



# 港零售額連升15月 商舖空置6年新低

## 新店開張多過執笠 今年舖租料搶高逾5%

最近社媒上一個有關香港店舖執笠的群組忽然爆紅。不過，有人辭官歸故里，也有人漏夜趕科場。世邦魏理仕昨日發表的調查就顯示，截至今年首季，本港商舖租賃活躍，整體空置率按季下降2.5個百分點至6.6%，是2019年第四季以來的最低水平。四大旺區除銅鑼灣的空置率持平在5.3%外，其餘三區即中環、尖沙咀及旺角空置率都大減，反映開舖的較執笠的更多。而事實上，本港的零售銷貨額已連續15個月錄得按年上升，即是商戶每月的生意，都比往年的當月多。

◆香港文匯報記者 黎梓田



◆世邦魏理仕認為，商舖租賃板塊前景樂觀。左起：陳錦平、黎尚文、馮慧詩、甄浚岷、溫運強。

世邦魏理仕昨公布《2024年第一季香港商業房地產市場觀點》，指今年首季本港核心區街舖整體市場空置率，由2023年12月底（去年第四季）的9.1%降至6.6%，下降2.5個百分點，對比去年第三季的11.4%，更大減4.8個百分點。至於四大旺區空置率，除銅鑼灣連續三季持平於5.3%外，中環、尖沙咀及旺角空置率，都呈季度下降（見表），其中，旺角區今年首季是7.4%，比去年第四季的9.7%下降2.3個百分點，比去年第三季的13.7%，大降6.3個百分點，比2022年第四季的16.6%，下降9.2個百分點。

### 中環尖沙咀旺角空置率齊降

在空置率下降之下，相對應的是租金上升。報告顯示，核心區街舖在2023年租金全年上升6.3%，其中去年第四季上升0.7%，到今年第一季則升2.7%。世邦魏理仕預計，今年核心區街舖全年租金升幅將在5%至10%。

主要購物商場的租金亦同樣呈上升趨勢，去年商場的全年租金上升14.5%，其中第四季上升3.4%，今年第一季則持平，預計今年全年則有0%至5%的升幅。

世邦魏理仕香港顧問及交易服務商舖部資深董事兼主管溫運強解釋上述情況指，雖然部分餐飲商舖小經營規模，但首季仍出現許多新餐廳開張。核心區街舖租金上升2.7%，為2022年第三季度以來最大按季升幅。預計零售商將審視本港入境旅遊的復甦情況，加上政府致力推出更多國際活動，商舖租賃板塊前景樂觀。

### 首季零售旅客增長保持升勢

報告指，今年首季零售額及旅客人數增長速度雖然放緩，但仍保持上升趨勢。與此同時，繼2023年全年增長16.2%後，本港今年1月零售業銷貨額較去年同期上升0.9%，2月亦按年上升1.9%，為連續15個月錄得按年上升，反映商戶每月的生意，比往年的當月多。

另一邊廂，中原（工商舖）昨亦發表季結報告指，今年首季工商舖僅錄611宗成交，創下歷史單季新低，展望第二季工商舖市場量升價跌。報告指出，第一季市場共錄得約611宗工商舖買賣成交，總成交額約187.83億元，比上一季分別下跌約11%及7%，創有紀錄以來最低投資量。

### 資金湧入住宅 商舖買賣減

中原（工商舖）董事總經理潘志明表示，首季工商舖市場受影響最大及最直接的定必是樓市全面「撒辣」，購買力傾斜向住宅市場。住宅市場事隔14年進入零辣招時期，積存已久的購買力隨即釋放，同時亦令工商舖物業失去低釐印費的優勢，部分投資者及用家轉移視線至住宅市場。

同時，潘志明認為，北上消費風氣興起，本港商舖租賃市場主要支持之一的餐飲行業亦受拖累，加上政府擬落實推行垃圾徵費，需用指定垃圾袋或標籤，無疑加重不少餐飲及零售相關行業的營運成本，令本身經營困難的店舖倍添壓力，令相關行業有機會出現結業潮。

