

# 地舖租天價 食肆紛「上樓」

香港文匯報訊(記者 蔡明暉)香港人多車多,寸金尺土,今時今日生意不易做,不少商戶都抱怨租金昂貴,天價的地舖租金對於利潤微薄、樓面面積需求大的食肆來講,更是雪上加霜。隨着本港樓市這幾年自由行的效應下,零售市道亦都十分興旺,慢慢地地舖食肆開始變成了珠寶店、時裝和化妝品舖。原來的食肆不好運的可能已經消失,好彩的就搬了上樓,香港人想「食好D」,今次真係要「上樓」了。

最近物業顧問公司高緯環球就調查62個國家地區共326個購物點,發現香港銅鑼灣羅素街以每呎租金1709.5港元,貴絕全球更超越一直居首的紐約曼哈頓。在銅鑼灣的食肆當然首當其衝,成為貴租下的食肆重災區。如2家屹立銅鑼灣路克道的星級食肆,42年銅鑼灣老店「利苑粥麵專家」和1983年已扎根在銅鑼灣的「富臨飯店阿一鮑魚」,都已經不在。當中利苑粥麵因加租一倍(由30萬增至60萬)而結業,而富臨則在近日殺入了信和廣場。

## 「富豪飯店」也搬遷

富臨飯店老闆楊貫一「舊址月租加價近倍至135萬元,冷氣系統又經常壞,又要行數層樓;新址冷氣系統好,又一層過,環境好,比舊址的樓面多約2,000方呎,而且租金亦在合理水平。」另外解決完股權

糾紛的另一富豪飯店「福臨門」,七哥徐維均也即在同區開設高級粵菜「新福記」,然而由於未能找到地舖「落地生根」,最後也只能在杜老誌道群策大廈的三至五樓開業。

## 銅鑼灣麥記都頂唔住

在羅素街十年前仍有不少地舖食肆,如池記、許留山、肯德基等,但已逐一被踢出,而今日僅存有的舖入口的餐廳麥當勞,租約年底就會屆滿,而業主英皇國際(163)有意大幅加租67%至月租150萬元,以新月租推算,即餐廳要每小時售賣99個價值21元的超值套餐才夠交租。

## 尖旺地舖店轉戰商場

返到九龍區,食肆生存戰依然打得激烈,當中尖沙咀和旺角當然是災區之一。曾以旺角廣華街總店的



圖為香港銅鑼灣富臨飯店。資料圖片

添好運點心專門店和尖沙咀廣東道地下「糖朝」亦都不敵貴租,然而要逆境求存,亦非沒有方法。以添好運為例,老闆麥桂培不租地舖之後,就改變策略轉戰商場,繼在奧海城、中環ifc兩大商場開分店之後,今年年底將再下一城,首度進駐將軍澳,於君薈坊商場開設新分店。

麥桂培認為,商場大業主爭取長租約期及有利的「底租」,一來毋須擔心兩、三年後又被加租「掃走」;二來可控制租金成本,即使要分營業額,但只要能夠在穩定的營商環境下做到生意,仍算合理。另外,商場的另一

好處,為有人流保證,加上大業主管理及宣傳,對提升生意額都有幫助。他話「添好運仍會以商場舖位為擴充的對象,尤其是鐵路沿線的商場更是首選。」

## 部分地舖變樓上食肆

- 富臨飯店阿一鮑魚 搬到信和廣場
- 添好運 搬到奧海城、中環ifc
- 太湖海鮮城 搬到銅鑼灣廣場二期9樓
- 何洪記 搬到希慎廣場

區內租金飆升。有商戶更因不滿業主加租一倍,索性結束位於德輔道西、經營十年的店舖,當中的加幅更由約5萬元月加至10萬元。

## 地舖搶手 業主寧結業放租

中西區議員陳捷貴指出,隨着全港物業租金上升,「參茸街」及「海味街」一帶店舖也難獨善其身。當中很多自置舖位的海味老舖亦因為租金上升的關係,寧願結業放租,加上其他能夠付得起租金行業陸續進駐,海味業也開始浮現結業潮。

# 商場變身「食廈」旺人流

香港文匯報訊(記者 蔡明暉)事實上,商場為了吸引客戶,亦都喜歡引入特色餐廳,添好運所進駐的奧海城商場大業主信和集團租務部經理陳欽玲就指「民以食為天」,所以有口碑好的食肆坐鎮,對商場以至整個社區有好大凝聚力,人流多自然為商場帶來商機。「我們很重視引入呢類食肆,不但可以借助他們的名氣,帶來更多人流,亦可提升商場其他商戶的生意額;另一方面,食肆本身亦因商場營造的營商環境而得益,達到雙贏局面。」

