



零售寒冬

截至3月，訪港旅客人數已連續下跌了10個月，而零售貨值更連續下滑了13個月，收租股及本港商場大地主九龍倉(00004)主席吳天海及恒隆地產(00101)主席陳啟宗，最近亦公開評論本港零售業。前者承認零售業已進入熊市，並請求政府不要對零售市場作出太多干預。後者則歸咎「香港人自己搞死自己」，把內地旅客趕走。

增長完結痛楚自來

經濟永遠有其周期性，「自由行」自2003年起出現，當時香港處於亞洲金融危機後時代，樓市及經濟低迷，市民飽受負資產蹂躪，加上沙氏疫症令經濟受重創。「自由行」本身就有如類固醇及寶藥，替當時香港經濟打下強心針。內地經濟的高速增長及中產階級的興起，將「自由行」的威力及效應火上加油，所以香港零售業過去10年經歷了前所未有的大牛市，其增長的高速並非正常。

“本地民粹主義及逐客行為的確令零售業雪上加霜，但內地旅客來港人數及消費減少，主要是宏觀經濟及政治原因造成。”

本地民粹主義及逐客行為的確令零售業雪上加霜，但內地旅客來港人數及消費減少，主要是宏觀經濟及政治原因造成，包括：一、內地反貪腐運動及禁止各樣公費開支，令送禮文化不再，高端消費品銷售額萎縮；二、內地經濟放緩及股市爆破，令內地遊客消費意欲大減；三、去年8月開始，人民幣匯率結束長達10年的升勢，令內地人購買能力相對轉弱。四、經過十數年，香港作為旅遊點的新鮮感及吸引力逐漸減退；五、鄰近國家如日本及南韓的貨幣匯率近年大幅貶值，加上其獨特的文化及多元化的景點及設施，成為內地人的新遊遊熱點；六、大牛市期間，本港商舖租金大幅上升，零售商必須將部分成本轉嫁消費者，相對其他鄰近地區，商品價格逐漸失去競爭力。

由於收入下滑，過去付出高昂租金的商戶，將會陸續退租或關門，商舖租金必須繼續下調以反映最新現實。當中很多商戶必須面對虧蝕，零

售從業員失業率必定遞增，勞資雙方的收入必然下降。可能需要數年時間業界才能找到新平衡點，即租金或工資必須下降至讓商家有利可圖。

要減輕調整期陣痛，除了開放更多內地城市參與自由行(人數增長但人均消費卻不一定能提升，因為三四綫城市居民消費力有限，且會分薄旅遊業資源，隨時弄巧反拙)，政府必須考慮新措施：一、投資及開發更多遊遊景點；二、減少不利商戶投資的施政，例如最高工時及凍結最低時薪；三、增加宣傳禮待旅客之道，甚至將其重要性及得失分析納入學校公民教育課程。FM

年份	訪港旅客總人數按年增長(%)	內地訪港旅客人數按年增長(%)	內地旅客佔比(%)	零售業總銷貨額按年增長(%)
2003	-6	24	54	-2
2004	40	45	56	11
2005	7	2	54	7
2006	8	8	54	7
2007	12	14	55	13
2008	5	9	57	11
2009	0	6	61	1
2010	22	26	63	18
2011	16	24	67	25
2012	16	24	72	10
2013	12	17	75	11
2014	12	16	78	0
2015	-3	-3	77	-4

資料來源：香港旅業網及政府統計處