

內地客名店血拼 催旺港聖誕市道

商場紛變身 搶四千億生意

聖誕新年將至，又到年尾的消費旺季，雖然歐美經濟不景氣，但受惠內地個人遊旅客強勁的消費力，零售業界估計，本港今年全年零售業總銷貨價值仍可達4,000億元。每每走到旺區街上，內地客都會手挽着大包小包的名牌貨，不少內地客最愛國際名牌，如Louis Vuitton、Prada、Chanel、Hermes、Coach等均爭相來港開設旗艦店，更以高租金搶租3,000至5,000呎大舖，令近年主打內地客的商場以至街舖，紛紛急變身，申請擴建樓面，增複式舖，以引入更多內地客喜愛的國際品牌，與租戶齊搶本港達4,000億元的消費總額。

■香港文匯報記者 梁悅琴

美 聯工商舖行政總裁黃子華指出，近年不少國際品牌來港開店，已令尖沙咀、銅鑼灣等地區的舖位租金高50%至1倍，旺區商場租金亦有顯著升幅，他相信明年會持續有首度來港的國際品牌開設旗艦店，一線舖位及商場的租金會持續上升。

國際名牌生意額大，除底租外，亦會與其他租戶一樣支付營業額一定比例作分成租金，香港各大商場早已備準商機，進行大變身以吸納此批大租客齊齊吸金。尖沙咀美麗華酒店商場地舖今年已分間成3間複式舖，每間面積約5,000呎，其中美國皮具品牌Coach已以月租280萬元承租其中一間複式舖，呎租達560元。

海港城增3複式舖即獲租

主打內地客的廣東道一帶商場已進行大變身，尖沙咀海港城向廣東道一帶於明年會增加3間複式舖，面積分別為逾5,000呎、8,000呎及近1萬呎，並已獲國際知名時裝店承租，預計於明年下半年開業。連同此3間複式舖，海港城共有15間複式舖，可出租面積約500呎，另有分成租金。現時租用海港城複式舖的租戶以國際品牌包括連卡佛、Louis Vuitton、Gucci等為主。

至於九成客源來自內地客的尖沙咀新太陽廣場，新鴻基地產代理租務部總經理馮秀炎表示，會於明年2月展開優化翻新工程，為期一年半，分兩個階段進行，包括大型外牆及商場內部翻新，涉資近億元。當中包括於廣東道及北京道，設3至5個以兩層或三層設計的旗艦街舖。

時代廣場搬戲院關名店

另一個消費旺區銅鑼灣亦不敢怠慢，時代廣場有限公司董事凌綠庭表示，計劃把時代廣場地下至2樓的2萬呎戲院搬上商場最頂的食通天位置，現正等待九龍倉董事會批准及屋宇署批則，工程預計明年展開，為期12至18個月，料會分間為數個舖位，現

正與國際名牌時裝及珠寶等租戶商討。

apm逾150品牌輪候入駐

具東九效應的商場亦加快變身步伐。馮秀炎指出，新地旗下觀塘apm商場出租率已達100%，目前還有逾150個品牌客戶於租戶輪候名單中，其中約40%為大型品牌旗艦店，因此正考慮將apm部分寫字樓樓面改為商場，令商店數目由180間增加至250間。



■黃子華表示，以往細舖租金才會創新高，如今租金倍升的反而大舖。資料圖片

搶手街舖早兩年預租

香港文匯報訊 美聯工商舖行政總裁黃子華表示，因目前中國人消費能力冠絕全球，近年不少國際品牌均爭相北望神州，他們承租能力強，而且出手闊綽，喜以複式舖位增強宣傳效果。不少舖位投資者紛紛把旺區的數個細舖組成3,000至5,000呎的大舖，以往千呎以下的細舖租金才會創新高，但如今大舖租金反而可比舊約倍升，部分搶手舖位更要提早2年預租。

黃子華指出，如尖沙咀廣東道文利大廈地下1至3號舖位，現由莎莎國際(0178)租用，但冠亞名錶城已提早2年以約330萬元預租，比莎莎支付的舊租金升約1倍，皆為以往舖市未出現過的怪現象。



■觀塘apm打算將部分寫字樓樓面改為商場樓面，增加商店數目。資料圖片



■為了搶佔聖誕消費旺季的生意，各大商場均重金佈置，營造節日氣氛。中通社

近期各商場變身大計

商場	變身大計
美羅華酒店商場	地舖、地庫及1樓部分舖位分間成3間複式舖，每間面積約5,000平方呎，其中美國皮具品牌Coach已以月租280萬承租其中一間複式舖。
尖沙咀新太陽廣場	明年斥資逾億元將面向廣東道及北京道的舖位變身3至5間複式舖，以吸納時裝、珠寶、鐘錶等國際品牌。
銅鑼灣時代廣場	擬將地下至2樓的戲院搬上商場最頂的食通天位置，並分間為數個舖位，現正與國際名牌時裝及珠寶等租戶洽商。
尖沙咀海港城	明年會向廣東道增3間複式舖，分別逾5,000呎、8,000呎及近1萬呎，其中港威大廈1期地下寫字樓大堂改為1間複式舖，馬可孛羅酒店大堂亦變為2間複式舖，3間舖已獲國際知名時裝店承租。
觀塘apm	擬將部分寫字樓樓面改為商場樓面，商店數目可由180間增至250間，現有部分租戶會重組及移位。

