# 港零售回暖 核心舖租務轉活

## 百業拾擴充意慾 迎高鐵大橋商機

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）港匯轉弱、人民幣升值下刺激旅客來香港消費，亦帶動零售行業如珠寶鐘錶、運動服、化妝品以至食肆重拾擴充，令近月來本港核心區的舖位租務及買賣成交上升20%，議價幅度亦見收窄。業內人士認為，本港核心區舖位最壞時候已過去，租金正見底橫行，受惠高鐵及港珠澳大橋通車，配合粵港澳大灣區發展，相信下半年本港零售市道會比上半年更好。

政府統計數據顯示，本港首季零售銷貨總值按年升14.3%達1,292.2億元，期內入境旅客數字升9.6%至超過1,560萬人次，亦是7年來首季最高的數字。剛過去的五一假期(4月29日至5月1日)結束，入境處資料顯示，今年訪港內地旅客人數逾59.9萬人次，比去年同期上升22%，更創下近6年新高。

### 美聯：買賣租價議幅大減

美聯工商舖行政總裁黃漢成接受香港文匯報記者訪問時坦言，旅遊及零售數據持續向好，令商舖的買賣及租務都變得活躍，4月以來商舖成交上升20%，買家或租客的議價幅度均由以往要20%或以上大減至如今少於5%，零售商再有擴充意慾，尤以珠寶鐘錶、運動服、化妝品及食肆的租客最活躍。他相信，本港核心區舖位最壞時候已過去，租金及成交價已見底並會橫行，民生區舖位租金及買賣價有逾10%上升空間。

### 金舖續租留守一線街舖

事實上，訪港旅客於去年開始回升，奢侈品率先受惠，多間珠寶金行於去年底已看見商機紛紛由以往棄租，變為簽新租或續租核心區一線街舖的租務個案。例如周大福於去年底以月租120萬元承租銅鑼灣啟超道10號地下及一樓，舖位面積共約2,364平方呎，呎租約508元。

此外，尖沙咀區海防道38至40號地下，原由粵港澳湛周生生承租多年，舊租每月達280萬元，業主去年初一度以170萬元放租，惟無客承接，最終由粵港澳湛周生生於去年底與業主達成續租協議，新租金大減53%至每月130萬元，呎租約565元。

近月所見，運動服、化妝品及食肆的租客都活躍。如NIKE於上月以月租58萬元租用銅鑼灣白沙道7號地下A及B號舖，面積1,653方呎，呎租350元。法國化妝品YVES ROCHER以每月10萬元承租已交吉一段日子的銅鑼灣東角道24至26號地下一個迷你舖位，面積僅約100方呎，呎租1,000元。犇之食堂亦於上月以月租26萬元承租銅鑼灣白沙道11號地下，面積1,607方呎，呎租162元。

### 大手客逾10億掃民生舖

舖位買賣亦不乏大手客入市，最矚目是錦華實業董事長楊奮彬於首季斥資逾10億元購入至少16個分佈於屯門、香港仔、油麻地、荃灣及元朗等民生地段舖位。資深投資者唐楚南及有關人士亦於年初以近3億元購入銅鑼灣波斯富街66號地舖。

戴德梁行香港商舖部主管林應威指出，零售商明顯較往年積極研究重新擴充，近日較活躍的零售商以售賣中下價貨品為主，包括藥房、化妝品。據該行資料顯示，四大核心區舖租由高峰期下跌42.5%至56.4%，今年首季僅中環出現1.7%按季跌幅，其餘三區均有不足1%升幅。他認為，隨着零售好轉，舖租調整期已接近尾聲，由於舖位業主相對務實，暫未因應市況而大幅加價，舖租回升幅度料不大。

新鴻基地產(中國)執行董事馮秀炎認為，港元疲弱、人民幣升值有利旅客持續來香港消費，加上下半年高鐵通車，港珠澳大橋通車，配合粵港澳大灣區發展，相信下半年零售市道會比上半年更好。香港零售管理協會主席鄭偉雄預料，今年本港的旅客及零售數均有望接近2013年的零售高峰年水平，甚至有機會再創當年全年5,000億元的佳績。

