

商铺租赁



“自 2023 年下半年以来，香港居民北上消费出现了显著增长。虽然相当一部分潜在零售支出已转移到华南地区，但香港本地零售市场还发生了其他结构性变化，这是近期零售市道低迷的根本原因。

汤卓轩 · 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

第一太平戴维斯
请联系我们获取更多信息

投资及销售

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

研究及顾问咨询

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

第一太平戴维斯（“本集团”）拥有超过160年房地产服务经验，并以“汇通空间，携手共荣”为服务宗旨。

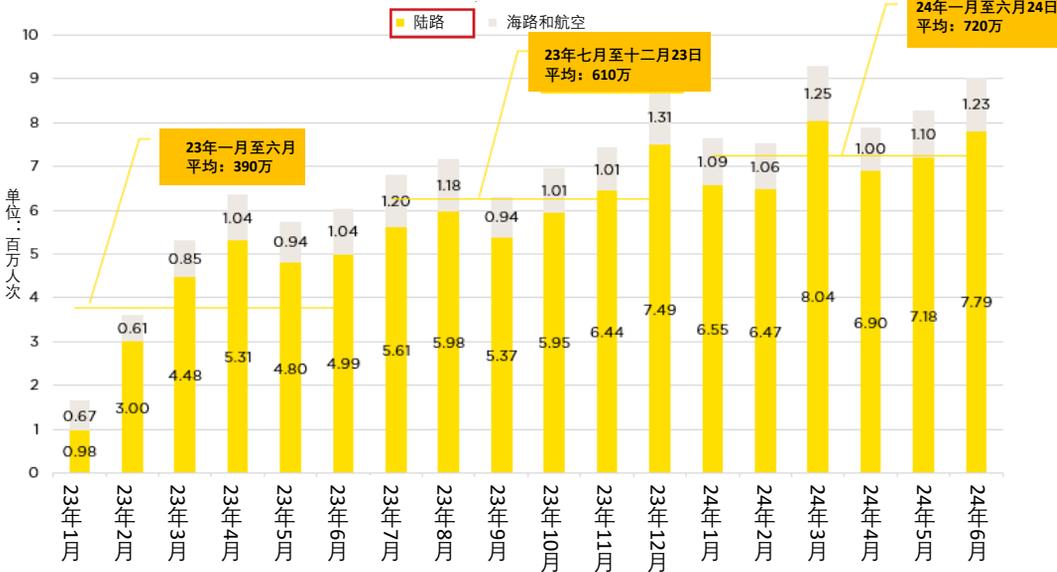
本集团于伦敦证券交易所上市，在全球70多个国家及地区拥有超过4万名员工，竭诚为客户提供高素质的商业和高端住宅地产服务。

透过将环球研究数据和趋势应用至本地和全球业务之中，让我们能够向客户提供业内最前瞻性的见解，为他们量身定制解决方案，实现他们的目标。

无论是国际企业扩张业务、投资者提升其投资组合、还是家庭寻找新家，我们都能帮助客户作出更明智的房地产决策。

图一：香港居民出境交通方式分布

2023年一月至2024年六月香港居民离港方式



来源：第一太平戴维斯研究与咨询部

香港零售市场近期出现下滑，与此同时，香港居民北上消费次数增加。通过陆地口岸出境的出行次数从 2023 年上半年的每月平均 390 万次增加到当年下半年的每月 610 万次。北上次数持续攀升，2024 年前四个月每月平均达到 700 万次。其中大部分可能是当天前往深圳和粤港澳大湾区 (GBA) 内的其他城市旅行。

有几个因素促使香港居民北上消费。大湾区城市之间的交通便利，深圳物有所值的零售和餐饮场所，以及山姆会员店和Costco（开市客）等大型零售商提供低价生活必需品，这些都吸引了香港人北上消费，尤其是在周末节假日，甚至在工作日也有不少香港人北上。

虽然北上人数激增被认为是导致香港零售市场下滑的一个因素，但值得注意的是，2023 年出境游总人数为 7,220 万人次，仅为 2018 年峰值的 78%，而入境游客人数仅反弹至 3,400 万人次，略高于 2018 年的一半。这表明北上消费在新冠肺炎疫情爆发前就已是一种趋势，将其归咎为零售表现不佳的唯一原因，可能过于简单化了香港零售市场目前面临的结构性转变。



