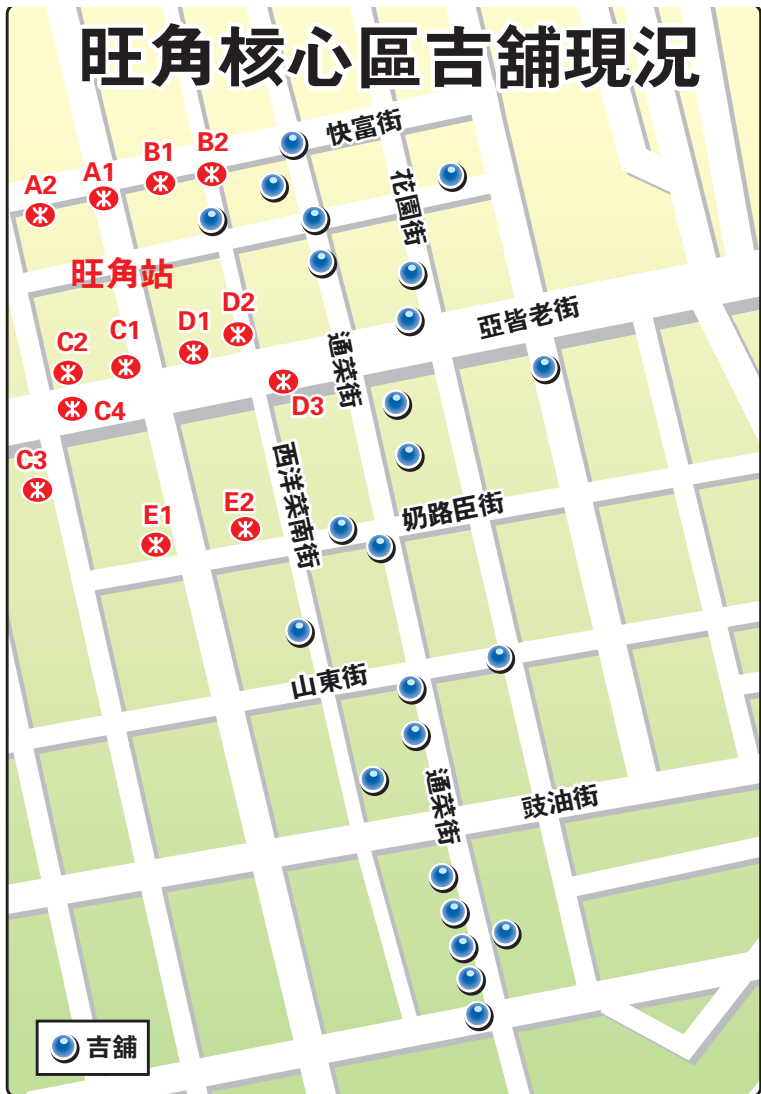


旺角銅鑼灣吉舖湧現

自由行未削先滴血 業界：再減遊客難以經營



銅鑼灣核心区吉舖現況



旺角核心区吉舖現況

業主未面對現實 無意減租

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）香港4月份零售業銷售值按年急跌近一成，是自2009年2月以來最大跌幅，其中珠寶首飾、名貴禮物銷售急跌近四成，成為影響最大的行業。業界稱，經營鐘錶珠寶的店舖，以往均願意花費巨資租用一線街舖，但十年河東十年河西，現時天價承租個案已減少，一眾業主尚未調節這種變化，依然高價放租，可以預見短期內「吉舖」量將急升。

美聯旺舖董事盧展豪表示，即使旺角一線的西洋菜南街地舖，最近租金亦已見到下跌，多個物業續租金額均低過舊租，近年少見。他估計，短期內旺區會出現許多「吉舖」，因為業主未能面對現實，例如銅鑼灣波斯富街一帶，以前受惠自由行舖租急升，現時倘租戶突然出價少過之前，業主自然無法接受，地舖就會丟空，「需要時間給業主面對現實，先會減返平啲租金」。

