

集團之專業服務簡介

尖沙咀西部商舖 市場前瞻 研究報告

企業評估及諮詢

- 商業評估
- 金融工具評估
- 房地產評估
- 機械設備評估

綜合房地產顧問及產業測量

- 項目或區域發展顧問
- 土地及屋宇顧問
- 房地產代理銷售
- 資產管理

針對特殊物業及工業邨廠房，本集團有專業團隊提供更細緻之服務。

房地產策略投資服務

針對不同行業對營運場所的不同要求，提供租賃、改造、置換、重建增值等策略建設及相關之服務，處理的行業有物流運輸、食品加工、冷凍倉庫、紅酒倉、文件倉及數據中心等。

前瞻策略顧問

為現持有使用的物業作中長線的投資規劃，及早作出有效部署，並為物業持續增值。服務內容包括：

- 城市規劃、用地及地政趨勢之監察及研究
- 行業需求前瞻以及其土地用途模式變動或配合之研究
- 區域性房地產投資環境分析
- 社會訴求與政府政策之互動演變

聯絡我們

香港總公司

香港九龍尖沙咀星光行1010室
T 2730 6212
F 2736 9284

info@rhl-int.com | www.rhl-int.com

This document is prepared by professionals in RHL International for information only. Its application to specific situations will depend on the particular circumstances involved and accordingly, RHL International recommends that readers seek appropriate professional advice regarding any particular problems that they encounter. Whilst reasonable care has been exercised in preparing this document, RHL International accepts no responsibility for any errors or omissions it may contain, whether caused by negligence or otherwise, or for any losses, however caused, sustained by any person that relies upon the whole or any part of the contents of this document.

© 2008 RHL International, All rights reserved

本刊由永利行集團職員編制，所載數據僅供一般參考用，其內容能否應用於特定情形將視當時的具體情況而定。本集團建議讀者應就遇到的具體問題尋求適當的專業意見，讀者不應依賴本刊之任何信息並將此信息視為任何專業意見。永利行集團已致力提供準確和及時的數據，唯本集團不能保證這些數據於閣下收取本刊時或日後仍然準確，如本刊的內容出現任何錯誤，無論是由于疏忽或其它原因所引起，或任何人由于依賴此等信息而導致任何損失，不管該損失是如何造成，本集團及其成員對本刊的內容均不承擔任何責任。