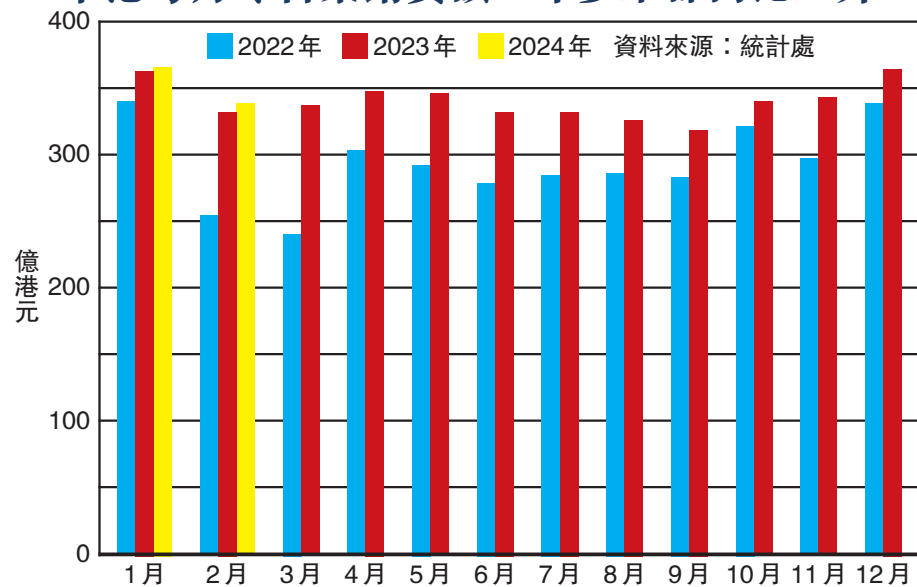


◆本港今年1月零售業銷貨額較去年同期上升0.9%，2月亦升1.9%，為連續15個月錄得按年上升。香港文匯報記者郭木又攝



◆消息指，木屋燒烤以每月約26.8萬元租用旺角創興廣場地舖。

### 本港每月零售業銷貨額一年多來都同比上升



### 本港核心區街舖空置率持續下降

地區	2022年12月底	2023年3月底	2023年6月底	2023年9月底	2023年12月底	2024年3月底
整體市場	14.9%	13.4%	11.6%	11.4%	9.1%	6.6%
中環	8%	6.6%	6.6%	10.5%	11.8%	6.6%
銅鑼灣	13.2%	11.8%	7.9%	5.3%	5.3%	5.3%
尖沙咀	20.3%	17.4%	15.9%	13%	8.7%	5.8%
旺角	16.6%	15.4%	13.7%	13.7%	9.7%	7.4%

### 本港商舖租金穩中向升

類別	2023年全年	2023年第四季*	2024年第一季*	2024年預測
核心區街舖	+6.3%	+0.7%	+2.7%	+5%至10%
主要購物商場	+14.5%	+3.4%	平穩	+0%至5%

\*按季變化

資料來源：世邦魏理仕

## 木屋燒烤旺角開店 下月再進駐西環

香港文匯報訊（記者 黎梓田）香港零售餐飲行業，向有「一雞死一雞鳴」之說，意即有店舖執笠，馬上又有新店開張。近年香港餐飲行業吹「中國風」，不少內地餐飲品牌亦積極進駐香港。內地串燒連鎖店木屋燒烤位於旺角的首間燒烤店將於下周一（15日）正式開業，並計劃下月在西環石塘咀開設分店。

今次木屋燒烤來港開店，香港投資推廣署亦有提供協助，該署助理署長蔣學禮昨日表示，歡迎木屋燒烤加入香港蓬勃的餐飲業並開設兩間門市，這不但反映他們對香港餐飲業充滿信心，亦顯示他們想藉香港拓展國際業務的決心。

### 傳旺角店月租26.8萬

木屋燒烤2003年在深圳創立，主打提供價格相宜的燒烤和串燒，是港人到深圳消費的人氣餐廳之一。木屋燒烤的香港市場負責人陳慧君表示，「香港美食琳琅滿目，多元化的國際佳餚一應俱全。木屋燒烤在深圳關口店的餐飲及服務得

到香港顧客的支持及認可，為了讓香港顧客乃至世界的顧客能更便利地品嚐到我們的燒烤及手工啤酒，公司決定在香港開店。」她指，香港擁有簡單透明的稅制和低稅率，營商環境優越，且充滿活力，能吸引到世界各地人才，是木屋燒烤走向國際的第一步，也是公司實現「千城萬店」願景的重要跳板。

消息指，木屋燒烤近月以每月約26.8萬元租用旺角創興廣場地舖，租金較舊租戶微升1萬元或3.9%。

### 糕點湘菜茶飲品牌紛南下

另外，內地坐擁約1.2萬間店的內地酒莊品牌雲倉酒莊亦有意來港，據悉短期內有意在港開100間分店。此外，憑着肉鬆小貝爆紅的「鮑師傅」，近年成為港人北上必買糕點品牌。早前創辦人鮑才勝接受傳媒訪問時透露，鮑師傅將在今年上半年開設香港首間分店。