■有代理指，珠寶鐘錶為最活躍租客之一。當中，有金舖以每方呎逾500元承租銅鑼灣啓超道舖位。 香港文匯報記者馬翠媚 攝

**近半年部分核心區舖位租賃個案**

| 地址 | 實用面積(方呎) | 月租(元) | 呎租(元) | 租客 |
|---|---|---|---|---|
| 銅鑼灣東角道24至26號地下 | 約100 | 10萬 | 1,000 | YVES ROCHER |
| 銅鑼灣怡和街單號地下1號 | 約250 | 17.2萬 | 688 | 電訊公司 |
| 銅鑼灣波斯富街78至82號地下A號 | 1,500 | 90萬 | 600 | 周大福 |
| 銅鑼灣啟超道10號地下及一樓 | 2,364 | 120萬 | 508 | 周大福 |
| 銅鑼灣白沙道7號地下A及B號 | 1,653 | 58萬 | 350 | NIKE |
| 銅鑼灣白沙道11號地下 | 1,607 | 26萬 | 162 | 犇之食堂 |
| 銅鑼灣怡東商場地下13至16號連一樓12至15號 | 6,223 | 近100萬 | 161 | Twist |
| 中環威靈頓街單號地下及1樓 | 6,524 | 50萬 | 77 | 食肆 |
| 旺角通菜街40至50號地下 | 6,700 | 207.5萬 | 310 | 龍豐藥房 |
| 旺角彌敦道617至623號地下C號舖 | 2,500 | 55萬 | 220 | 六福珠寶 |
| 尖沙咀海防道38至40號地下 | 2,300 | 130萬 | 565 | 粵港澳湛周生生 |

資料來源：中原(工商舖)及市場消息

**近半年部分核心區舖位買賣個案**

| 地址 | 面積(方呎) | 成交價(元) | 呎價(元) |
|---|---|---|---|
| 銅鑼灣波斯富街66號地下 | 1,000 | 3億 | 30萬 |
| 銅鑼灣渣甸街30號地下A號 | 600 | 8,000萬 | 13.33萬 |
| 銅鑼灣謝斐道440號地下C2號 | 1,475 | 8,200萬 | 5.56萬 |
| 旺角花園街175號地下 | 1,000 | 4,400萬 | 4.4萬 |
| 旺角廣華街13號廣輝大廈地下9號 | 800 | 2,800萬 | 3.5萬 |
| 旺角新填地街566至568號地下C及D號 | 1,500 | 5,000萬 | 3.33萬 |
| 旺角彌敦道732號地下連閣樓 | 2,689 | 8,380萬 | 3.17萬 |

資料來源：中原(工商舖)及市場消息

# 周大福九倉置業睇高一線

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）今年以來本港零售市道明顯回暖，部分原因或為港匯持續弱勢，帶動旅客消費增加，面對零售逐漸復甦，投資者如何作部署，而現時買入消費或收租股又是否明智之舉？

### 有內地業務更理想

中國金洋資產管理董事總經理郭家耀接受香港文匯報訪問時表示，本港零售市道一直在改善之中，剛過去的五一黃金周，無論是人流或消費情況均頗為理想，對本港的零售業前景感樂觀，他同時亦看好一些個股可受惠於是次零售市場復甦之中。

郭家耀表示，一眾消費股如周大福(1929)、六福(0590)、莎莎（0178）、利福國際(1212)及永旺(0984)之中，他相對看好周大福，主因周大福主營貴金屬、以至珠寶首飾等，預期比整體消費情況更為理想，加上在低基數效應下料反彈力度較大。除此之外，周大福在內地亦有業務，隨着內地經濟情況改善，料作為龍頭股之一將率先享受到好處。

對於與零售業息息相關的商場收租股中，如九龍倉置業(1997)、太古地產(1972)、希慎(0014)、領展(0823)及置富產業(0778)。郭家耀較看好九龍倉置業，主因擁有高級商場，相對一些持有主要依賴居民消費的商場，如領展，在零售市道復甦下，九龍倉置業將更有利。但他亦提到，未來要留意利率向上對收租股的影響，以及加息步伐快過加租步伐則有可能帶來風險。

