



## 香港蟬聯全球最昂貴商業街道榜首

- 全球十大最昂貴商業街道，歐洲佔據一半席位，亞洲佔4席，美國佔1席
- 北京王府井全球排名第 11，亞太區排名第 6
- 大中華區 7 條主要商業街道位列亞太區前 20 名
- 零售市場充滿挑戰，個別市場面對租金壓力
- 全球線上零售銷售快速增長

**香港，2019 年 11 月 13 日**——根據戴德梁行最新發布的資料顯示，香港銅鑼灣蟬聯全球最昂貴商業街，其次為紐約第五大道上段和倫敦新邦德街。北京王府井是大中華區另一個進入前 20 名的商業街道，全球排名為 11 位。

戴德梁行《全球主要大街》(Main Streets Across The World) 年度報告追蹤全球 68 個市場的 488 個商業街道，為每個市場最昂貴的商業街道進行排名。自 1988 年發布該報告以來，本年報告涵蓋的市場最多。

香港銅鑼灣於去年取代紐約第五大道上段連續五年位居榜首位置。而今年銅鑼灣再次蟬聯全球第一，租金為每年每平方呎 2,745 美元。第五大道上段位列全球第二，租金為每年每平方呎 2,250 美元。倫敦新邦德街位居全球第三，其租金於過去 12 個月按年上升了 2.3%，為每年每平方呎 1,714 美元。

**報告作者、戴德梁行歐洲、中東及非洲零售市場研究部主管 Darren Yates 表示：**「就租金表現而言，今年的結果令人鼓舞，主要零售街道租金依然表現強勁。全球頂級零售商業街道的租金一向非常穩定，零售走向亦趨清晰。然而，在表現偏軟的地區，尤其是歐洲和北美較為成熟的市場，租金面臨下行壓力。在亞太地區，市場更加多樣化，零售業普遍表現良好。」

在歐洲，倫敦新邦德街領先於巴黎和米蘭，隨後是蘇黎世班霍夫大街和維也納 Kohlmarkt 商業街，其租金分別為每年每平方呎 866 美元和 513 美元，他們共同躋身歐洲 5 大最昂貴的商業街。總體而言，歐洲約 70% 的地區租金與去年持平或有所上升。然而，在成熟的西北歐、南歐、中歐和東歐市場，租金兩極化比較明顯，尤其是線上銷售尚未全面蓬勃發展的地區。

美洲地區的租金變化趨勢差異較大。在加拿大和美國，儘管個別商業街的租金有顯著差異，但許多地區的租金面臨壓力。紐約商業街的租金在近年來持續下滑後，終於止住跌勢，租金走勢轉為平穩。儘管拉丁美洲的零售市場已日趨成熟，租金仍可能會出現波動。

亞太區表現強勁，80%以上的地區租金有所上升或保持穩定。印度的表現尤其強勁，多個城市的租金錄得升幅。香港面對近期的動蕩局勢，零售租金表現尚可，但對未來的市況則持充滿不確定性因素。

**戴德梁行香港商業地產部主管、執行董事林應威**表示：「根據截止 2019 年 6 月本報告完成時的統計資料，香港銅鑼灣今年再次成為全球最昂貴的零售街道。自 6 月起，香港社會局勢不穩，遊客人數和零售額大幅下降，部分零售商的運作於週末因而大受影響，因此香港零售市場承受的壓力越來越大。香港的零售租金於過去幾個月錄得跌幅，到年底前租金走勢未見明朗。然而，部分零售商卻認為目前的市場調整是一個難得的機會，讓他們重返一線商業街道，故我們預計一線商業街道的店舖組合將會出現一些調整。另外，當中以針對大眾市場需求和本地消費的行業，例如教育、生活、體育與運動休閒等，表現會較為理想，故這類型的零售商正謹慎地尋找擴充的機會，或尋求更有利的租賃條款。」

在大中華區，有七條商業街道躋身了亞太區排名首20位，包括香港（第一）、北京（第六）、上海（第八）、深圳（第十一）、廣州（第十三）、台北（第十五）和南京（第二十）。各地的排名與去年持平，當中南京更上升了三位以躋身亞太區排名榜。

中國內地大部分主要城市零售業擴充依然非常活躍，國內和國際零售商都積極於不同地方落戶，而後者維持了多地開店的策略。時尚、兒童教育、化妝品、娛樂、奢侈品、生活、健身和餐飲等行業均表現活躍。