© 2008 永利行國際集團版權所有，保留一切權利

Your Professional • Your Solution



永利行測量師有限公司 October 2008



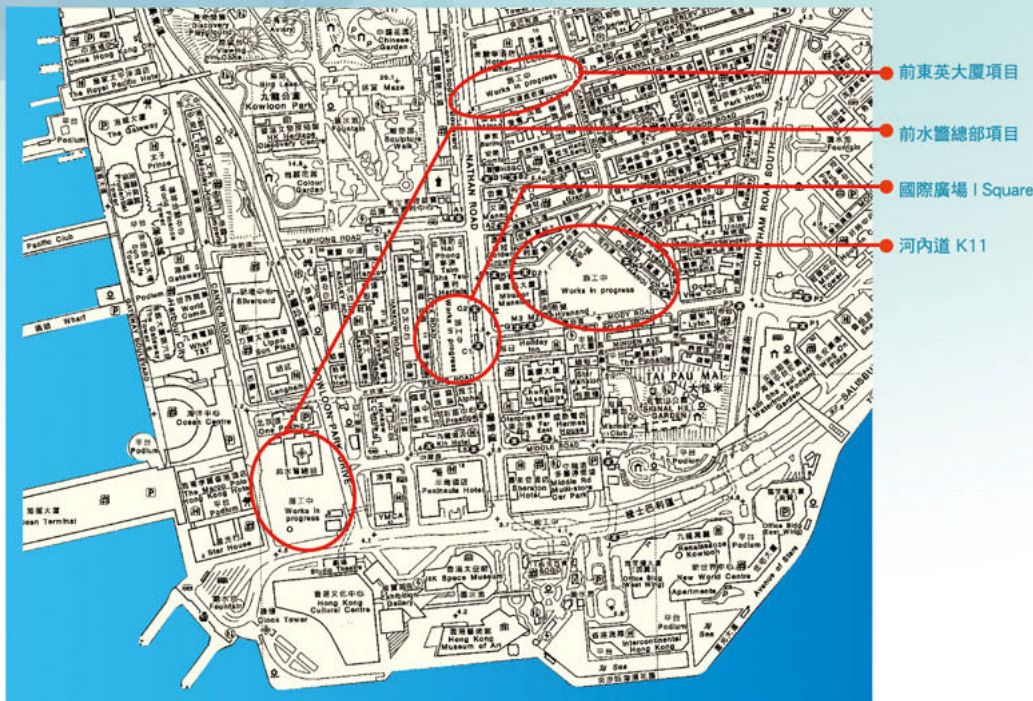
背景

尖沙咀乃香港核心遊客及商業區，亦是香港其中一個主要的商業中心。區內商廈、大型購物商店及各式酒店林立，設施及交通發展亦相當完善。區內市民及遊客對各類銷售及餐飲服務的需求比其他區域更殷切。由於客群消費力強，尖沙咀區，特別是鄰近海港城的廣東道一帶，在近幾年間已成功轉型為國際名店街。通往海港城及廣東道的北京道，近年亦開始轉型，大型品牌陸續進駐。至於廣東道的周邊如海防道、亞士厘道、樂道等，則聚落不少特色商店及食肆，滿足了不同層面的消費群。

尖沙咀區潛力優勢

重建項目

各大發展商早已掌握該區的潛力，早在數年前已落實推行位於尖沙咀的發展大計。現在區內的重建項目正進行得如火如荼，超過百萬呎優質零售樓面將於未來數年相繼落成，將更進一步提升尖沙咀區的品牌及檔次，吸引更多人流。



圖一：尖沙咀區發展中的主要重建項目



尖沙咀主要重建項目小檔案



國際廣場 I Square
地址
尖沙咀彌敦道63號
(前凱悅酒店)
用途
娛樂購物中心
樓面面積
約57萬平方呎
預計落成日期
2009年底

河內道K11項目

地址
河內道9-22號
用途
商場、酒店及服務式住宅
樓面面積
約110萬平方呎
(零售樓面佔約26萬平方呎)
預計落成日期
2008年底-2009年初



前東英大廈項目

地址
尖沙咀彌敦道100號
(前東英大廈)
用途
購物中心
樓面面積
約40萬平方呎
預計落成日期
2010年底

1881 Heritage

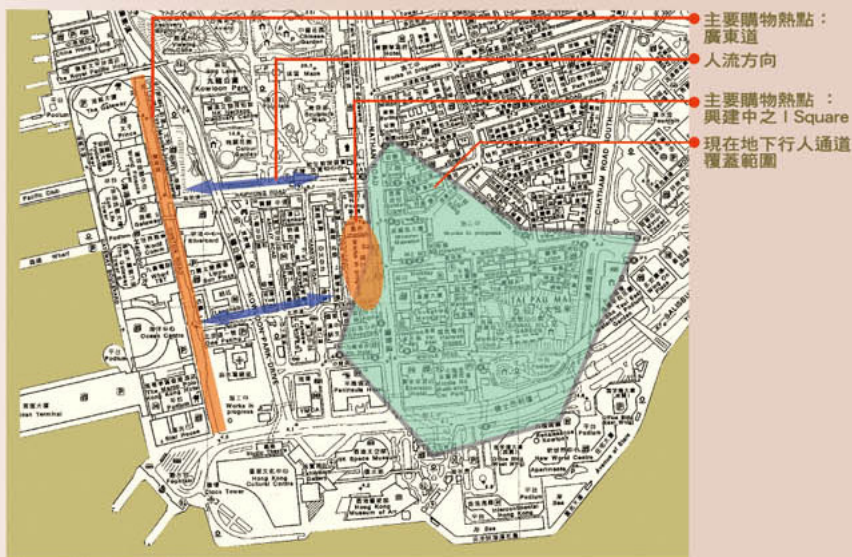
地址
廣東道及梳士巴利道交界
(前水警總部)
用途
商場及酒店
樓面面積
約14萬平方呎
(零售樓面佔約8萬平方呎)
預計落成日期
2008年底-2009年初





