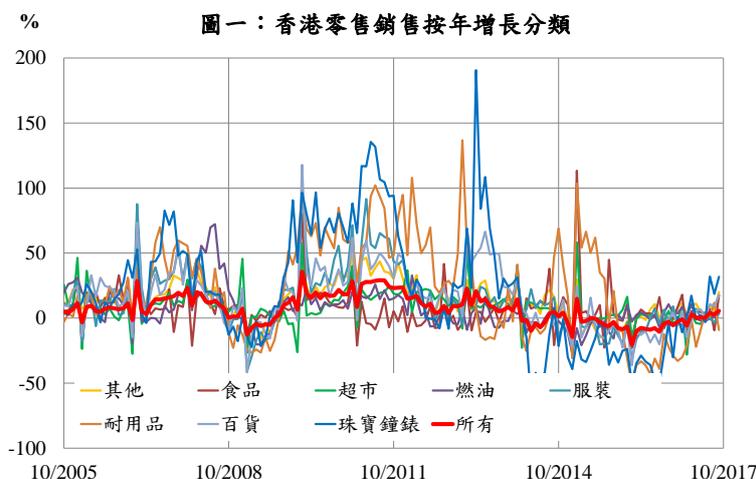


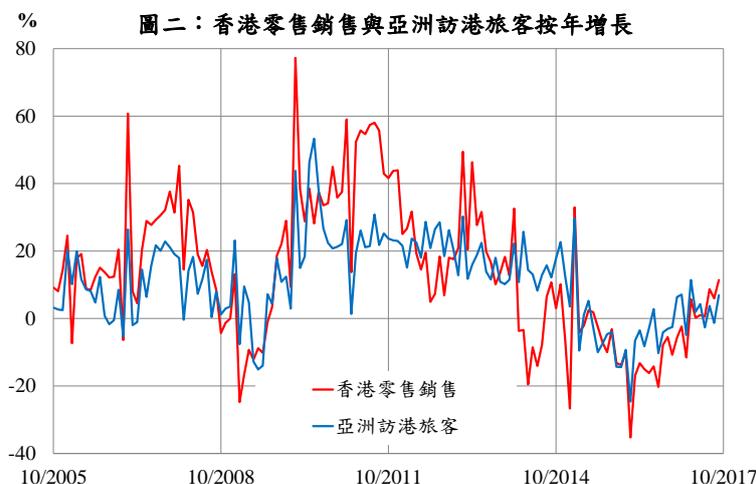
《商報》專欄

零售轉好推高舖租

香港除了私人住宅租金高企，工商舖亦然。雖然年中曾經出現零售劈租潮，但很快重拾升勢；年初至今，零售舖租升近6%。香港經濟增長自2012年起靠穩，今年更為顯著，平均4%。外貿而言，在全球經濟增長穩健下，香港整體出口增長明顯加快；內需方面同見升溫。

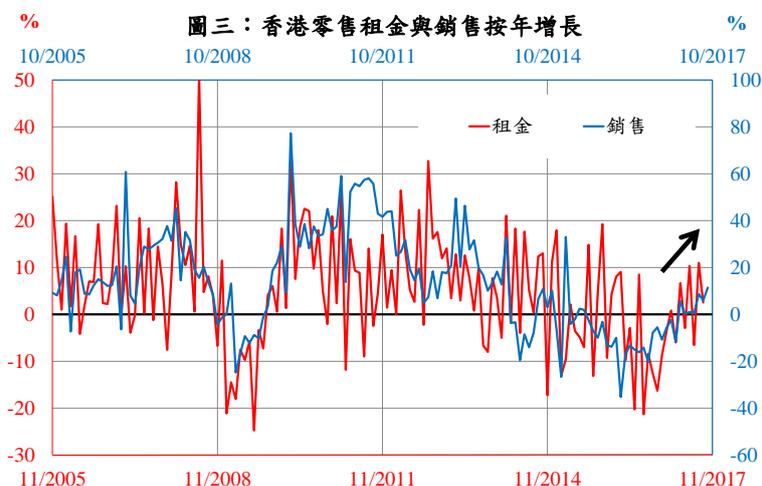


香港近年零售銷售持續改善，更呈較長升浪及兩年半以來的高位。圖一顯示，珠寶鐘錶等高消費行業的按年增長最為強勁，帶動整體數字改善。本地勞工市場造好，失業率維持金融海嘯後的低位，雖然工資增長開始放緩，但今年樓市及股市未見大調整，投資氣氛及回報均表現不錯，自然刺激本地消費。不過除了本地因素外，相信零售銷售同樣受惠於旅遊業。

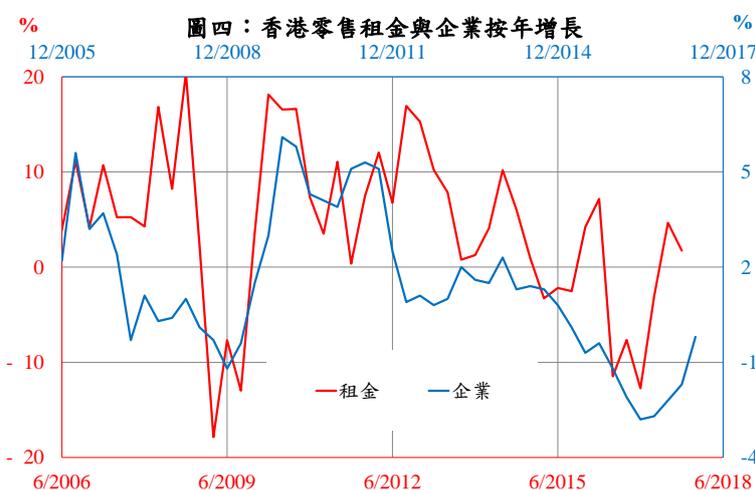


從圖二可見，香港零售銷售按年增長與訪港亞洲旅客按年增長同升同跌，兩者正比

關係密切，因此除了本地消費外，旅遊業造好對零售業同樣起著重要作用。第四季而言，若無重大事件發生，本港股市再創新高，樓市持續熾熱，料零售市道表現在財富效應下比去年更可觀。



不過零售銷售造好同樣為企業帶來負面消息——舖租上升。圖三可見香港零售舖租按年增長與銷售按年增長整體方向一致，然而前者隨著後者一個月前的走勢，料兩者短線仍保持升勢。由此可見，當零售業造好時，業主自然隨著勢頭加租。此外，零售企業按年增長同樣預示零售舖租增長。圖四可見，大方向而言，香港零售舖租按年增長反映兩個季度前的零售企業按年增長，故料香港零售租金按年增長仍有進一步上升空間。



整體來看，旅遊及零售市道回暖，相信各大商舖趁著市道向好會進一步上調租金，抵消新消費模式如網購帶來的負面影響。本地零售業強勁是福還是禍？經濟角度來看當然是好事，不過從企業角度看，租金上升同時增加成本壓力，難怪街上吉舖甚多。適者生存，能應付租金上升的行業非奢侈品莫屬。不怕租金貴，只怕沒遊客。

袁沛儀
環球金融市場部