事實上，今年香港街頭湧現不少內地品牌

店，包括大型連鎖餐廳及平價茶飲店等。同於深圳起家主打原滋原味的湖南特色小菜，包括鮑魚小炒肉、剁椒蒸魚頭等菜式的農耕記湖南土菜已於去年9月在佐敦租下巨舖，並繼續擴張，在今年初再進駐黃埔美食坊。另一飲食品牌袁記雲餃亦已在旺角、深水埗、觀塘、石門、筲箕灣、灣仔、北角及香港仔等開設分店。在2019年榮獲「中國茶飲十大品牌」、內地分店超過2,200間的蜜雪冰城，早前在旺角正式開業，主打雪糕與茶飲。

### 日本居酒屋「鳥貴族」擬開店

除內地品牌南下開業外，日本知名連鎖平價串燒居酒屋「鳥貴族」早前亦宣布，以特許經營模式進軍香港。鳥貴族社長大倉忠司於社交平台X公開文件，與香港四洲集團簽訂特許經營協議，將品牌引進到香港，四洲可使用鳥貴族的商標和技術，鳥貴族會提供營運支援，但開幕日期、地址及價錢等仍有待公布。

## 趁市旺 3港鐵盤輪流出擊



◆長實趙國雄(左二)對Blue Coast次輪銷情有信心。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）「撒辣」後樓市轉旺，3個港鐵新盤罕有同期輪流出擊。長實夥港鐵合作的黃竹坑站港島南岸3B期Blue Coast昨加推96伙，涵蓋兩房至四房戶，折實平均呎價25,307元，並落實以「撈到盡」推售最後220伙，包括本周六次輪以價單推售184伙，

及於下周一推出36伙四房戶招標。長實執行董事趙國雄表示，加推單位較上一張價單加價2%，對次輪銷情有信心。

### 康城PARK SEASONS明開價

另一邊廂，會德豐地產副主席兼董事黃光耀表示，集團夥港鐵合作發展的將軍澳日出康城PARK SEASONS將於明天開價，首張價單不少於138伙，絕大部分折實價低於700萬元，最快本週末起收票。他指，首批單位集中於2A座，提供335伙，面積325至496方呎，涵蓋一房及兩房戶。

### 何文田朗賢峯擬月內開價

鷹君代理銷售及市務總經理梁淑儀表示，集團夥港鐵合作發展的何文田站上蓋朗賢峯預計月內上載售樓書及開價，

定價參考九龍區豪宅及市區鐵路兩層樓盤。據介紹，整個項目分為第IIA期及第IIB期，提供990伙，標準單位涵蓋一至四房戶，面積377至1,433方呎，另有79伙特色戶，面積340至2,572方呎。

### 新地拆售32年樓齡帝景園

此外，值得一提的是，新地旗下於1991年落成、樓齡約32年的半山豪宅屋苑帝景園，近日拆售部分收租單位，消息指該盤昨日連錄3宗成交，包括一組客斥資1.121億元買入兩伙，分別為3座26樓A室及27樓A室，面積均為1,520方呎。新地副董事總經理雷霆表示，帝景園第3座一直作長線收租，過去不斷有人士表示有興趣購入自住，另自「撒辣」後接到的查詢更多，集團因此決定將該座一部分單位供買家選購。

## 凱玥百億貸款權益獲洽購

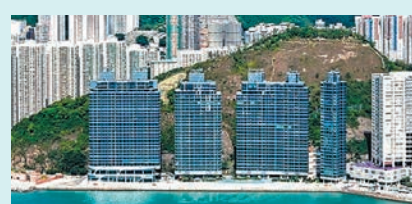
香港文匯報訊（記者 梁悅琴）據《彭博》引述知情人士表示，另類投資管理公司Ares Management Corp.近日向一些銀行發出提議，擬收購由內房龍光集團和合泰富集團合作的鴨脷洲豪宅項目「凱玥」102億港元貸款的多數權益，或貸款的三分之二權益，每1元面值的銀團貸款，初步報價為0.95元。

### 銀團貸款8月25日到期

報道指，銀行於周一開會討論了這筆潛在交易，但可能需要幾個月才能完成。彭博匯編數據顯示，該銀團貸款將於8月25日到期。知情人士稱，這筆貸款的利息已經支付，且沒有違約。Ares發言人不予置評。

凱玥位於鴨脷洲利南道66號，於2017年由龍光及合泰富聯手以168.55億元投得地皮，每呎樓面地價約22,118元，成為當時香港賣地史上造價最貴地皮，亦為龍光進軍香港市場的第一個項目。

目前項目已發展成6座住宅大樓，提供295伙，並於去年1月首次對外出售，至今售出5伙。



◆鴨脷洲凱玥發展成6座大樓，提供295伙，至今售出5伙。資料圖片