市場的重點已經從最初擔心線上零售對實體零售的衝擊，開始轉移到發展「新零售」模式，也就是將實體零售和線上零售兩者的最佳體驗進行融合。各大商場和零售商正在採用智慧技術，來整合商品銷售、行銷、客戶參與等多個購物環節，從而提高運營效率、降低成本和增強客戶購物體驗。

針對線上線下零售的體驗和關係，**Darren Yates** 表示：「全球線上銷售額持續增加，雖然市場關注點較多是線上對線下零售行業帶來的挑戰，實際上兩者之間的關係並非如此簡單。儘管實體商舖的價值很難被量化，但它仍然是與消費者接觸的重要渠道，是展示商品和營造品牌形象的場所，同時加強線上線下銷售，即所謂的光環效應。最成功的零售商將能夠有效地整合線下和線上運營，為消費者創造無縫、積極的品牌體驗。」

**全球前 20 最昂貴商業街道 (資料來源: 戴德梁行)**

2019 年 排名	2018 年 排名	商業街	所在城市	所在市場	2019 年 第二季度租金 美元/平方英尺/年
1	1	銅鑼灣 (主要零售街道商舖)	香港	中國香港	2,745
2	2	第五大道上段 (第 49 至 60 街)	紐約	美國	2,250
3	3	新邦德街	倫敦	英國	1,714
4	4	香榭麗舍大道	巴黎	法國	1,478
5	5	蒙特拿破崙大街	米蘭	義大利	1,447
6	6	銀座	東京	日本	1,251
7	7	皮特街購物中心	悉尼	澳大利亞	1,076
8	9	班霍夫大街	蘇黎世	瑞士	866
9	8	明洞大街	首爾	韓國	862
10	10	Kohlmarkt 大街	維也納	奧地利	513
11	11	王府井大街	北京	中國大陸	471
12	12	考芬格大街/諾伊豪澤爾大街	慕尼黑	德國	469
13	13	格拉夫頓街	都柏林	愛爾蘭	401
14	15	埃爾穆街	雅典	希臘	361
14	14	天使門步行街	巴賽隆那	西班牙	361
16	17	烏節路購物街	新加坡	新加坡	312
17	16	卡弗街	阿姆斯特丹	荷蘭	301
18	19	Na Příkopě 大街	布拉格	捷克共和國	298
19	18	Stoleshnikov 購物街	莫斯科	俄羅斯	288
20	21	可汗市場	新德里	印度	243

-完-

請[按此下載](#)完整報告 (僅備英文版本)。

**備註:** 報告採用的是 2019 年第二季度的資料。

零售租金資料是指在全球 68 個市場、448 個頂級商業街道範圍內，由我們的專業人員收集的標準商舖的最優租金。本次調查中定義的標準商舖一般是指臨街面長 6-8 米、單元面積為 150-200 平米的零售店舖。而根據各地市場的不同情況，我們對該定義進行了靈活調整。有關附屬零售空間的假設。

## 戴德梁行

戴德梁行（紐約證券交易所股票代碼：CWK）是全球領先的房地產服務和諮詢顧問公司，通過兼具本土洞察與全球視野的房地產解決方案為客戶創造卓越價值。作為全球最大的房地產服務商之一，戴德梁行遍布全球 70 多個國家，設有 400 多個辦公室，擁有 51,000 名專業員工。在大中華區，我們的 22 家分公司合力引領市場發展，並於 2017 和 2018 連續兩年蟬聯《歐洲貨幣》綜合實力、租賃及銷售代理、評估、研究四項中國區年度大獎。2018 年公司營業收入達 82 億美元，核心業務涵蓋物業管理、設施管理、項目管理、租賃代理、資本市場及顧問服務等。更多詳情，請瀏覽 [cushmanwakefield.com.tw](http://cushmanwakefield.com.tw) 或關注我們的微信（戴德梁行）。

-完-

### 媒體請聯繫：

姚家怡

戴德梁行

香港市場推廣及傳訊董事

電話：+852 2507 0637

[elisa.ky.yiu@cushwake.com](mailto:elisa.ky.yiu@cushwake.com)

黃嘉琪 / 梁曉殷

創思顧問

電話：+852 6986 5822 / +852 6077 7342

[june.wong@creativeqp.com](mailto:june.wong@creativeqp.com)

[penn.leung@creativeqp.com](mailto:penn.leung@creativeqp.com)

黃婷鈺 資深助理董事

台灣媒體聯絡人

電話：+886-2-8788-3288 #220

[clio.ty.huang@cushwake.com](mailto:clio.ty.huang@cushwake.com)