值得一提的是,由於不少食肆紛紛搬上樓,由旺角興起的樓上cafe,演變至銅鑼灣的樓上酒吧,發展到今時今日,在香港更有不少「食廈」的出現。其實「食廈」在早年前已經慢慢成形,簡單而言就是整座大廈都由食肆進駐,就好像旺角瓊華,銅鑼灣金百利都是食肆雲集的大廈。不過近日出現的「食廈」就是由舊商廈改頭換面變身,更由發展商資本策略邀請多間優質食肆進駐,尖沙咀H8、銅鑼灣 Cubus、旺角朗晴坊等就是其中例子,當中中檔與高級任君選擇,鹹魚白菜,大家可各有所愛。

# 買銀主盤宜預先估值



按揭熱線 劉國圓 經絡按揭轉介首席經濟分析師

上文提到,「銀主盤」交易缺乏彈性,個別會受到短成交期的束縛影響,而較難借取高成數按揭,不過整體而言,銀行對於「銀主盤」的按揭取態亦正面樂觀,只

要「銀主盤」不是凶宅,又不牽涉釘契、業權及僱建等複雜背景,基本上甚少會遭拒諸門外。

「銀主盤」最吸引之處,莫過於造價相宜,因此雖然背景複雜,但仍然不乏捧場客支持。因為如果業主本身有議價能力,已經可在二手市場上將單位以高價放售,從而抵償所有貸款及欠債,無須透過在拍賣場上競投出售,可惜「銀主盤」質素普遍較遜色,故開價往往未如新盤或二手物業的業主那麼叫價進取。

此外,「銀主盤」以公開拍賣價高者得方式出售,事前必須有足夠的廣告宣傳,並詳細列明拍賣的時間、地點及物業資料等詳情,如果物業開價過高,變相難以吸引買家,這可以理解「銀主盤」開價較低的原因。

近年樓價處於升勢,加上成交活躍,連帶「銀主盤」造價亦見理想,個別甚至能夠以貼市價易手。究其原因,樓市處於上升周期當中,物業創新高價成交個案屢見不鮮,物業估值主要根據土地註冊處紀錄的成交個案作為參考,故「銀主盤」估值亦因應市況而出現調升。

直至今年,政府連環出招為樓市降溫,除物業成交量顯著減少外,二手樓業主開始願意將議價空間擴闊,以促成交易,預期土地註冊處數據將逐步反映樓價走勢,筆者相信,屆時「銀主盤」的估價亦無可避免跟隨下調。

一般而言,「銀主盤」之屬銀行對該物業的按揭取態會較樂觀,然而每間銀行或測量行對物業價值的評估標準則始終各有不同,為確保順利上會,建議「銀主盤」買家先為物業進行全面估價,有需要更可尋求專業按揭轉介提供預先估價服務。(三)

# 「金魚街」「海味街」消失

香港文匯報訊(記者 蔡明暉)香港的特色街道如「金魚街」和「海味街」等,都是我們引以為傲的式街道之一。

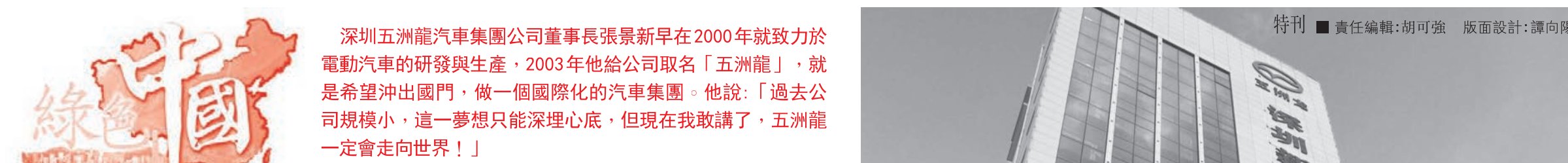
然而,面對目前貴租衝擊下,連這些傳統商戶,亦都迫住上樓。如今的「金魚街」由以前有過百間的金魚舖,到依依卻只剩下約50間。

## 難頂動輒加租70%甚至倍升

自市區重建局於2009年宣佈推行「旺角區活化計劃」之後,旺角金魚街的租金就狂升,不少專賣觀賞魚的地舖紛紛搬遷或結業。不賣金魚的店舖,慢慢由藥房、寵物店和連鎖餐廳進駐。有金魚商販敵不過貴租,有的轉租太子大南街,有的就改了上樓,亦有部分選擇結

業。根據獨角獸地產資訊網顯示,一個位於金魚街的2,000呎舖位,月租由宣佈重建前的約17萬,升至今年10月份的近30萬,升幅高達70%。

然而不止是「金魚街」,即將死於城市發展底下的還有「海味街」。由於港鐵西港島線計劃於明年通車,令位於上環的「海味街」



深圳五洲龍汽車集團公司董事長張景新早在2000年就致力於電動汽車的研發與生產,2003年他給公司取名「五洲龍」,就是希望沖出國門,做一個國際化的汽車集團。他說:「過去公司規模小,這一夢想只能深埋心底,但現在我敢講了,五洲龍一定會走向世界!」

