



即時發布

紐約第五大道上段繼續雄踞全球最昂貴商業街道榜榜首

- 儘管曼克頓第五大道上段與香港銅鑼灣的租金都雙雙下調，第五大道上段的租金仍比銅鑼灣稍微為高，而銅鑼灣仍然是亞太區最昂貴的商業地段；
- 巴黎的香榭麗舍大道排名第三，倫敦新邦德街的租金縱使大幅上漲，今年仍只排第四位，東京銀座則攀升至第五位；
- 按本年 6 月數字計算，台北忠孝商圈每平方英尺計的年度租金為 225 美元（每月每坪約新台幣 21,500 元），全球排名第 26 位，較去年下跌，亞太區排名則在第 13 位；
- 大中華區的商業地產業主積極應對消費者多變的消費趨勢，以拓闊租戶組合、增加餐飲設施、加入休閒元素及利用科技等方式，提升顧客的消費體驗。

上海，2016 年 11 月 22 日——根據領先全球的房地產服務商戴德梁行最新發表的全球商業研究報告指出，紐約第五大道上段仍然是全球商舖租金最昂貴的街道，租金稍微高於香港的銅鑼灣，但由於品牌商需要平衡拓展實體店與網絡業務，故此對商業街道的租金有所影響，使第五大道上段及銅鑼灣的租金雙雙往下調。

戴德梁行 2016 年第 28 期的《全球主要大街》報告追蹤了全球 462 條主要商業街道，並按本行所計算的頂級商舖租金為這些街道排名。報告並以每個國家中最昂貴的一條商業街的租金，為全球 71 個國家作出排名，而當中有 36% 街道的舖租仍然錄得按年增長。

自環球金融危機以來，紐約第五大道的每年每平方英尺租金首次錄得跌幅；然而，第五大道與銅鑼灣的租金，較其他國家最昂貴商業街的租金，仍然高出一倍以上：巴黎香榭麗舍大道每年租金為 1,368 美元，排名第三；倫敦新邦德街排名第四（1,283 美元）；東京銀座躍進第五，年租金總額為 1,249 美元。首爾的明洞上升至第八位，是首十位城市中排名升幅最大的一個。全球十大最昂貴商業街道的名單如下：

各國最昂貴商業街 (資料來源：戴德梁行)			
2016 年 排名	2015 年 排名	位置	2016 年租金 (美元/平方英尺/年)
1	1	紐約第五大道上段（第 49 至 60 街）	3,000
2	2	香港銅鑼灣	2,878
3	3	巴黎香榭麗舍大道	1,368
4	4	倫敦新邦德街	1,283
5	8	東京銀座	1,249
6	5	米蘭蒙特拿破崙大街	1,239

7	6	悉尼皮特街購物中心	968
8	9	首爾明洞	908
9	7	蘇黎世班霍夫大街	868
10	10	維也納 Kohlmarkt 商店街	477

亞太區

香港的銅鑼灣今年續膺亞太區最昂貴商業地段，雖然區內主要街道的舖租正面對下調壓力，但同時亦為零售商製造了機會，讓他們可以較理想的條款租賃一線位置的店舖。其他亞太區城市的排名（下表）與去年相若，台北忠孝商圈每平方英尺計的年度租金為 225 美元，折合每月每坪約新台幣 21,500 元，全球排名第 26 位，較去年下跌，亞太區排名則在第 13 位；上海南京西路繼續佔據亞太區榜的第六位，全球排名則仍與去年一樣在第 12 位。

截至本年 6 月，忠孝商圈仍然是台北最昂貴的商業街，其他商業街的排名依次為西門町、台北車站及南京東路。隨著顧客消費減少，過去一年忠孝商圈不少商戶在租約期滿後遷出，其舖位由短期租約商戶來承租，以致商圈湧現了不少短期的店舖。業主為求保持租金收入，大多願意降低期望，下調租金叫價，導致商圈整體租金略降，然而由於空置率仍然高企，預料忠孝商圈的租金走勢仍會持續向下。

中國的電商市場日益增長，競爭日趨激烈，為了應對消費者多變的消費模式，零售商均開始與 O2O 平台合作。與此同時，零售商和業主都積極透過在其商業項目中增加餐飲設施的比重，以及加入休閒及科技元素等，以提升顧客的消費體驗。在台灣，商戶亦注重消費者的購物體驗，例如蘋果公司最近就決定在台北開設實體店，除了提供傳統的產品銷售外，亦擬以各式各樣的體驗，延長顧客逗留在店舖的時間。

戴德梁行亞太區商業地產部主管寧孝言表示：「基於全球經濟前景不穩，亞太區零售商對店舖擴張以至開店策略將繼續持審慎態度，預料情況會持續到 2017 年，至於那些有意擴充業務的零售商來說，他們一般也會較為注重其項目的品質而非數量。總而言之，儘管亞太區的市場氣氛審慎保守，但由於本地零售市場飽和，加上投資者渴望回報，故主要的跨國和地區零售商都會積極拓展海外市場，以保業務增長。」

