

今日隨報附送

《教育佳》第25期



▶羅素街的奢侈品名店陸續撤離，羅素街8號原勞力士舖位，仍然丟空。



## 已撤出銅鑼灣羅素街品牌

品 牌	PRADA旗艦店	雷達表	天梭表	勞力士	歐米茄	LA PERLA
位 置	羅素街Plaza 2000廣場地下及1樓	羅素街59號至61號地下B4號舖	利園山道27號A至D號地下羅素街單邊	羅素街8號英皇鐘錶珠寶中心地下1及2號舖	羅素街38號金朝陽中心地下E及F舖連1樓	羅素街22至24號全幢舖位
面積(約／平方呎)	15000	900	800	3367	8600	8892
月租(約／萬元)	900	80	60	190	—	500
撤出日期	2020年2月	2020年5月	2020年6月	2020年8月	2020年8月	2020年9月

風 光 不 再

銅鑼灣羅素街曾經是內地旅客「朝聖地」、連續8年位居亞太區最昂貴商業街榜首，在黑暴和疫情之下失去光環，去年租金急削逾4成，失落了最昂貴零售地段席位，並由尖沙咀廣東道首度登上榜首。業界分析指，奢侈品牌為節流，無奈放棄租金成本高昂的羅素街，令名店街淪為「燙手山芋」，反觀廣東道街舖大多數由發展商持有，具彈性措施挽留租戶，料今年租金繼續跑贏銅鑼灣。

大公報記者  
林惠芳（文） 馬丁（圖）

## 亞太最昂貴地段八連霸斷纜

# 旅客絕跡 名店撤離

# 羅素街租金瀉43%

### 2020年第4季亞太區10大最昂貴零售區域

2020年排名	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
2019年排名	2	1	3	5	6	7	9	10	8	4
市 場	中國香港	中國香港	日本東京	澳洲悉尼	日本東京	日本東京	韓國首爾	韓國首爾	日本大阪	中國香港
位 置	尖沙咀	銅鑼灣	銀座	Pitt Street Mall	新宿	表參道	明 洞	江南站	心齋橋筋／御堂筋	中 環
租 金*	1044	963	795	633	628	628	605	557	523	425
按年變化	↓35%	↓43%	↓5%	↓9%	↓6%	0%	0%	0%	↓17%	↓42%

\*平均每月呎租／港元

資料來源：戴德梁行 大公報製表



▲羅素街22至24號全幢舖位自LA PERLA撤租後，無人問津。



▲尖沙咀廣東道目前仍維持較高質素的商戶組合。



▲羅素街九十年代民生店舖林立。

資料圖片

## 深圳籌建免稅城 國際品牌進駐

【大公報訊】隨著內地中產崛起，消費力大幅提高，國際奢侈品品牌近年大舉進軍中國內地市場，去年疫情之下環球銷售下跌，而內地銷售卻不跌反升，帶動奢侈品品牌業績上升，及更看重內地市場。為捉緊商機，深圳羅湖、鹽田、前海多地亦順勢提出興建免稅購物城，吸引國際品牌進駐。

數據顯示，2020年全球奢侈品行業規模10年來首次下降，並跌至2014年水平，但亞太區表現卻一枝獨秀，其中主要由中國內地帶動，貝恩諮詢公司和意大利奢侈品協會Fondazione Altgamma聯合報告估計，去年中國內

地奢侈品銷售額大漲48%至440億歐元（約4116億港元），並預計中國內地於2025年時成為全球領先的奢侈品市場。

事實上，內地也看到此商機，深圳羅湖和鹽田區都將「免稅消費中心」提上兩會日程，其中，羅湖區將在毗鄰羅湖口岸的國貿大廈建設粵港澳大灣區免稅城，積極爭取市內免稅政策落地，希望成為國際名牌中國首發平台，而鹽田區則正推進沙頭角深港國際旅遊消費合作區建設，落地沙頭角口岸10萬平方米的免稅購物項目，深圳前海管理局早前也與深圳市國有免稅商品集團簽署戰略合作協議，發展免稅產業。

