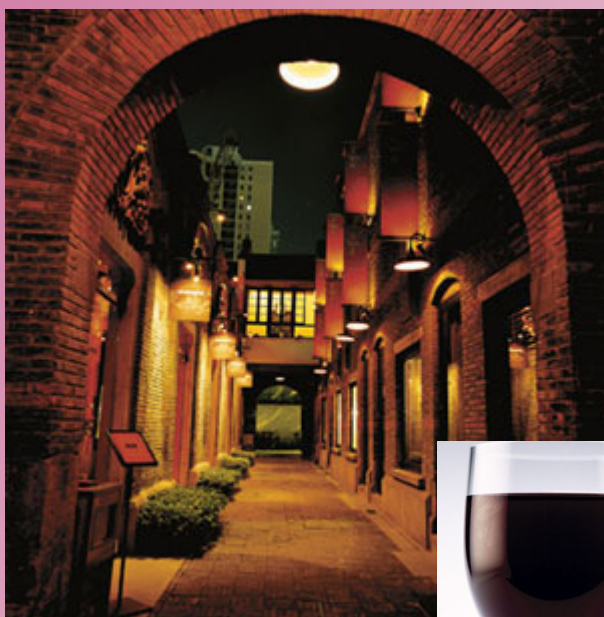
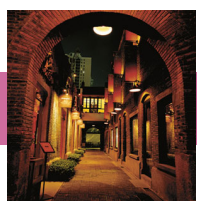


# Red Wine Storage in Hong Kong

## 紅酒與紅酒倉





## 前言

紅酒是現今最受歡迎的酒精類飲料之一，有著超過五千年的歷史傳承。適當的飲用有正面的保健功效外，品嚐紅酒亦已成為崇尚高級品味、追求生活享受的象徵，未來市場需求有增無減。然而優質紅酒講究出產地要氣候適中、土壤肥沃、更要出自具歷史、商譽、經驗及嚴謹的品質監控的酒莊，因此優質紅酒供應有限，促使形成投資收藏頂級紅酒佳釀的市場，而紅酒亦因而被稱為“液體黃金”。本文簡介紅酒行業在香港的發展近況及相關倉儲設施的建設要求。

## 香港的紅酒業與紅酒市場

香港本地沒有出產優質紅酒的先天條件，卻因優越的地理位置、稅制安排、健全的法律、高效的物流倉儲設施等，迅速成為紅酒進出口、拍賣及消費基地。

## 進口

香港特區政府在 2008 年取消了葡萄酒進口關稅(import tax on wine)，使香港成為全球少數免紅酒進口稅的地區，鞏固香港作為亞洲葡萄酒消費、貿易和集散中心及作為內地進口紅酒的“中轉站”，更見高價紅酒入口量上升。

全球主要紅酒進口國	
法國	意大利
英國	智利
澳洲	中國
美國	德國
瑞士	新西蘭

資料來源: World Trade Atlas data

## 轉口

亞洲是全球經濟增長最迅速的區域，紅酒消費潛力雄厚。香港海關於 2010 年 2 月 9 日便與內地海關總署簽訂「通關徵稅便利安排」，加快經香港進口到內地的葡萄酒的通關速度。在 2008 年至 2010 年期間，香港的轉口價值及數量分別增加 104% 及 132%。