亞太區最昂貴商業街 (資料來源：戴德梁行)			
2016 年 排名	2015 年 排名	位置	2016 年租金 (美元/平方英尺/年)
1	1	香港銅鑼灣	2,878
2	3	東京銀座	1,249
3	2	悉尼皮特街購物中心	968
4	4	首爾明洞	908

5	5	墨爾本伯克街	484
6	6	上海南京西路	411
7	7	新加坡烏節路	328
8	10	北京王府井	299
9	9	布里斯班皇后街購物中心	294
10	8	廣州天河體育中心區	289
11	12	深圳羅湖	266
12	11	吉隆坡柏威年廣場	244
13	13	台北忠孝商圈	225
14	16	胡志明市 Best Achieved Shopping Mall	223
15	14	新德里 Khan Market	222
16	15	杭州	206
17	18	奧克蘭皇后大街	187
18	17	南京	181
19	20	威靈頓蘭姆頓碼頭	173
20	19	河內 Prime shopping mall	167

歐洲、中東及非洲

儘管巴黎的零售業受到旅客人數和消費額下跌的雙重打擊，但巴黎香榭麗舍大道仍然續居歐洲、中東及非洲地區最昂貴商業街道之首，而當地其他街道亦不讓香榭麗舍專美，歐洲地區最昂貴的商業街中，有五條就是位於巴黎。

英國方面，零售商對各地的大街店舖都趨之若鶩，但由於市場供應有限，以致租金在去年錄得不俗的升幅。倫敦便是一例，零售商甚至願意高價搶舖，以便佔據一線位置和獲取最佳客流量。在歐洲、中東及非洲地區，倫敦的新邦德街是第二昂貴的街道，截至本年 6 月，其舖租在過去一年間上漲了 14.3%；柯芬園的租金在同期也上漲超過 31.6%，其次是斯隆街的 27.3%。

米蘭的蒙特拿破崙大街在今年 6 月份錄得 20% 的按年增長，奠定了其在歐洲、中東及非洲地區排行榜上的季軍位置，亦再次證明米蘭能同時吸引大眾市場和高端市場消費者的垂青。

戴德梁行歐洲、中東及非洲地區商業地產服務部主管賈斯汀·泰勒（Justin Taylor）表示：「零售商正積極應對科技發展，愈來愈多的品牌選擇在實體店外同時提供線上銷售。他們還致力提升顧客體驗，成功例子包括 Primark 在馬德里的新店，以及蘋果在倫敦攝政街的改裝店。」

「零售商都渴望進駐大街當眼位置的商舖，但歐洲多數大街的商舖供應都十分緊絀，進一步刺激租金上漲，也令傳統商圈的範圍向外擴展，部分黃金地段旁的街道，現在也成為了該商圈的一部分，其中倫敦最著名的街道邦德街和牛津街便是最佳例子。」

美洲

在美國，上市服裝連鎖店為求保住業績和股價，只好把沒有盈餘的分店關閉以削減開支和提高利潤。這種趨勢對美國的商業街和商場帶來很大影響，預計關店潮還會持續到 2017 年。國際知名品牌對於在紐約開設旗艦店的需求也逐漸放緩，少數新進駐的品牌在選址方面都非常謹慎。

戴德梁行北美洲商業地產服務部副董事長吉恩•施皮格爾曼（Gene Spiegelman）說：「由於就業情況穩定加上能源開支減少，美洲的民眾消費開支在今年整年間都保持穩定。這是自 2015 年開始的一個趨勢，我們預計到明年還會持續。」

「然而，展望未來，零售業界最關注的問題仍然會是這個：在經營實體店與網店之間不斷尋找平衡。大城市的商業地產仍可依靠知名品牌的進駐，以實體購物留住顧客，但遠離市中心的商場和購物中心則仍要面對網店的競爭，令租金受壓。這些商場唯有透過不斷提升顧客的購物體驗，並建立獨特的定位，務求於日益普及的『實體店與網店並行』的零售模式之下仍能保持競爭力。」

如欲閱讀英文報告全文，請[點擊這裡下載報告](#)。

-結束-

如有查詢，
台灣 媒體請聯繫：
黃婷鈺

協理

電話：(02) 8788-3288 轉 220

clio.ty.huang@dtzcushwake.com

戴德梁行

戴德梁行是全球領先的房地產服務商，為客戶提供全方位的服務，以滿足人們辦公、購物及居住方面的需求。我們遍布全球 60 多個國家的 43,000 名員工為世界各地的租戶及投資者提供服務。我們在大中華區設有 20 家分公司，通過兼具本土洞察與全球視野的房地產方案為客戶創造更大的價值。戴德梁行是全球最大的房地產服務運營商之一，年營業收入達 50 億美元，核心業務包括租賃代理、資產服務、資本市場、設施服務、全球企業服務、投資管理、項目管理、租戶代表，以及估價及顧問服務。更多詳情，請瀏覽 www.dtzcushwake.com.tw，或關注我們的微博（戴德梁行中國）及微信（戴德梁行）。