行人網絡

為配合尖沙咀區的發展，港鐵正進行工程，興建兩個新出入口連接 I Square 地庫及尖沙咀站。尖沙咀區的地下及地面行人網絡覆蓋將更完善，令整體人流增加。但值得注意的是，由於地下通道並不能覆蓋彌敦道至廣東道一段，行人仍須返回地面街道往來海港城及彌敦道，北京道及附近的樂道、漢口道、亞士厘道等一帶的人流將會增加。



圖二：地下行人網絡覆蓋範圍

尖沙咀區的環境改造

除了重建的基本因素外，各政府部門近年來致力從不同方向著手，希望改善區內街道過於狹窄及空氣質素不佳的問題。當中包括「悠閒式街道」的實施，為尖沙咀區訂定「尖沙咀地區改善計劃」及「尖沙咀綠化總綱圖」等，為市民及遊客提供一個更舒適的購物環境，間接地為該區的商舖市場帶來優勢。另外，政府亦正研究「尖沙咀露天廣場」及「西九龍文化區」的發展，此等因素均對尖沙咀區的旅遊業起著輔助作用，令該區的商舖市場前景更勝一籌。

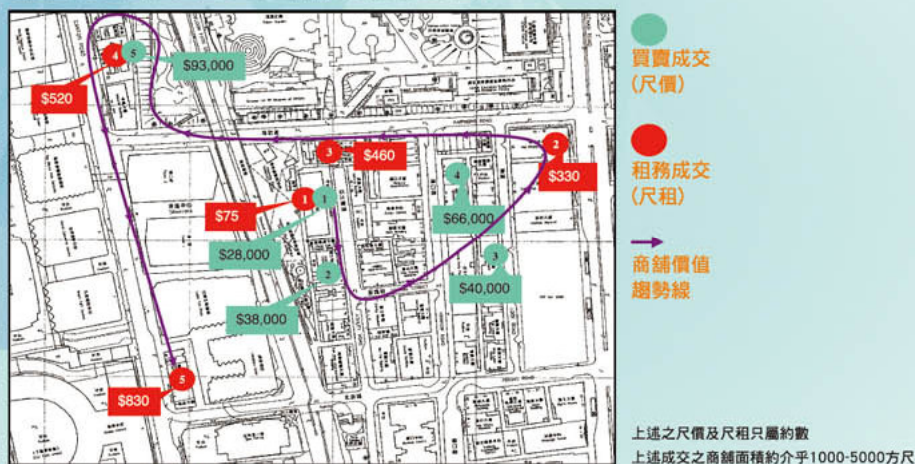
形象鮮明的特色街道

不少成功的例子顯示區內活化能提升該區消費力，改變區內的租戶質素，令地段的價值得以提升。而尖沙咀西部正醞釀不同形式的特色街道演變。恰當的街道、區域定位能進一步吸引遊人的注意力，增加營業額，令該街商舖的租務及買賣交投更活躍。

就尖沙咀區而言，目前大型連鎖餐廳大多進駐大型的購物商場如海港城。而別具特色的食肆則散落於各大小街道，或聚落在某一兩條街道。以尖沙咀區的亞士厘道為例，發展已有約十年歷史，其「食街」形象日趨鮮明，租金持續攀升，亞士厘道的租戶組合漸趨多元化。除酒吧外，各式更能支付租金的特色食肆亦落戶於亞士厘道。加上近年旅遊業持續蓬勃，高品味的食肆開始盤據亞士厘道。除亞士厘道外，鄰近的街道如廣東道、樂道、漢口道等亦於近年再次相繼轉型。

尖沙咀區的機遇與挑戰

早著先機的買家已率先進駐，購入優質舖位作長線投資。海防道及廣東道為已成熟的商舖群，商舖售價及租金高企。而受惠於 I Square 的即將落成，樂道、漢口道、亞士厘道一帶的物業價值亦於近期驟升。預計地段的升值會進一步漫延至周邊街道如亞士厘道一帶，相信該地段仍有上升空間。



