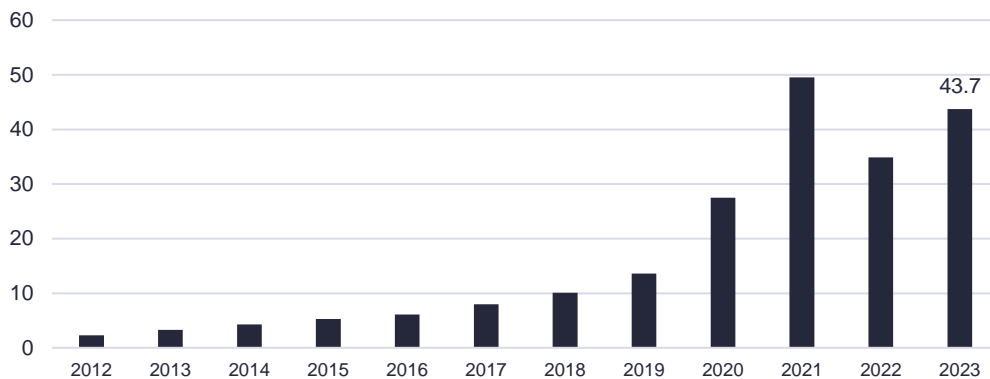


零售商必须迅速适应2024年的市场动态

“零售业主从否定市场高峰已逝的态度转为接受市场的“新常态”，从而推动交易量上升和平稳的租金走势。”

汤卓轩, 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

图1: 海南岛免税店销售额 (十亿元人民币)

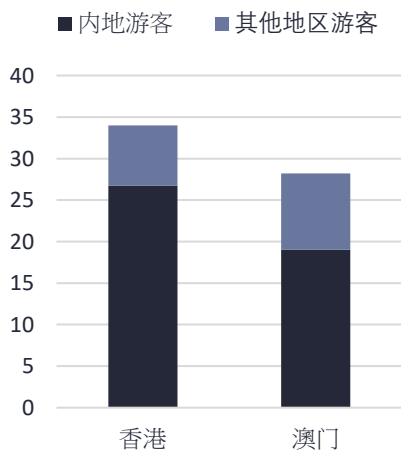


来源: 海南省人民政府网、第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

2023年零售业和旅游业的复苏正在取得进展, 但仍低于令人满意的水平。虽然零售总额已回升至2018年的约 82%的水平, 但入境游客总数仅为2018年的约52%。

中环和铜锣湾的黄金地段商铺和购物中心在商户仍在期待市场复苏的势头下, 生意正逐渐整合。然而, 内地游客深度旅游的趋势对尖沙咀及旺角以游客消费为主的零售街铺造成不利影响, 导致销情淡静。值得注意的是, 游客区内购物中心的顶级奢侈品牌表现出了顽强的生命力, 保持了强劲的业绩, 而其他零售品牌则在努力反弹的过程中继续面临挑战。

图2: 2023年香港游客宗数 (百万人)



中国南区其他地区在通关后也受惠于内地游客。2023年, 海南岛的免税店销售额达到437亿元人民币, 而澳门在2023年上半年的过夜游客消费额 (不包括博彩业) 也达到315亿港元。由于深圳交通便利、餐饮经济实惠、娱乐体验独特, 香港居民前往深圳的出境游进一步阻碍了香港零售市场的发展。香港以外地区旅游业的复苏、内地游客消费模式的改变以及香港居民在周末离开香港, 都减缓了零售市场的复苏步伐。

第一太平戴维斯
请联系我们获取更多信息

商铺

Barrie Chan 陈泽鸣
Senior Director 资深董事
+852 2842 4527
bchan@savills.com.hk

研究及顾问咨询

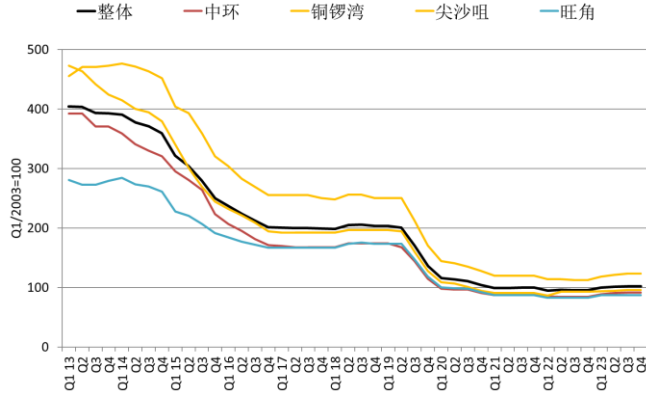
Jack Tong 汤卓轩
Director 董事
+852 2842 4213
jtong@savills.com.hk

Savills plc
Savills is a leading global real estate service provider listed on the London Stock Exchange. The company established in 1855, has a rich heritage with unrivalled growth. It is a company that leads rather than follows, and now has over 700 offices and associates throughout the Americas, Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East. This report is for general informative purposes only. It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent. Whilst every effort has been made to ensure its accuracy, Savills accepts no liability whatsoever for any direct or consequential loss arising from its use. The content is strictly copyright and reproduction of the whole or part of it in any form is prohibited without written permission from Savills Research.