# 五洲龍夢 中國夢

## 一個內地遊客在馬尼拉乘五洲龍的感受

香港文匯報訊(記者 羅珍 深圳報道)國慶長假,杜先生帶着一家三口從內地飛往菲律賓旅遊,在馬尼拉機場乘大巴進入市區。他感到乘坐的大巴很不錯,起步和爬坡都沒有內地柴油大巴那種難聞的油味,噪音很小,感覺舒適、平穩、安靜,對妻子大贊外國客車就是好。到了酒店下車,他讀初中的兒子發現大巴是五洲龍混合動力環保車,杜先生一愕,隨即驕傲地笑了:「地道的中國貨囉!」杜先生回內地後,向當地公部門強烈建議,希望使用潔淨環保的五洲龍公交通車。

## 一輛混合動力客車在節能環保中的貢獻

據運營數據統計分析,五洲龍混合動力公交通車比傳統燃油大巴每年減少二氧化碳排放36噸,年節約燃油13.72噸,整車節油率可達到25%-30%。

2011年6月,五洲龍為深圳市提供1561輛各類新能源汽車,其中混合動力大巴1420輛、純電動中大巴士79輛,氫燃料電池地庫車60輛,燃料電池大客車2輛。如果以1561輛全為混合大巴計算,深圳市每年既可節約



■深圳五洲龍汽車集團公司董事長張景新

燃油21417噸,每年既可減少二氧化碳排放56196噸!廣東省委常委、深圳市委書記王榮在談到新能源汽車對深圳市環境帶來的影響時說,正是因為新能源汽車的大量投放等一系列環保改造工程的啟動,使得深圳的天更藍、雲更白、城市變得越來越美麗。

混合動力公車走進了人們的生活,改善了人們的生存環境,也改進了人們的環保理念。



特刊 責任編輯:胡可強 版面設計:譚向陽

■「五洲龍」深圳新能源汽車研發中心



■張景新參與了第26屆世界大學生夏季運動會火炬傳遞

志存高遠 2000年前後,長期跟汽車打交道的張景新去國外考察,注意到新能源汽車在國門外開始起步了,決定開發混合動力客車。但是在當時,在很多人還不知道混合動力汽車為何物,把大筆金錢砸到環保

# 一個環保汽車領軍人物的眼光與胸懷

客車的研發上,這對於一個白手起家的民營客車製造企業來說,無疑是一次賭博,不少人都替他捏了把汗。他明白,新能源客車研發不僅對他企業的未來意義重大,對人類生存環境更是意義重大。經過周密調查和對國家政策的細微研究,張景新將環保客車作為主攻方向,把混合動力作為首個突破目標。

國內領先 2002年,五洲龍研發的並聯型混合動力客車、串聯型混合動力客車下線,這是中國最早的混合動力客車樣車。2003年12月,五洲龍移師深圳,正式成立了深圳五洲龍客車公司。五洲龍汽車自面世至今,已經過了11代的產品升級,混合動力環保客車獲得十幾項國家專利,項目被納入國家「863」高科技計劃。多次在全國獲得最佳環保客車獎。多個車型被列入《節能與新能源汽車示範推廣應用工程推薦車型目錄》。五洲龍與上海同濟大學等建立長期的

校企合作共同開發關係,已開發出混合動力雙層城市公交、純電動低入口城市公交、純電動團體旅遊車等系列新產品,列入國家公告70多個產品。並與上海同濟大學、意大利巴拉斯公司等聯合開發燃料電池車。與英國亞歷山大鄂尼斯公司聯合開發世界最高端的混合動力低入口智慧曲膝式雙層城市大巴。

2010年12月,五洲龍公司獲得2010年度優秀電動汽車企業稱號,董事長張景新被評為電動汽車行業傑出人物,五洲龍新能源汽車研究所所長鄧先泉獲得2010年度技術創新獎。五洲龍是這次評選活動中唯一一家獲得三個獎項的客車企業,也是廣東省唯一一家入選的客車企業。

佈局全國 2009年5月,五洲龍董事會決定進行全國戰略佈局,相繼在重慶、瀋陽、揭陽成立新能源汽車和電源科技子公司。預計至2014年各類新能源

汽車和環保客車生產能力達5萬輛,並擁有動力電池、儲能電池生產線及其管理系統,新能源汽車控制器模組化生產線等新能源汽車上游2大核心關鍵產業,整車和電池產業產銷值將突破百億元,將成為中國新能源客車的主要骨幹企業之一。

矚目世界 節能增效是當今社會的發展趨勢。五洲龍各種電動汽車不僅行銷五大洲,還把「中國製造新能源客車」的影響力輻射至全世界。

2006年4月,五洲龍混合客車出口美國,五洲龍成為國內第一個混合動力客車出口美國市場的品牌。五洲龍混合動力環保客車已經遠銷歐洲、南美、東南亞、中東、港澳等29多個國家和地區,享有世界聲譽。

夢想照進現實。張景新夢,五洲龍夢,中國夢。