



麥瑞琮：收穫由耕耘而來

詳刊B2



政府出招一二手交投大跌六成

詳刊B6

專線：2873 8002 ■傳真：2873 3957 ■電郵：business@wenweipo.com ■網址：http://www.wenweipo.com ■地產版電話：2871 5302 ■地產版傳真：2814 0960

B1 責任編輯：劉理建

2011年6月13日(星期一) 香港 文匯報 WEN WEI PO

高地價政策遺禍 舖租狂漲損營商

租管救中小企 恐難行



■香港中文大學莊太量指，內地客大量來港消費，對本港經濟生態造成相當大衝擊。

香港文匯報記者顏倫樂 攝



■經濟學者關焯照稱，不少特色老店因租金飆升而結業，零售業同質化情況嚴重。

資料圖片

本港商舖租金近年狂升，對小商戶造成沉重壓力，老店搬遷及結業等消息時有所聞。社會近日有聲音重提曾一度實施的「租金管制」政策，以期予中小企生存空間。有學者亦直指近年租金升幅「超乎想像」，「零售泡沫」正形成，但認為租金管制可行性不高，因干預自由市場，建議政府應「治本」，從降地價等入手，並應給予小商戶更多營商的便利，既不失本港自由市場的特色，又可減少大財團壟斷。

■香港文匯報記者 顏倫樂

本港過去為保障租客權益，以免在房屋短缺時租金過度提升，令貧窮住戶被逼遷或捱貴租，於1998年前曾實施租務管制。涉及商舖的租金管制亦曾兩度實施，後期更成立租務審裁處處理租務糾紛，包括審定「公平」租金水平，其直至1982年才停止運作。（詳見另稿）

中文大學全球經濟及金融研究所常務所長莊太量接受本報記者訪問時表示，內地客近年大量來港消費，對本港經濟生態造成相當大衝擊，部分小商戶因無法承擔高昂租金而結業，年輕人亦感創業艱難。

談及近期有評論提出商舖要租金管制，包括限制租金升幅及釐訂合理租金水平等，莊太量認為措施雖可保護低下層，但於本港很難實行，因明顯地屬干預市場，並會引起質疑，包括為何「合理」租金水平，繼而引起業主及租客之間出現更多爭拗。再延伸開來，一些原本適合該地段的商舖卻因租金管制而未能開業，影響相當廣泛。

政府增樓市供應更實際

關焯照亦不認同實行租金管制，指會影響自由市場經濟。不過，他承認租金上升將推高通脹，最後轉嫁給市民。「咁情況落去，又無辦法控制內地人唔嚟消費，市場好快會自己爆。」關焯照形容現時的「畸形經濟」存在很多結構性源頭，租金上升是財富效應的其中一個環節，而他亦特別提到地價太貴是其中一個影響租金上升的因素，認為政府應實施壓抑樓價措施，平衡整體經濟。

對此，莊太量亦指本港實行高地價政策，間接推高租金，彼此環環相扣。他希望政府於賣地收入中，撥出部分資金幫助小商戶或年輕人等，把資源作合理的分配，如在市區增加小販區，「一些商場、酒店的後巷都好乾淨，要畀個地方小商戶經營，增加各行各業的競爭性，打斷大商家壟斷。」同時，在業主及租戶之間，亦應該更公平處理，以免大業主一直加租，而租客則處於過分被動的局面。

學者：租金高處未算高

經濟學者關焯照亦指，近年商舖租金升得「超乎想像」，部分核心零售點的商舖升幅20%至30%，甚至1倍以上，令不少特色老店結業，零售業同質化情況嚴重。另外，面對內地客、歐美等地的旅客不斷上升，尤其前者數量年年激增，加上市場資金充裕等因素，他相信租金走勢「高處未算高」。

另外，他指現時商場及街舖不斷加租，或有助提升檔次，惟這種趨勢並不健康，主因只餘下連鎖快餐店可維持經營，普通餐廳捱不了便關門。他慨嘆：「近排有個朋友喺大埔商場開舖執咗，就因為太貴租，連大埔都加，睇到加租的情況已輻射開去。」

界定「合理」勢掀爭拗

租金管制 香港多次實施

話你知

租金管制在本港不是甚麼新鮮事，在過去的數十年中，相關措施亦曾實施，惟主要在住宅方面，商舖租管較少被提及。

資料顯示，本港於1973年起實施租金管制，規定私樓業主的加租時間，兩年加租不可多於市值九成，或加租幅度不應超過30%。此外，只要租客在續約時願意繳交市值租金，業主必須同意續租等。直至1998年，房屋局認為租金管制對舊樓業主不公，並長期扭曲市場，立法會通過動議廢除租金管制。