表 1: 主要街道商铺租金变化

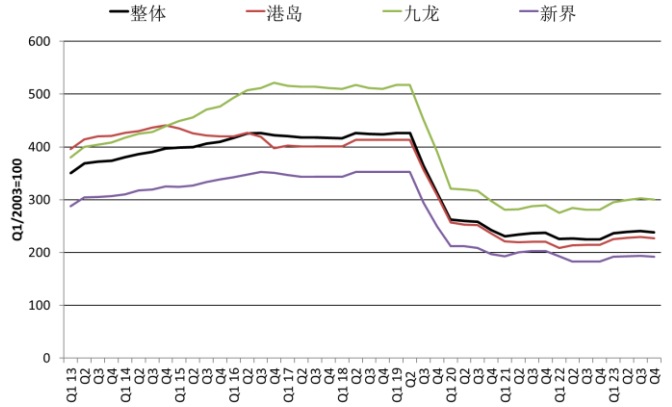
	2021	2022	2023 Q1 (按季%)	2023 Q2 (按季%)	2023 Q3 (按季%)	2023 Q4 (按季%)
整体	-4.3%	-3.8%	+3.9%	+1.4%	+1.0%	0%
中环	-2.1%	-5.3%	+5.0%	+2.1%	+1.0%	0%
铜锣湾	-3.8%	+0.8%	+0.8%	+0.8%	+1.5%	0%
尖沙咀	-6.1%	-5.5%	+5.0%	+2.7%	+1.5%	0%
旺角	-5.2%	-5.0%	+5.0%	0%	0%	0%



来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

表 2: 主要购物中心租金变化 (基本租金)

	2021	2022	2023 Q1 (按季%)	2023 Q2 (按季%)	2023 Q3 (按季%)	2023 Q4 (按季%)
整体	-2.1%	-5.1%	+5.0%	+0.9%	+0.8%	-0.8%
港岛	-6.9%	-2.6%	+5.2%	+1.1%	+0.7%	-1.2%
九龙	-2.7%	-2.9%	+5.0%	+1.2%	+1.3%	-0.8%
新界	+3.1%	-9.8%	+4.8%	+0.4%	+0.2%	-0.5%



来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

香港新开发以及发展中的购物中心正通过提供独特的创新体验，从传统购物中心中脱颖而出。位于Airsides的Groundswell是一个占地10,000平方英尺的室内冲浪屋，因其独特的运动体验而备受关注，尤其是在年轻人当中。与此同时，大型娱乐中心“11 Skies”也将自己定位为未来的世界级娱乐胜地。香港市场的这些与众不同之处可以留住本地居民，同时吸引来自大湾区和更广泛亚洲地区的游客。

表3: 2023年及以后开业的大型购物中心

地区	项目	楼面面积 (平方呎)	发展商	开业日期
大围	围方	652,000	港铁	2023年7月
启德	Airsides	700,000	南丰集团	2023年9月
黄竹坑	港岛南岸	506,000	港铁	2023年12月
赤鱗角	11 SKIES A2及A3地段 (1期)	887,000	新世界发展	2024年

来源: 市场消息、第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

2024年 第一太平戴维斯预测	
核心街铺	0% 至 -5%
核心购物中心	0% 至 -5%

2024年零售市场的转折点

2024年2月10日至2月17日农历新年假期期间，访港旅客总数达144万人次，恢复至2018年的水平。整周内，内地访港旅客日均约15.7万人次，较2023年劳动节假期日均增长25%，较2023年国庆假期增长15%。

业主和政府正共同努力，提高香港对内地和国际游客的吸引力，刺激零售业和旅游业的发展，以应对不断变化的消费趋势和市场挑战。

值得关注的市场

自2024年3月6日起，香港政府将西安和青岛两城市纳入“香港个人游”计划。航空公司和港铁公司都有意增加运力，以满足来自西安和青岛未来增长的需求。把这两个城市纳入计划，可进一步令访港的内地旅客更多元化，並加快零售市场的复甦。