表 1: 香港紅酒進口量(價值及容量) – 2008 – 2010 年

	2008 至 2010 價格之增長	2008 至 2010 容量之增長
淨入口	152%	36%
轉口	104%	132%
零售	165%	17%



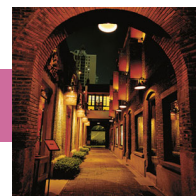


圖 1 - 香港紅酒進口量(價值) - 2006 - 2010 年

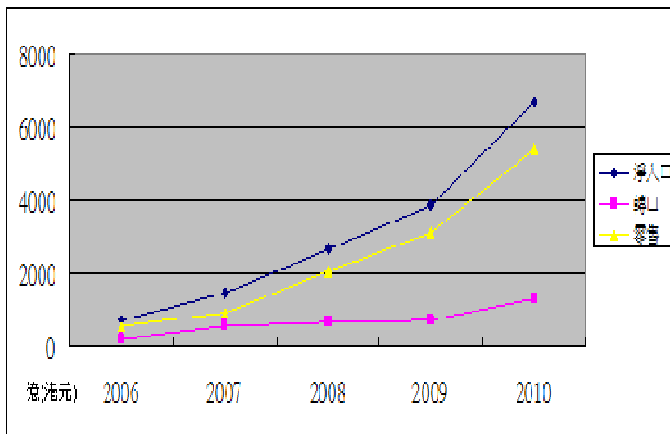
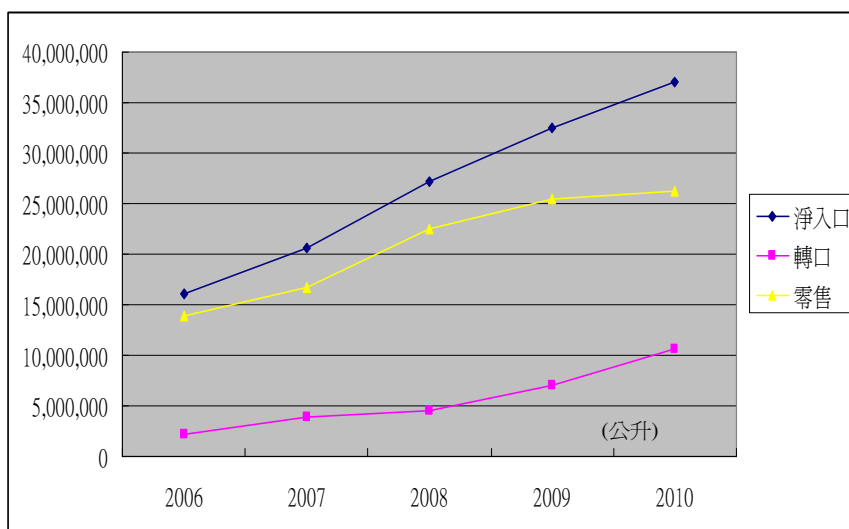
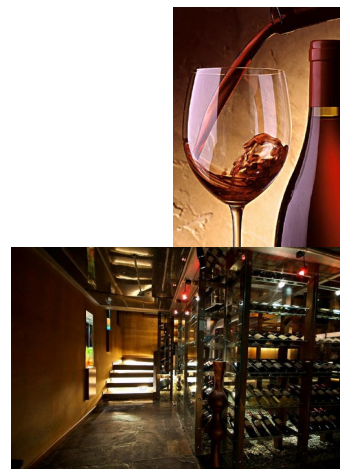
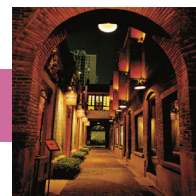


圖 2 - 香港紅酒進口量(容量) 2006 - 2010 年



資料來源：由美國駐香港農業貿易處提供





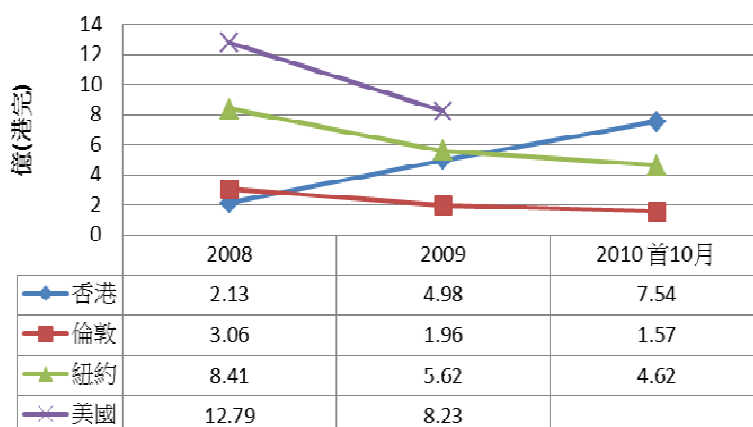
**本地零售**

今時今日，品嚐「紅酒」再不只是富豪奢華享受的專利。透過紅酒商進取的市場營銷策略，紅酒已走進不同的消費層面。

**拍賣**

健全的法制及蓬勃的第三產業支持下，香港迅速成為全球紅酒拍賣中心 (Global Red Wine Auction Centre)。(詳見表 2)

表 2 – 紐倫港紅酒拍賣成交記錄

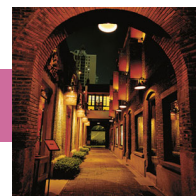


資料來源：轉載財經日報



圖片來源：轉載 [www.yahoo.com.hk](http://www.yahoo.com.hk)