至於商舖租金管制，在第一次世界大戰後，大量難民湧入香港，帶動租金騰貴，很多人流落街頭，當時港英政府於1921年通過租金條例，壓止租金上升，條例直至1926年取消。二戰後，同樣的情況再次發生，港英政府又在1945年的業主租客條例中明確限制戰前建成的商用和住宅樓宇的租金升幅比率，並成立租務審裁處處理租務糾紛，包括決定什麼才是公平的租金水平，這審裁處直至1982年才停止運作。

零售業同質化有如「埋炸彈」



■香港零售管理協會主席麥瑞琮表示：「內地人少來的話，零售市道就會進入整合期。」

香港文匯報記者趙建強 攝

內地客不斷湧港消費，加上通脹加劇等因素，近年商舖租金可謂有升無跌，核心零售區的升幅更動輒4成，甚至1倍以上。業界人士認為，零售

市場「單向發展」對整體經濟並不健康，而過分倚賴內地客購買力，更有如在本港經濟埋下「計時炸彈」，只要他們減少南下，「泡沫」一破即對本港經濟造成打擊。

零售業管理協會主席麥瑞琮表示，隨著內地人來港數量及消費力上升，促使租金升幅快速，一些走內地人概念的商舖紛紛進駐銅鑼灣、尖沙咀等最有利的一線地段。漣漪效應下，原本身處核心地段的小商戶被逼移往周邊地段，周邊地段內的原商戶未能承擔加租壓力，最終無法經營。

7-11難捱貴租「焗爛」

身兼牛奶公司集團(北亞區)地區董事的麥瑞琮表示，旗下7-11便利店在首季亦有10多間店舖被業主逼遷或租金高昂而結業，「便利店再不便利用」。

另一方面，麥氏近期接觸不少專做內地生意的零售店舖，發覺他們正不斷擴張。由於上述店舖7成至8成生意都來自內地客，故她擔心本港零售業

過於單向，太倚賴內地購買力，只要內地客有任何「風吹草動」，對零售業界都會造成嚴重影響。

事實上，租金過高問題已影響本港競爭力，不少內地人均表示本港物價已經變得愈來愈貴，貨品優勢是否得以維持尚未可知。「魚與熊掌的問題，內地人少來的話，零售市道就會進入整合期，好似泡沫爆破，但市場會更健康。」麥瑞琮形容，內地客對本港零售業是「Happy Problem」，但船到橋頭自然直，「全世界都在找尋遊客，難道香港反要拒絕內地遊客來港？」

工資匯率加重營商壓力

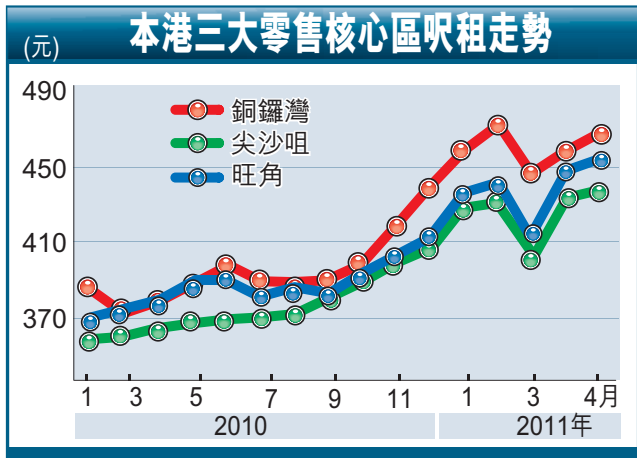
麥瑞琮直言，過去3年整體租金升幅至少5成，加上實施最低工資、港元聯繫匯率等影響，零售商的營商環境變得非常高昂。不過，對於有聲音指小商戶的生存空間被大商家壟斷，她不表認同，指中小商戶現時佔全港6萬個零售點(包括商場)的8成，沒見到有壟斷情況。

今年訪港旅客人次

地區	4月	同比(%)	1月至4月	同比(%)
美洲	171,679	↑4.4	591,662	↑6.8
歐洲、非洲及中東	222,878	↑8.4	750,978	↑3
澳洲、新西蘭及南太平洋	72,112	↑9.4	252,358	↑1.5
北亞	159,448	↑0.8	745,890	↑3.5
南亞及東南亞	327,629	↑7.9	1,103,981	↑8.4
台灣	197,775	↑10.3	705,179	↓1.5
中國內地	2,136,896	↑28.7	8,657,350	↑20.1
總數*	3,357,960	↑20.1	13,065,931	↑14.4

