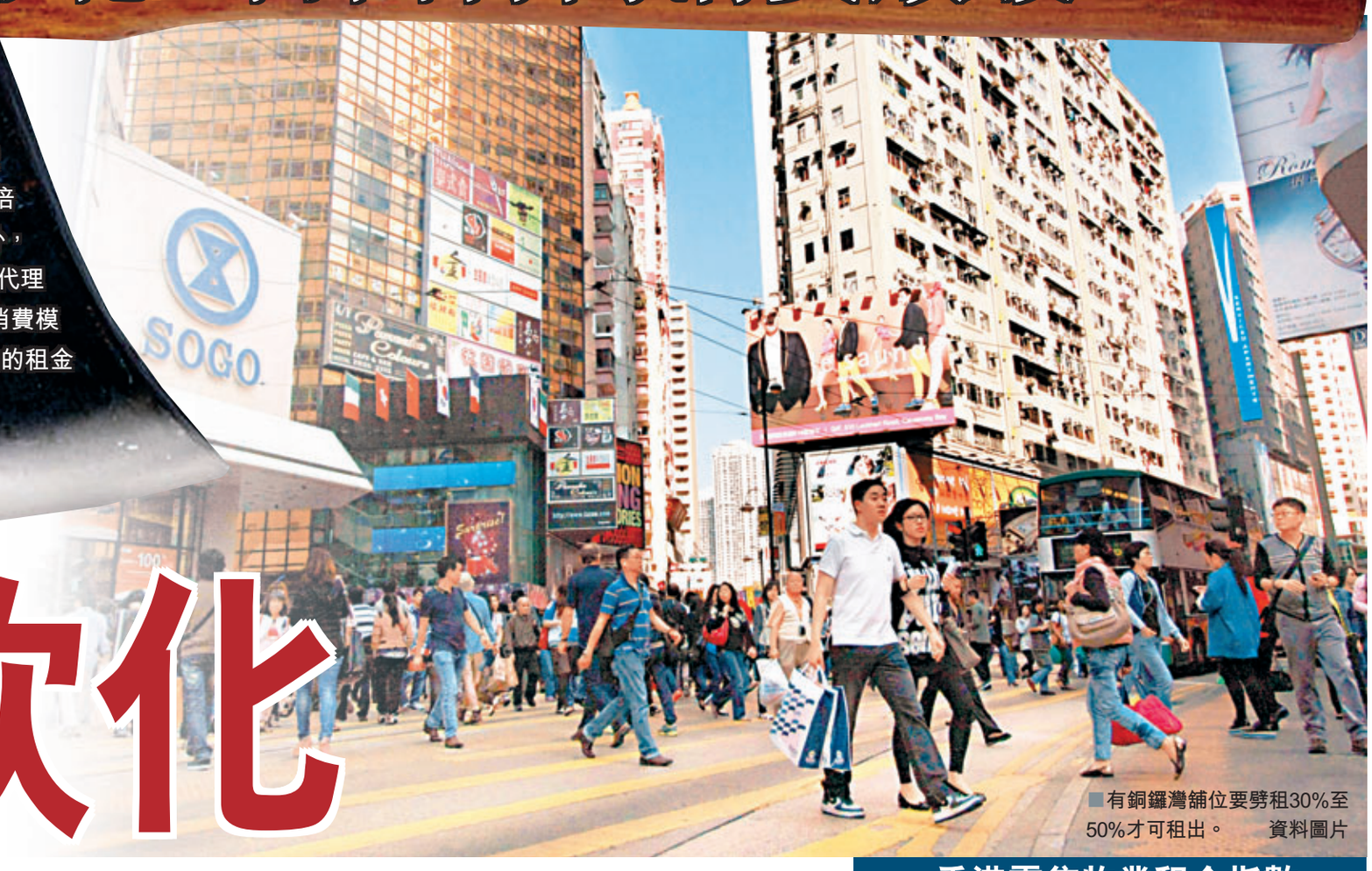
港樓市不穩 自由行高消費放緩

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）今年以來內地經濟放緩，加上中央加強打擊貪腐，近半年內地客對珠寶、鐘錶消費意慾大減，本港一線舖位租金升勢由以往倍數增長，變成劈價30%至50%才可租出。此外，政府調控樓市下，交投大減，有商場租予地產代理的租金亦大減10%至50%。業界估計，內地客消費模式改變及樓市交投下挫打擊下，一線舖位及商場的租金於下半年有望回落5%。



■有銅鑼灣舖位要劈租30%至50%才可租出。 資料圖片

業主軟化 旺區舖劈租出貨

周大福珠寶金行近日以逾200萬元月租，入駐銅鑼灣怡和街香港大廈地下G至J舖及閣樓(前景福珠寶)舖位，便較業主原先叫租330萬元大幅下調逾30%。舖位由新加坡鍾氏家族持有，總面積5,400方呎，是次呎租約400元，比市價低20%至30%。