### 倉儲設施要求

作為迅速消耗品及具容易變質的特性，紅酒的儲存及運送要求有高效率、高規格的物流及倉儲設施支援。

紅酒倉(又稱葡萄酒倉)是一種提供特殊恆溫儲存環境的倉庫。此外，因紅酒有“價”，要求有齊備的保安設施。

紅酒倉多設於工業地帶，以改裝一般倉儲物業作為存放流動量較大的一般紅酒，以供入口貿易及本地消費為主，亦有只供存放“珍品”級別的酒倉(行內稱其為酒窖)，例如於港島壽臣山已棄用的火藥庫。

參考已獲香港品質保證局推出的“葡萄酒儲存管理體系認證”計劃(Wine Storage Management Systems Certification Scheme)的紅酒儲存倉名單，有關倉庫分散於港、九、新界，面積由20,000平方呎至500,000平方呎不等，分別由物流公司、貿易零售商及珍品儲存商因各自業務需求而營運有關倉庫。

表 3: 已獲“葡萄酒儲存管理體系認證”之紅酒儲存倉



地域	地區	地址	名稱
香港	深水灣	深水灣徑 18 號	Crown Wine Cellars Limited
	中環	德己立街 13 號	屈臣氏酒窖
		世紀廣場地庫 3 號	Watson's Wine Cellars
	中環	威靈頓街 73 號地下	葡萄酒坊有限公司
	灣仔	駱克道 313 地下 B1 室	Gallerie Du Vin Limited
	上環	永樂街 93-103 號	豪酒窖 Grand Wine Cellar
	堅尼地城	西寧街 18 號	招商局倉碼運輸有限公司 China Merchants Godown Warf & Transportation Co. Limited
九龍	新蒲崗	五芳街 23-25 號緯綸工業大廈 4 樓 B 室	御酒窖 E-Trade Limited - Pacific Wine Chambers
	新蒲崗	五芳街 2 號裕美工業中心 3 樓 B 座	南聯貯存有限公司(酒驛站) Winsor Storage Limited
	長沙灣	發祥街 1 號 潤發倉庫碼頭	捷成國際物流 Jebsen Logistics Limited
	紅磡	暢通道 1 號	中旅貨運物流中心有限公司 China Travel (Cargo) Logistics Centre Limited
	九龍灣	啓祥道 20 號大昌行集團大廈 7 樓	大昌行物流有限公司 DCH Logistics Company Limited
	九龍灣	宏照道 39 號企業廣場 3 期 21 樓	聯邦物流(香港)有限公司 U-Freight Logistics (HK) Limited
	旺角	上海街 555 號朗豪酒店 6 樓	朗豪酒店(香港)有限公司 Langham Place Hotel (HK) Limited

資料來源: 永利行研究部及香港品質保證局



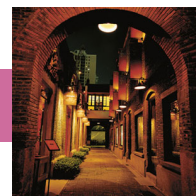


表 3: 已獲“葡萄酒儲存管理體系認證”之紅酒儲存倉 (續)

地域	地區	地址	名稱
新界	葵涌	第三號貨櫃碼頭亞洲貨櫃物流中心	亞洲貨櫃物流中心香港有限公司 ALT Logistic Centre HK Limited
	葵涌	第三號貨櫃碼頭亞洲貨櫃物流中心	拓領環球貨運(香港)有限公司 Toll Global Forwarding (Hong Kong) Limited
	葵涌	大連排道 200 號偉倫中心二期 8 樓	駿誠物流有限公司 Joisen Logistics Limited
	葵涌	打磚坪街 49-42 號華基工業大廈 1 座 19 樓 M 室	適恒溫儲存空間有限公司 T-Box Thermal Storage Limited
	葵涌	永基路 55 號嘉里貨運中心 16 樓	嘉里物流(香港)有限公司 Kerry Logistics (Hong Kong) Limited
			嘉里資倉(香港)有限公司 Kerry Warehouse (Hong Kong) Limited
	葵涌		駿光貨運有限公司 Capital Distribution Services Limited
	小瀝源	源順圍 13-15 號金利來集團中心	Supply Chain Solutions (Asia) Limited
	小瀝源	源順圍 5-7 號沙田工業中心 A 座 2 樓 12B 室	佳釀珍藏 Collezione Wine Cellars Limited
	小瀝源	源順圍	敦豪全球貨運物流(香港)有限公司 DHL Global Forwarding (HK) Limited