*此數字包括來自澳門的旅客

資料來源：香港旅遊發展局



資料來源：美聯工商舖

業界意見

連鎖店東主鄧鉅明： 削弱港競爭力

擁有11間分店的太子珠寶鐘錶，其創辦人「太子鄧」鄧鉅明表示，香港是自由市場，對租金過多管制會削弱本港競爭力，惟承認在內地客大量來港消費的環境下，商舖租金不斷上升。而一些零售商為「爭位」，更會將租金扯得更高，建議業界應加強溝通，避免惡性競爭。旗下公司太子珠寶鐘錶由於亦走內地客概念，目前仍能負擔租金，但笑稱：「租金咁貴，而家係要認點生存同增加盈利。」



飲食店主許峻森： 平衡利益困難



國森集團董事許峻森於港島區持有3間餐廳，包括跑馬地走高檔次的法國菜Point Pic，以及其餘兩間通俗口味的太爺雞，同樣受到近期租金上升影響。他大吐經營苦水指，以Point Pic為例，本來租金成本約佔公司營運成本中的一半，但業主近期加租約25%，即時令成本上漲至逾六成。他坦言明白業主加租是因應市

場狀況調節，但對於小商戶的營運壓力相當沉重：「香港舖租升得快，一般小商戶要經營2年左右才回本，但到時業主卻忽然加租，對小商戶無疑百上加斤。」提到商舖實施租金管制的可行性，他不否認對於小商戶有好處，但對於整體商舖買賣市場則會造成影響，實行時需平衡各方利益。

建議政府扶助基層

許峻森建議，除租金管制外，政府最重要增加社會各界的競爭力，給予低層市民、小商戶等更多生存空間，可考慮重發小販牌照、撥出土地作「大笪地」等，爭加各類商品的競爭性。他慨嘆，雖然政府近年曾提出於上環等重辦大笪地，但草草開始，草草收場，結果至今一事無成。

舖位投資者黎永滔： 貴租非港獨有



經常買舖的資深投資者黎永滔坦言旗下核心地段的商舖租金不斷上升，但不認為實行租金管制可以解決問題，因為租金貴不是只在香港發生，全世界如是。惟

他亦指內地客來港改變租客組合，旗下核心地段商舖現時租客幾乎都以行內地客概念為主，因承租能力較強。

羅素街有望加租五成

他續說，現時租金水平仍然健康，只是供求關係下造成的現象，市場有需求，租金才有上升空間。他又謂香港是適者生存的地方，若租戶未能於一線地段立足，可選擇退到二線至三線地段，一樣有營商空間。對於商舖的前景，他認為「最旺」的核心區如銅鑼灣羅素街等，年內租金仍可望有50%上升，其他地段則10%至20%左右。

內地客帶挈 加租拋離通脹

本港首季商舖租金按年勁升46%，超越澳洲悉尼，成為全球第二貴租金的城市，僅次美國紐約。有代理指，受內地客影響，現時核心地段幾乎被珠寶、金飾、參茸、化妝品或電器等走內地客概念的店舖「瓜分」，市場更不時傳出該類店舖以倍計的租金「搶佔橋頭堡」，增幅放量拋離通脹。

綜合市場資訊，近年全港最大宗商舖租務成交，為今年3月底中環畢打行「上海灘」巨舖由美國著名休閒服品牌A&F，以月租約700萬元承租，該舖面積1.27萬方呎，新租約較由「上海灘」承租的舊租約高出2.5倍。而現時全港最貴呎租的商舖為

銅鑼灣羅素街58號地舖，面積約500方呎，亦在今年初促成，由LVMH鐘錶集團以月租140萬元承租，呎租高達2,800元。

在內地自由行帶動下，旅遊局4月錄得近12.3萬人次訪港的單日新高。世邦魏理仕本月初剛發表的數據亦顯示，本港今年首季商舖平均每呎月租約1,103元，為全球第二貴租城市(準則以該市一錢黃金地段為統計標準)，排首位仍是紐約，平均呎租約1,235元。

美聯：「超高」舖租極少

美聯工商舖(0459)行政總裁黃子華表示，內地客來港消費影響，的確