怡和街舖呎租400 周大福承租

喜來登旺舖代理行政總裁任永賢表示，該舖前租客景福自前年租約到期遷出後，由於業主看好舖位前景，叫價頗進取，一度叫租330萬元。但去年遇上內地領導人換班，經濟前景又未明朗，自由行消費大打折扣，以致舖位空置逾1年。直至近日業主態度軟化，叫價減逾30%覓得周大福承租，租期3年。舊租客景福珠寶5年前租金約190萬，是次租金增幅逾10%。他相信，零售舖位租金及售價有下調趨勢，相信要到內地經濟改善，高消費自由行旅客再次帶動，租金下滑情況才有喘定可能。

波斯富街舖王租值減近半

另外，本月初先施百貨亦以月租約210萬元，向內地投資者劉軍租用其持有的銅鑼灣波斯富街寶榮大樓地下入口連1及2樓(前泉章居)舖王，樓面逾2.1萬方呎，呎租約100元，亦較去年叫租約400萬元，大幅下跌47.5%。

除了內地客消費模式改變外，香港政府調控樓市，令樓宇交投大減，地產代理行租用舖位作分店的租金亦大減10%至90%。

代理行續租獲減租達90%

美聯工商舖行政總裁黃漢成表示，樓市交投大減，地產代理生意難捱，不少發展商及業主見狀，租金叫價亦回軟，以往一個商場內，發展商只容許2至3間地產代理進場，採用招標形式，搶高租金，往往出現同一個商場，同一個面積，時裝店月租3萬元，但地產代理的月租要30萬元，高出9倍。不過，近期已有發展商見樓市交投暫難大幅回升，租金大減80%至90%，只較其他行業高1至2倍。

消息指出，香港置業近期於九龍豪宅區一個商場內的分行舖位續租，月租由9萬元大減33%至6萬元，同系其他分行續租租金減幅亦有10%至50%。據悉，利嘉閣亦趁機把位於商場內貴租舖位轉到租金較低的街舖。

美聯：一線舖租料回落5%

黃漢成稱，內地客消費模式改變，加上政府推出新辣招近三個月，市場觀望氣氛依然濃厚，而剛過去的五一黃金周，銷售額遜於預期，內地客垂青的珠寶、鐘錶的高檔生意大不如前，業主叫價亦不如以往進取，一開口便要400萬至500萬元月租不再，現時叫價相對較理性。他預料，一線舖位下半年租金會回落5%，但以民生為主的二、三線舖位租金影響不大，下半年仍會升5%至8%。

近月舖位減租個案

舖位	原叫租	承租金額	減幅	新租客
銅鑼灣 怡和街香港大廈地下G至J舖及閣樓	330萬元	逾200萬元	36%	周大福珠寶金行
銅鑼灣 波斯富街寶榮大樓地下入口連1及2樓	400萬元	約210萬元	47.5%	先施百貨
銅鑼灣 渣甸街一個雙號地舖	約26萬元	約18萬元	30.7%	未悉
尖沙咀赫德道一酒吧舖	約25萬元	約22萬元	12%	未悉
旺角通菜街雙號地下部分地舖	約23萬元	約21萬元	8.7%	連鎖食品店

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

■周大福剛以逾200萬元月租承租怡和街地舖。 資料圖片

自由行失色 鐘錶珠寶業績勢危

■經濟前景未明朗，內地自由行旅客亦減少消費。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 涂若奔）由於內地經濟放緩，加上中央加強打擊腐敗，本港鐘錶珠寶零售行業生意大受影響，連五一黃金周的刺激作用亦不復昔日強勁。東方表行（0398）去年年中賣舖套現後，業績未見改善，且於今年5月中突然宣布盈警。英皇鐘錶珠寶（0887）和冠亞商業集團（0104）最新公布的業績也分別錄得倒退和虧損。相比之下，反而是與普通日用品相關的莎莎國際（0178），仍受惠於自由行效益，黃金周收入仍錄得超預期的增幅。

銷售額不及租金升幅

東方表行去年以8,680萬元價格出售物業，加上截至2012年9月30日止中期純利倒退17.3%，當時有不少分析已指是由於內地豪客消費額大減，令公司不得不「賣舖籌資」，以圖力挽頹勢。董事兼公司秘書林慶麟今年2月接受訪問時承認，現時行業增長已不及剛開放自由行時高，店舖銷售額增長亦追不上租金升幅。東方表行更在五一黃金周後宣布盈警。