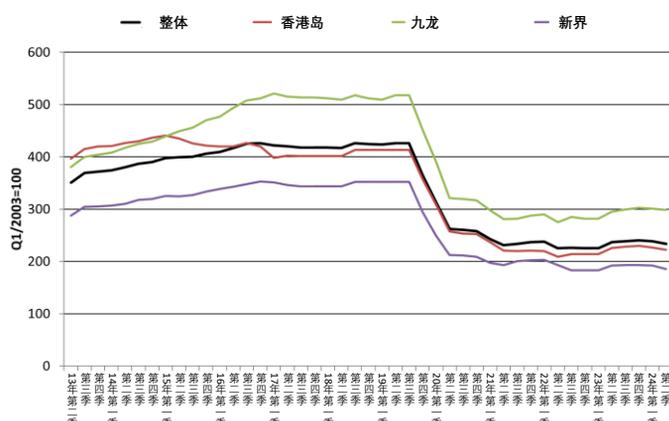
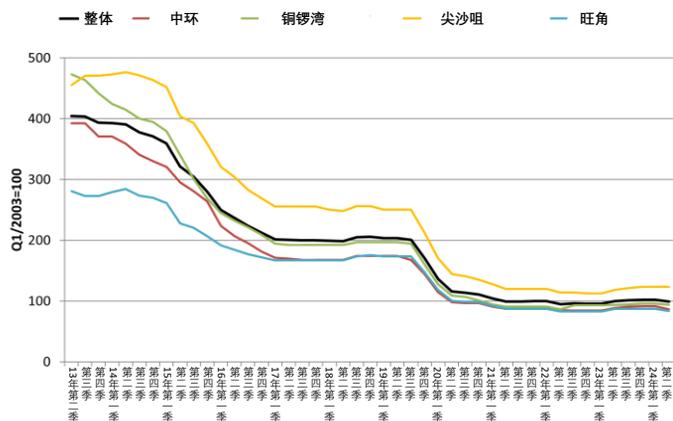
图1：主要街道店铺租金变化

	2023年		2023年		2024年	
	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度
	(环比%)	(环比%)	(环比%)	(环比%)	(环比%)	(环比%)
整体	+3.9%	+1.4%	+1.0%	0%	-2.9%	-1.8%
中环	+5.0%	+2.1%	+1.0%	0%	-5.0%	-1.3%
铜锣湾	+0.8%	+0.8%	+1.5%	0%	-2.5%	-0.1%
尖沙咀	+5.0%	+2.7%	+1.5%	0%	-0.1%	-0.7%
旺角	+5.0%	0%	0%	0%	-3.8%	-5.0%

图2：主要购物中心租金变化（基础租金）

	2023年		2023年		2024年	
	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度
	(环比%)	(环比%)	(环比%)	(环比%)	(环比%)	(环比%)
整体	+5.0%	+0.9%	+0.8%	-0.8%	-2.1%	-3.4%
香港岛	+5.2%	+1.1%	+0.7%	-1.2%	-2.0%	0%
九龙	+5.0%	+1.2%	+1.3%	-0.8%	-0.8%	-4.6%
新界	+4.8%	+0.4%	+0.2%	-0.5%	-3.7%	-5.0%

来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部



来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

过去两年，由于高利率，港元大幅升值。在此期间，港元兑人民币、欧元和日元等主要货币升值 10% 至 30%，更多本地居民选择出国旅游和消费。同时，来港游客的消费大幅减少，2018 年至 2023 年游客消费下降了 48%。

除了零售市场的挑战外，香港还出现了大量年轻和中产阶级人才（20 至 39 岁）的外流，过去四年超过 20 万人永久离开香港。人才外流的问题给本地零售行业造成了沉重打击。

即使是选择留在香港的中产阶级，由于利率急剧上升，那些有房屋抵押贷款的人也面临着不断上涨的抵押贷款。因此，许多房主的可支配收入在过去两年中下降了 20% 以上。

在此环境下，深圳新建的购物中心提供各种零售、餐饮和娱乐选择，而价格仅为香港的一小部分，对香港本地中产阶级的吸引力越来越大。面对消费能力的下降，这部分人群正在努力维持自己的生活水平。

2024 年下半年零售市场仍将面临挑战

未来几年，香港零售市场仍将保持高度竞争态势，预计到 2026 年及以后将有超过 1000 万平方英尺的新购物中心竣工。最近一波零售和餐饮业关门潮的出现，归因于本地和游客消费减少，以及一些依赖疫情时期补贴的运营商的商业模式不可持续。

香港政府正在实施振兴本地零售业的举措，包括扩大个人游计划和举办大型活动以吸引更多游客。然而，这些努力的影响需要时间，预计零售市场将面临本地和游客消费模式结构性转变的持续挑战（至少在 2024 年剩余时间）。

第一太平戴维斯 2024 年预测

核心街铺	-5% 到 -10%
核心购物中心	-5% 到 -10%