他又補充指，環球加息潮將至，雖令地產股近日處於捱打階段，但市場一些不明朗因素如息口向上或中美爆貿易戰等在目前仍未帶來太多實質影響，因此對本港經濟前景仍感到樂觀。

**今年以來零售及商場收租股股價表現**

| 類別 | 股份 | 上周五收市價 | 今年以來變幅 |
|---|---|---|---|
| 零售 | 莎莎(0178) | 5.06元 | +68.1% |
| | 普拉達(1913) | 42.3元 | +49.5% |
| | 利福國際(1212) | 14.94元 | +44% |
| | 周大福(1929) | 10.04元 | +22.4% |
| | 六福(0590) | 33.15元 | −1.2% |
| | 永旺(0984) | 4.86元 | −3.2% |
| 商場收租 | 九龍倉置業(1997) | 58.2元 | +12% |
| | 太古地產(1972) | 27.6元 | +9.5% |
| | 希慎(0014) | 43.4元 | +4.7% |
| | 置富產業(0778) | 9.24元 | −4.3% |
| | 領展(0823) | 67元 | −7.5% |

製表：記者 梁悅琴

# 旅客回歸 大型商場生意旺

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）本港零售市道回暖，大型商場首季表現理想，尖沙咀海港城、銅鑼灣時代廣場以及太古廣場生意增長逾兩成甚至逾三成。同時，受旅客青睞的珠寶店以至化妝品店，零售值同樣錄得顯著增長。

九龍倉置業主席吳天海日前透露，受惠港元疲弱吸引外來消費，旗下兩大旗艦商場首季表現理想，尖沙咀海港城及銅鑼灣時代廣場生意分別按年增長逾30%及逾20%。

### 吳天海：港元偏弱利零售

吳天海認為，本港零售市道於今年首三至四個月表現理想，酒店入住率亦高企；如果港元持續偏弱，將有利本港零售表現，但他強調匯率可隨時變化，不敢預測今年其他日子的零售走勢。

### 太古廣場生意增25.9%

太古地產公佈今年首季營運數據亦顯示，旗下商場首季銷售均錄得升幅，以太古廣場表現最佳，零售銷售額首季按年升25.9%，而太古城中心及東薈城名店倉亦分別升7.7及11.7%。太古發言人指出，太古廣場首季銷售額有顯著增長，反映商場的租戶組合包括餐飲、健康產品或服務、生活時尚、高級時裝及奢侈品牌帶動銷售額。

新鴻基地產(中國)執行董事馮秀炎表示，新地旗下觀塘apm商場今年首季人流按年升約12%至15%，達2,900萬人次；生意額有10%至15%增幅，達10億至12億元。系內大埔超級城今年首季生意額亦達8.5億至8.8億元，按年升10%至15%，其中化妝品及運動服飾表現較佳，分別錄15%至20%升幅。

### 周大福同店銷售增17%

以行業而言，奢侈品以至化妝品都受惠。珠寶金飾零售商周大福公佈今年首季港澳零售數據顯示，港澳零售值按年增長11%，同店銷售增長17%。莎莎國際亦公佈數據顯示，首季整體零售及批發業務營業額按年上升14.4%。當中，港澳零售銷售額增加17.8%，同店銷售亦升15.1%。該公司指出，港澳零售銷售額持續四季錄得增長，主要受人流增加及客人消費增加所帶動。受惠於零售市道復甦，集團對港澳發展表現樂觀，將繼續積極優化產品組合及提升顧客購物體驗。

■吳天海透露，海港城生意增長逾30%。 資料圖片

■御半山吸引大批準買家詢問詳情。 香港文匯報記者馬翠媚 攝

# 御半山首日收票超逾9倍

香港文匯報訊（記者 馬翠媚、梁悅琴）新地公佈以折實平均1.52萬元首推屯門御半山118伙後，昨日起開放設於九龍站環球貿易廣場的示範單位予公眾參觀及收票，現場大排長龍。消息指，首日收1,200票，超額逾9倍。

新地代理業務部總經理張卓秀敏昨表示，御半山示範單位昨日上午11時開放，截至昨午3時錄5,000人次參觀，全日料逾1萬人次，參觀盛況勝預期，參觀者各種年紀都有，當中亦不乏年輕買家。她稱，該盤最快今日加推單位，周六(5月12日)有機會作首輪發售。

### 龍譽單日沽5伙兩房

新盤昨日繼續推售貨尾單位，一手盤昨日共售出18伙。其中，由保利置業發展的啟德龍譽昨日開售10伙兩房戶，單日沽出5伙。一手成交紀錄冊顯示，該5伙單位位於1B座8至12樓H室，面積504方呎，2房間隔，成交價由1,284萬元至1,330萬元，呎價介乎25,492元至26,391元。此外，同區啟德1號(I)沽1伙，西營盤臻藝沽2伙。