■時代廣場擬將地下的戲院搬到商場頂層，原址改成名店舖位。資料圖片

■製表：香港文匯報記者 梁悅琴

全球10大零售商舖租金最貴城市

城市	今年第三季租金 (每年每平方呎美元)	上季排名
1 紐約	1,900	1
2 香港	1,695	2
3 悉尼	1,224	3
4 倫敦	961	5
5 蘇黎世	916	4
6 東京	871	8
7 巴黎	785	6
8 墨爾本	776	7
9 布里斯班	618	9
10 廣州	590	10

■資料來源：世邦魏理仕

■製表：香港文匯報記者 梁悅琴

購物天堂「名更符實」



■有代理認為，國際品牌明年持續來港開店，一線舖位及商場租金繼續水漲船高。

香港文匯報記者張偉民攝

香港文匯報訊 歐美經濟不景氣，令人擔憂消費市道會受影響，但今年不少國家如日本、泰國發生天災，相對中國經濟仍持續保持穩定上升，加上港元弱勢，令外國及內地客來港消費變相獲折扣優惠，加上「一簽多行」實施後，令內地客更易往返香港及內地，間接持續流入香港，反有利強化香港作為購物天堂的地位。

基於香港的國際品牌款式多，貨真價實，加上匯率因素，無奢侈品稅，雖然不少國際品牌已於內地有分店，依然吸引不少內地客持續來港掃名牌貨。

根據香港旅遊發展局公布的數據顯示，今年首季訪港旅客達到3,042萬人次，按年增加16.2%，其中內地客2,038.3萬人次，按年升23.6%，佔訪港旅客總數的67%，反映內地客對香港旅遊、零售業有舉足輕重的地位。

全年港零售銷貨料近4000億

政府統計處發表的零售業銷貨額數字亦顯示，今年首9個月的零售業總銷貨價值上升25.4%，涉及貨值約2,951.1億元，而總銷貨數量則上升19.2%。業界估計，此首三季表現推算，今年全年的零售業總銷貨價值料達4,000億元。

按商店主要類別分析，今年首9個月銷貨數量升幅首三位中，電器影音佔第二位，按年升41.7%，貨值達246.04億元；銷貨數量升幅第三位為珠寶首飾、鐘錶及名貴禮物，按年升36.1%，貨值更達652.27億元。

事實上，內地客出手向來豪爽，尖沙咀「1881」商場就在今年「十一黃金週」期間，獲一名北京豪客分別花了逾1,500萬及450萬港元購買名牌鐘錶，所選購鐘錶更為獨一無二的限量款式。

時代廣場有限公司董事凌綠庭亦指出，時代廣場今年以來有一個鐘錶、珠寶租戶的生意額達2.4萬元一呎，創該商場的新高紀錄，最高呎租達1,200元，反映在個人遊帶動下，鐘錶、珠寶行業的生意相當強勁。

業界：名牌湧港 商場供不應求

新鴻基地產代理租務部總經理馮秀炎表示，2007至2010年全港每年約有70萬呎商場落成，但同期的吸納量達150萬呎，2011至2014年每年只有50萬呎商場落成，反映供不應求。她坦言，基於歐美經濟不好，反令更多歐美名牌正計劃來港開設旗艦店再進入中國內地，對香港商場有正面推動，不過，由於國際名牌對商場的要求亦很高，要引入此批租戶，商場亦要同步投入資金提升質素及小心選擇其相鄰租戶才可成功引入國際名牌租戶。

天價租 零售商變陣應對



■莎莎飽受本港高昂租金影響，今年上半年續租租金平均升25%，部分更升逾40%。香港文匯報記者張偉民攝

香港文匯報訊 國際品牌以高租金搶舖位，本港舖位租金排名於過去兩季站於全球第二位，加上最低工資生效，以及環球經濟前景不明朗，令其他難以用逾倍的「天價租金」搶舖的零售商成本添壓，要變陣保生意增長。政府發言人指出，雖然訪港旅遊業和勞工市場仍然暢旺，應可繼續為零售業提供一定支持，但由於外圍環境的不明朗因素與日俱增，因此必須保持警覺，並留意這些

因素將如何影響本地經濟和消費信心。

租太貴 莎莎半年僅增1店

以代理銷售化妝品為主的莎莎(0178)主席及行政總裁郭少明坦言，租金上升令本港業務拓展，今年上半年為9家店舖續租，租金平均升幅25%，部分升幅更超過40%，下半年有20間分店續租，其中7間將自動續租，其他13間需要再洽談。他稱，今年上半年原計劃開4家新店，但因租金昂貴，現只開了1家新店。雖然有租金壓力，但是其他方面的成本下降，使毛利率在期內得以上升，由去年同期的39.8%增加至41.3%。

東方表行自置舖位控成本

東方表行(0398)截至今年9月底，於港澳及內地共有106間店舖，其中港澳地區的分店因備受租金成本上升壓力，會通過部分自置舖位來控制成本。

包浩斯經營成本飆發盈警

以銷售休閒服為主的包浩斯(0483)預期，由於經營成本增加，及集團來自中國的溢利貢獻大幅下跌。截至9月30日止中期盈利將按年大幅下降，而要發出盈警。