年第四季進行首階段開業，目前該商場出租率約五成。

港零售業復甦 珠寶藥妝店表現佳

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）受惠香港與內地恢復全面通關，訪港旅遊業復甦及消費氣氛正面，本港零售市道明顯轉好。政府統計處公布數據顯示，今年5月的零售業總銷貨價值的臨時估計為345億元，按年升18.4%，連升6個月。扣除價格變動後，零售業總銷貨數量估計按年升16.5%。當中以珠寶鐘錶、藥物及化妝品的表現最佳，5月的銷貨價值皆按年升逾51%。今年首5月，本港零售業總銷貨價值的臨時估計升21%，總銷貨數量升19.2%，網上銷售價值下跌6.6%。

4至6月首個財季未經審核之銷售數據顯示，期內營業總額按年升近31%至約10.5億元，線下銷售急增44.6%至9.3億元，恢復至疫情前近一半水平；線上銷售下跌25.3%，跌至約1.2億元。香港及澳門特區仍然是公司最大收入來源，期內收入按年升53.5%至8.61億元，佔總營業額82.2%，期內同店銷售按年升69.6%。

莎莎周大福均增新店

集團指，單計香港同店銷售按年升71.8%，旅客流量主要集中在傳統核心遊客區店舖，

將繼續調整和利用集團線下店舖網絡和專業美容團隊，實現線上線下融合（OMO）。公司期內零售店數目較3月底增加2間至188間，當中香港及澳門特區去季增加2間新店，內地則增加1間，東南亞地區則減少一間。周大福珠寶(1929)截至今年4月至6月首個財季零售值按年增長29.4%，受惠內地邊境口岸重開，港澳同店銷售期內升64.2%，香港同店銷售升64.9%，澳門升62.1%。期內內地及港澳業務受惠於人員流動及零售活動持續復甦。截至今年6月底，零售點網絡7,740個，較3月底淨增加85個。

港鐵擬重推小蠔灣項目 招標條款大讓步

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）港鐵未來一年計劃推出小蠔灣車廠項目第一期及東涌東站共兩個鐵路物業招標，當中備受關注於今年2月流標重推的小蠔灣車廠發展項目第一期，為增加項目吸引力，港鐵傾向會負責前期工程，包括將鐵路設施及管道設施的搬遷、以及負責平台打樁工程，以減低發展商面對的發展風險。

研負責前期工程 減發展商風險

港鐵物業及國際業務總監鄧智輝昨表示，小蠔灣車廠發展項目第一期於今年2月流標後，港鐵公司已汲取不少發

展商的意見，他們均反映發展規模大，要在24小時運作的鐵路上蓋起樓非常複雜，如打樁、興建平台要與鐵路設施同步等，希望減少負責有關與鐵路連接的工程，將鐵路風險移轉發展商。因此港鐵希望解決到發展商關注的問題，以減少中標財團在技術難度及風險承擔，並傾向由港鐵先行處理前期工程，例如管道設施搬遷、現有鐵路設施搬遷、住宅物業平台打樁工程、周邊供電設施等。

項目會否拆細招標 仍在研究中

他透露目前已有好大進展，無論是技術研究、設計工

作，前期工程，均如火如荼進行中，希望藉以令項目更具吸引力，適時會公布招標安排。至於會否將項目拆細招標，他指仍在研究中。小蠔灣車廠項目第一期位處項目的西南面，即日後小蠔灣車站的出口，該項目住宅樓面面積約124.54萬方呎，另有約6.74萬方呎商場樓面，即整個項目可建總樓面約131.27萬方呎，而首期項目合共提供約1,900個住宅單位。

至於東涌東站1期項目招標安排，他指出，此項目發展前期工程比較簡單，目前港鐵正在檢視推出招標次序，但強調一定不會一次過推出兩個項目招標。



◆港鐵未來一年計劃重推小蠔灣車廠項目第一期招標，為增加項目吸引力，港鐵傾向負責前期工程。資料圖片