無獨有偶，英皇鐘錶業績亦嚴重下滑，去年度淨利潤4.04億元，同比大跌35.52%。雖然主席楊諾思表示「五一」銷售理想，符合公司預期，但也承認由於內地反貪行動，對開新店較謹慎。而瑞銀近日在報告中引述英皇鐘錶珠寶的管理層透露，黃金周期間該公司的同店銷售錄中雙位數升幅，主要由30萬元以下的鐘錶帶動，30萬元以上鐘錶的銷情仍低迷。

至於與勞力士等多個品牌合作的冠亞商業，更是遭遇重挫。截至2012年9月的半年業績由盈轉虧，且虧損高達6,763萬元。期內平均同店銷售同比減少18%，毛利率也跌2.7個百分點至29.2%。雖然集團未有公布黃金周期間表現，但投資者普遍相信其已「風光不再」，該股今年以來股價累挫近50%。

莎莎「五一」生意勝預期

相比之下，經營化妝品的莎莎，增長仍強勁。公司公告披露，黃金周期間的港澳地區零售業務銷售額較去年同期增長約25%，同店銷售升約17%，均勝過預期。利郎（1234）主席王冬星也在股東會後透露，原本預期黃金周同店銷售將倒退，但實際錄得約3%增長。

香港零售物業租金指數

資料來源：差餉物業估價署

消費差捱貴租

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）舖租上升，加上最低工資及食材成本上升，政府連番出招打擊樓市，除了地產行業受影響，食肆生意尤以中式酒樓最受打擊。

龍皇酒家減兩分店

龍皇酒家老闆黃永幟指，去年因舖租貴，有業主續租時加租1倍，部分舖位月租由20萬加至60萬元，令他吃不消，結果減少2間分店。他表示，為了控制入貨成本，目前他親自於沙巴經營魚場，及於澳洲經營鮑魚、龍蝦場，將來可能考慮養豬、種菜。他又稱，現時人工佔經營成本已升至約25%，至於貨源成本，去年以土特產升幅最大，達42%，年中一度回落亦上升35%，至於牛肉、豬肉升價自然不在話下。他坦言，政府打擊樓市，豪宅交投少，促成豪宅的地產代理減少約客或自己到酒樓食飯，生意自然受影響，如今唯有走薄利多銷路線，設立中央工場，進一步加強集團入貨、買貨及出品。

此外，美心集團旗下走大眾化路線的美心大酒樓近年亦因租金上升，難以獲利，逐漸減少分店，主攻高檔及特色食店。單是今年以來，藍田啟田商場、小西灣藍灣廣場、天水圍天耀的分店已相繼結業。消息指，藍灣廣場美心大酒樓原本月租80萬元，但面對工資及食材價格上升，近年來此分店每月蝕20萬元。

飲食業吊鹽水

■黃永幟表示，有業主續租時加租1倍，結果旗下酒家要減少2間分店。 資料圖片

美心轉攻高檔酒樓

消息稱，該分店曾要求藍灣廣場大業主信置等減租25%至60萬元，但大業主不但未有減租，還要加租25%至月租100萬元，換言之，該分店若續租，每月要蝕40萬元，故要結業收場。

據政府統計處公布的數據顯示，今年首季食肆總收益價值臨時估計為243億元，按年上升3.5%，較去年第四季升5.2%有所放緩，惟扣除價格變動後，食肆總收益以數量計，按年跌0.9%。

香港餐飲業聯會會長黃家和指，飲食業生意放緩，近9個月表現不理想，外圍經濟不穩，影響市民及遊客消費意慾。當中，高檔食肆影響較大，平均消費減約10%。

零售物業空置率料續跌

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）據差餉物業估價署公布的《香港物業報告2013》顯示，2011年零售物業使用量錄負增長7.5萬方呎，惟去年升至正增長約178萬方呎，使空置量減至約809萬方呎，按年少約116萬方呎，空置率回落至6.9%，按年少1.1個百分點，預期今明兩年落成量僅62.4萬及64.6萬方呎，均比去年少，空置率或再下跌。

不過，政府統計處零售業銷貨額數字顯示，今年3月的零售業總銷售額為402億元，較上年同期升9.8%。首季則按年增長13.9%，但相比去年15.8%的同比增長，顯示本地零售有放緩跡象。其中珠寶首飾、鐘錶及名貴禮品的銷貨價值在今年來持續下跌，由1月的104.89億元下跌至3月的86.86億元。

首季零售業銷售放緩

香港零售管理協會主席麥瑞琼預期，第二季總銷售額在基數低的前提下，或會有單位數升幅，但要再見2005至2008年平均逾20%的季度增長則不復再，而最低工資、膠袋稅、日圓元貶值等因素亦會為本地零售市場增添壓力。