圖三：尖沙咀西部近期成交買賣及租務成交

重建項目能於短期內為尖沙咀區提供更多消費娛樂的地方，但作為旅遊核心地帶，應避免過於集中高檔零售發展，並盡快考慮增加設一些特色景點令該區更多元化。例如政府可考慮將海防道熟食市場重新包裝為特色「大牌檔」、將臨時街市重建為社區綜合活動中心等。此舉既可吸引外地遊客，亦令地區市民受惠。多元化發展能加強地區旅遊業的優勢，並進一步鞏固尖沙咀於國際間購物中心的地位，令其成為國際間無可取代的旅遊購物熱點。

建議

租客 找尋合適之商舖時，應留意區內人流、車流、特色及商舖檔次的轉變。
業主 應留意整區的檔次提升及變化。可與附近商舖業主討論街道的定位，確定增值方案，以獲取更理想的回報。
政府 應積極考慮活化區內現有的特色地點，如重新包裝及宣傳海防道的「大牌檔」，可宣揚香港文化特色之餘，亦能吸引更多訪港旅客。



較成熟的商舖群



正在脫變的商舖群



建議政府改善旅遊點的地點



施工中的重建項目

廣東道(海防道以北一段):

此地段的呎租較海防道以南一段稍低，商舖主要是銀行及食肆，為附近的高度提供了服務，成為廣東道以南及海港城的補充。

廣東道及海港城一帶:

名店林立，旅客必訪的購物熱點。舖位面積大，受各大品牌垂青，乃區內一線商舖市場。海港城乃九倉之投資物業，多年來只出租不售，其租戶組合多為高級時裝品牌及高格調餐廳。

廣東道單號舖(廣東道以西)多由九倉持有，只有雙號舖(廣東道以東)由散業權持有，導致成交非常疏落，而呎租更屢創新高。

亞士厘道以北一段:

此段亞士厘道的商舖多為食肆，舖位面積比樂道、漢口道一帶稍大，部份地庫及低層的樓面均被食肆盤踞。由於亞士厘道不能直接接連人流極旺的海防道，一直受市場忽視。但近年地產市場向好，加上 I Square 的重建效應，樂道及漢口道的商舖價值節然被搶起，連帶亞士厘道亦開始受投資者重視。亞士厘道很有機會繼樂道及漢口道之後逐漸轉型。相信亞士厘道未來所擔當的角色會近似廣東道(海防道以北一段)，成為樂道、漢口道及北京道補充。而由於周邊街道的轉型，近似亞士厘道的商舖類型會減少，在供求不平衡的情況下，該地段的租金會被搶高。亞士厘道在可見的將來將會有更能支持較高租金的優質租戶進駐。