資料來源: 永利行研究部及香港品質保證局

**興建或改裝物業作紅酒倉應考慮的因素:**

城市規劃	有關物業所在地點之城市規劃用途宜屬於為「工業」或「其他指定用途」之「貨倉」用途。
土地契約	土地地契約應訂明可作「倉庫用途」或「工業及／或倉庫用途」。若訂明只可作「工業用途」，則仍須申請契約修訂(或豁免書)。
建築要求	目前只須符合建築物條例內“倉儲”規格。(詳見表 4)

表 4: 一般倉儲建築規格 (General Godown Building Specification)

樓底高度	● 首層淨高度 > 5 米, 樓高每層高度 > 4 米
樓面負重	● 每平方呎 > 250 磅
建築規格	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 需有隔熱和防潮結構</li> <li>● 每個小倉庫可獨立調節溫度, 以配合不同種類紅酒對倉儲溫度的要求</li> <li>● 需有穩定可靠的電源</li> <li>● 防火系統宜採用乾滅火系統</li> </ul>



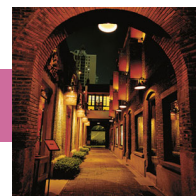


表 5: 紅酒的儲存標準 (Red Wine Core Controls in the Code of Practices)

	珍品酒 (Fine Wine)	商品酒 (Commercial Wine)
最低儲存溫度	11°C	22 °C
最高儲存溫度	17 °C	22 °C
每日溫差幅度	3 °C	5 °C
每年溫差幅度	5 °C	10 °C
濕度平衡	55% - 80%	> 50%
應隔離外來紫外線	是	是
應更換低紫外線燈(如 LED)取代傳統的光管燈	是	否
儲存倉不應受到持續震動	是	是
持續有震動的儲存倉，應安裝防震地台	是	是
應對所有設備進行固定維修及保養(如: 冰箱，增濕器等)	是	是
控制器及感應器檢測	每年一次	3 年一次
溫度感應器準確性	± 0.5 °C	± 1 °C
濕度感應器準確性	± 5%	± 5%
保險條款保障	是	是

具升值能力的倉庫物業，設計上亦必須考慮配合週全的物流程序。當然，倉庫的地點，交通運輸網絡的外在因素十分重要。

由於目前沒有特別的條例要求及約束將舊工業大廈改建成紅酒倉，因而令紅酒倉的供應在市場上比較有彈性，競爭也會相對激烈。由於未有設定法定規管，酒倉質素及設施參差。商品酒及一些中、低檔次的紅酒倉風險會較高價酒倉高。根據表 1，紅酒入口價升幅遠超入口量，顯示更多具價值紅酒流入本港，因此高級的儲存倉要求預期將轉趨緊張。

### 建築及營運成本

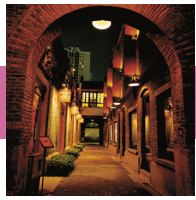
由於有更高的室溫及物流控制，紅酒倉相比普通貨倉需投入更多設備成本，務求令倉內儲存的紅酒長時間仍能維持在最佳的水平而不變質。

酒倉沒有特定地點要求，更沒有法規指定紅酒倉建築規格。一般以工業大廈改建較為普遍。建築費如以一幢作單位是與一般工廠大廈相約，成本大約在每平方米\$8,000 - \$9,000。

之前提及的細節(即表 5)，使設備及裝修費用增加，如要電腦系統作自動調節來平衡室內的溫度和濕度，天花、地板及外牆亦需要達到特定的厚度，保證酒倉有足夠的隔離，令紅酒不會受到外在環境影響等。

基本儲存要求，而令營運成本上升的成因，可參考圖表“儲存條例規定及標準”。





### 租金收入

商家當然希望爭取高回報的投資，設備及設施越是完善，能夠收回的租金亦相對可觀。這正是紅酒倉能夠帶來的一大重要優點，也是投資紅酒倉的吸引之處。

表 6: 酒倉租金水平

酒倉類別	租金收入(以實用呎租計)
一般儲存倉	\$6.50 - \$18
迷你酒倉	\$22 起
一般酒倉	\$36 - \$39
認證酒窖 (Wine Cellar)	\$65 起