## 一條街，由賣雞鴨到賣名牌

「租金跌了四成幾，居然仍排全球第二貴？」阿唐對大公報記者說，羅素街舖租應該再跌多一半，才算合理。

五十出頭的阿唐，小時候住在羅素街街角的唐樓，看盡這一帶變遷。「七十年代初這裏是電車廠，因為另一邊向雲東街，所以叫雲東街電車廠」，當時羅素街還未「名成利就」。

羅素街當年是街市。「街口第一間舖賣蔬果，隔離是肉檔和雞鴨檔，我媽最愛在這裏買雞」，阿唐說，他們在後巷割雞殺鴨，每晚倒水洗街，一片濕滑。

1989年電車廠遷走，建起時代廣

場，整條街馬上風光起來。「舊樓一幢一幢被收購重建，地舖變晒金行銀行或者賣名牌，後來更向上發展，樓上舖賣衫和做SPA，街坊舖點會做得住？」阿唐慨嘆。

九十年代開始，羅素街「升價」何止百倍，近年更一躍成為全球租金最貴的零售街。「好旺，但街坊並不欣賞，樓下舖頭賣的，都不是我們要買的」，阿唐說。

兩年前暴亂，銅鑼灣是其中一個重災區；疫情來襲，旅客絕跡，零售市場一蹶不振，羅素街店舖再次大洗牌，名店撤出，吉舖變了短租散貨場。「香港再靠賣名牌，只有死路一條」，阿唐說。

大公報記者 陳正

經歷黑暴衝擊，及後全球爆發新冠肺炎，零售業陷入前所未見的低谷，尤其內地訪港旅客大減，奢侈品市道可謂首當其衝。戴德梁行昨日發表亞太區《主要大街》報告，統計了124個零售街道，當中逾80個平均租金在去年下滑，佔比多達67%，其中本港的零售業租值平均下降了38%。而內地受惠率先復甦，整體平均租金跌幅為5%，其中深圳羅湖區更錄得5%增長。

羅素街租金自2012年起一直蟬聯亞太區榜首，於2018及19年更貴絕全球，惟能夠負擔昂貴租金的國際奢侈品牌先後撤離，業主最終亦要面對現實，斬價吸引新租戶。報告顯示，羅素街去年租金急挫43%至963元（每月每平方呎，下同）跌幅冠絕亞太，甚至比2015年高峰期每呎2213元跌56%，導致去年在亞太區排名跌至第2，由尖沙咀廣東道取代；第3位為日本東京銀座，平均呎租795元，按年跌5%。

### 名店變散貨場 難聚高消費人流

尖沙咀廣東道去年呎租為1044元，按年跌35%，跌幅相對羅素街溫和。戴德梁行執行董事、香港商舖部主管林應威解釋，廣東道購物區的業權擁有者較集中，能保持穩定及較高質素的商戶組合，達至品牌效應。當經濟下行時，業主往往較能提供具彈性的措施挽留租戶，以維持較穩定的市場狀況。展望未來，國際間旅遊有望於年內恢復，加上穩定商戶組合的支持，他預期尖沙咀區的零售表現將會率先復甦。

利嘉閣（工商舖）地產商舖、商業及投資部高級營業董事鄭得明分析指，廣東道地舖主要由大業主持有，包括九倉（00004）及新地（00016）等，其餘大部分由資深投資者持有作長線投資，業主都實力雄厚。再者，尖沙咀擁地利優勢，西鐵、港鐵及天星小輪匯聚，吸引本地客跨區消費，抵銷了旅客減少的負面影響。

反觀，銅鑼灣羅素街租金一直高昂，數年前以天價搶鋪開設旗艦店的奢侈品牌，面對2019年修例風波兼今次疫情，生意大受打擊，為了「止蝕」，無奈率先放棄成本最高昂的分店，導致羅素街由名店街淪為「燙手山芋」。鄭續說，由於街道舖位業權分散，業主為保持租金收入，爭相劈租吸客，令散貨場、特賣場等短租戶出現，商戶組合欠缺吸引力，難以凝聚高消費人流。

### 租金仍離地 超銀座逾兩成

不過，即使本港舖租大跌，相比亞太區其他城市依然昂貴。戴德梁行董事、香港研究部主管陳健珩指出，尖沙咀和銅鑼灣的租金，較第3位的東京銀座分別高出31%及21%，除卻疫情影响，這現象正反映香港異常高昂的零售租金。

展望下半年，鄭得明認為，疫情暫見穩定，市面氣氛好轉，在限聚措施逐漸鬆綁及通關之後，他相信尖沙咀挾高鐵效應，其反彈力度必定較銅鑼灣強勁，未來數年尖沙咀舖位租值將看高一線。至於整體市場方面，林應威認為，棄租或頂租潮已經完結，舖位業主開始觀望通關，相信租金已無再下跌空間，新簽約約的租金會比現水平好，但反彈力度仍要視乎下半年疫情及經濟發展。