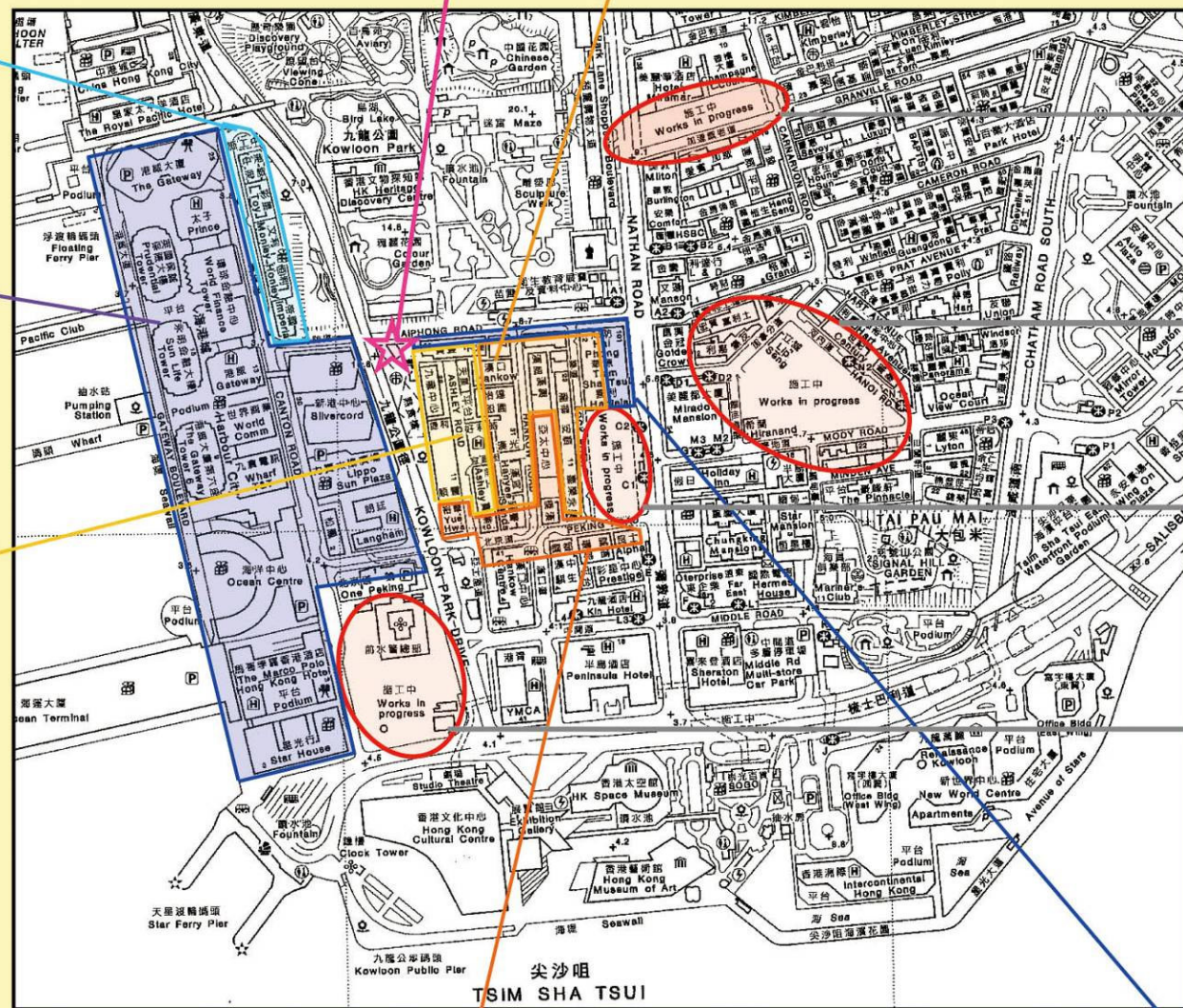
此外，亞士厘道靜中帶旺，自成一角特點，極適宜用作一些較小眾而又高檔次的食肆，供消費力強又追求高品味的年輕後消費。情況就如在中環的核心商業區的蘇豪區，及在年宵起，鄰近銅鑼灣的沱紗街一樣。現在亞士厘道的價位較落後，只要定位得宜，租金升幅甚或比一般傳統貴價地段更高。

海防道臨時街市及熟食市場:

雖為臨時，但其實已存在多年。建設風格過時及環境相對較差，使用量亦偏低。但街市位於區內黃金地段，若能善加利用，重新定位，更新設施，甚或重建發展，街市或可成為具特色的「大牌檔」及市集。若包裝為香港其中一個旅遊熱點，定能吸引更多旅客訪港。配合附近的發展，尖沙咀西部的商舖價值會進一步上升。

樂道及漢口道一帶:

樂道及漢口道舖位面積較小。現時樂道的商舖主要為食肆如茶餐廳、甜品店、米線店等，亦有書店、銀行、眼鏡店等。至於漢口道的商舖主要為高球用品店、時裝店等，亦有大型連鎖餅家的分店及賽馬會等。此地段已步入轉型階段，商舖的租金及價格均已上升。而根據銅鑼灣羅素街自時代廣場建成後，變身為名店林立之地的先例，此地段，尤其是樂道，在將來很有機會吸納更高質素之租戶，而不能支持高昂租金的現有的租戶很有機會被擠出該地段。



前東英大廈項目

河內道 K11

國際廣場 | Square

前水警總部項目

北京道一帶及漢口道亞太中心一段:

漢口道亞太中心一段，受惠於美化街道的工程，及亞太中心翻新，租戶組合得以重整。租戶質素提升，租金亦開始上揚。北京道行人流量大，已成功吸引大型連鎖店進駐，為不能成功打入廣東道的品牌提供落腳點。

海防道:

通往地鐵站及尖沙咀中部的的主要街道，人流極旺。商戶種類多，包括化妝品、甜品店、時裝店、食肆等。