### 總結

香港地理環境沒有先天釀酒的條件，但香港的金融及地理位置能夠促進紅酒業的快速發展。從進口、轉口、零售，而至在紅酒拍賣環節上，佔了全球領先地位。

在取消紅酒關稅之後，入口紅酒數字有明顯上升，而數據顯示入口紅酒價值之增長幅度更遠高於出入口量(公升)，反映可能因減關稅後吸引更多珍品酒輸入香港。

紅酒對內外環境的敏感度極高，品質容易受這些因素影響而變壞。由運送到存倉的要求非常高。不論是一般的紅酒或昂貴的珍品酒都有他們本身的價值，完善的酒倉設備及監管可以令倉內紅酒長時間儲放後也能保持其價值及品質。

現時供紅酒儲存的地方，多數由現有工廠及貨倉大廈改建而成。加上現時建築物條例沒有進一步的規定，令香港紅酒倉的供應相對有彈性。在選擇改建舊廠成爲一個專儲存一般的紅酒或較貴的珍品酒，必須考慮到那類紅酒會作主導。現行趨勢，改建舊廠成爲一個專儲存貴價的珍品酒倉比較優勝及有較大的潛在回報。其一，是入口香港多是以貴價的珍品酒，需求只會有增無減。其二，是珍品酒倉設施及監管較嚴格、成本較高，供應量相對較少，租金收入自然有所保證。

在實踐方面，需考慮城市規劃及地契的限制。城市規劃用途只要屬於爲「工業」或「其他指定用途」之「貨倉」用途，而地契則訂明可作「倉庫」或「工業及／或倉庫」用途，業主便可將單位自由改裝成儲存葡萄酒的倉庫。若地契訂明只可作「工業用途」，則仍須申請契約修訂（或豁免書）。





## Corporate Advisor 企業顧問



Our experience in operating businesses in the mainland China and cooperating with overseas parties has become our competitive advantage in offering comprehensive client solution to overseas as well as mainland clients. We cover real estate as well as other industries such as natural resources, green energy and finance area.

在中國內地營運公司及與海外公司合作的豐富經驗使我們今天能為海外及內地企業出謀獻策提供全面解決方案的企業顧問。我們優秀的團隊提供全面優越的企業諮詢顧問服務。服務範疇涵蓋房地產及其它行業，當中包括有天然氣、綠色能源及金融等。

- Industry Market Research & Analysis 行業的市場調研及分析
- Project Feasibility Study and Advisory 專案可行性研究及諮詢
- Financial Analysis 財務分析
- Investment Advisory 投資諮詢
- Due Diligence 盡職調查
- Valuation (including Real Estate, Business Valuation, Plant & Machinery) 評值 (房地產評值、商業評值、機器設備評值)
- Portfolio, Asset and Facilities Management 資產組合及設備管理
- Corporate Valuation Advisory 企業評值諮詢
- Real Estate Solutions and Surveying Practice 房地產事務及測量作業

### Contact Us

Room 1010, Star House,  
Tsimshatsui, Kowloon

T: +852 2730 6212

F: +852 2736 9284

E: [info@rhl-int.com](mailto:info@rhl-int.com)

W: [www.rhl-int.com](http://www.rhl-int.com)



本刊物由永利行集團職員編制，所載資料僅供一般參考用，其內容能否應用於特定情形將視當時具體情況而定。本集團建議讀者應就遇到的具體問題尋求當的專業意見，讀者不應依賴本刊物之任何資訊並將此資訊視為任何專業意見。永利行集團已致力提供準確與及時的資料，唯本集團不能保證這些資料於閣下收取本刊物之時或日後仍然準確。如本刊物的內容出現任何錯漏，無論是由於疏忽或其他原因所引起，或任何人由於依賴此等資訊而導致任何損失，不管該損失是如何造成，本集團及其成員對本刊物的內容均不承擔任何責任。

資料來源: 永利行市場研究部

The information within this report is obtained and analyzed by staff of RHL and is for reference only. The correctness of the content depends on situation. You should conduct your own investigation consultant and should not rely on any information provided by this report as a professional advice. RHL aim to provided the newest information, however, we do not guarantee the information is still correct when you read it. This report is subjected to errors, omissions, change of price, rental or other conditions. RHL can take no responsibility for any damage or loss suffered as a result of any inadvertent inaccuracy within this report.

Source: RHL Research Department

©2011 RHL International, All rights reserved.