若削自由行 叫價必跌

至於「面對現實」需要多長時間，盧氏指要視乎政府取態，若果真的削減兩成自由行，業主叫租「跌硬」：「但至少最近數據已顯示，自由行生意的確少咗，即使最後沒有削減自由行，相信市場亦會自然調節，業主叫價仍會下跌。其實，他們要知道之前租金升得明顯，最主要是因為珠寶鐘錶金行拉高個價錢。」

他表示，4月份鐘錶、珠寶首飾等銷售跌幅明顯，最近這類行業租金出價亦明顯不如以往進取。他舉例，廣東道一個一線街舖，若鐘錶珠寶行等出價，過往可達每月500萬元至600萬元租金，但今年初一間化妝品店舖只用了300多萬元就成功承租：「因為無鐘錶行接觸業主，變得易租咗。業主要接受事實，巨額租金只是個別一兩個行業才有能力支付。」

旺角山東街50號地下C及D舖。

張偉民 攝

記者日前到旺角與商戶傾談，發現不少商家正在討論位於山東街的一間藥房突然結業。走到山東街一看，果然見到一間大型店舖「落閘」，相當突兀。附近報紙檔老闆說：「間舖原本係一間藥房，最近一兩個月才突然『執笠』。」翻查土地註冊處資料，更發現該舖租約期原來至今年11月，即尚有7至8個月才到期，今次提早結業，附近商戶皆始料不及。

疑無生意賠償離場

該間突然結業的藥房位於山東街50號地下，由兩間地舖合併而成，地舖面積約385方呎。業主2012年11月將地舖以每月24.5萬元租予一家藥房，即每方呎租金約636元。代理推測，該一帶藥行數量極多，今年自由行數量急降，供過於求下，商戶生意額大減，根本無法支付數年前簽下的高額租金，估計為免繼續「貼錢」經營，才選擇提早結業離場，或涉及賠償。消息指，該地舖現時叫租達28萬元。

記者目測，山東街由西洋菜南街走到花園街的一截短短50米街道，約30間地舖中就有11間為藥行，佔比高達三分之一。附近一間藥行老闆張先生埋怨：「若真的削減自由行，對我們影響好大，最近5月份生意已經好差，人流生意額均減少兩成，很多行家感受到很大壓力，本身舖租已經貴，生意又不成正比，再削減兩成真係唔駛做，好多人失業。」

旺區現超過60吉舖

張先生透露，原來他一直於佐敦經營藥行，3個月前才到旺角洗衣街開設分店，無奈「咁啱撞正」這個時期，現在自由行消費力真的弱了很多，以前一口氣買一萬幾千元，現在1,000多元已經算多，消費意慾和客源均減少了。本來考慮有合適的地點就再開，現在決定還是先看定一點，不敢像以前般進取。

上周末記者特地走到旺角人流最旺的西洋菜南街、通菜街（女人街）、洗衣街一帶，發現人流量的確較以往劇減，目測至少有24間「吉舖」；隨後再到銅鑼灣，由怡和街走到堅拿道東及附近二、三線街巷，「吉舖」數量更多達約40間，逾半圍繞在地標商場時代廣場的周遭。換言之，單計兩個零售核心区已至少有64間「吉舖」。

多間巨舖丟空逾年

銅鑼灣最多吉舖的「重災區」，位於伊利沙伯大廈附近、面向謝斐道的一邊，街頭前身為連鎖漢堡包店，街尾亦曾為本地連鎖點心店，加上韓式餐廳之舊址，多間巨舖丟空逾年仍未獲承租。近期有一家日式拉麵店以鉅額租金進駐，撐起街內主要人流，否則該街道更靜。旺角「吉舖」則主要集中女人街，特別登打士街至豉油街的一段，至少有4間至5間「吉舖」。

於銅鑼灣波斯富街經營玉器零售的何小姐直言，該舖近年做內地買家生意，往往佔逾半生意額，但近期自由行人數顯著減少，消費不再，目前生意額按月直插四成。倘政府削減兩成自由行，經營將更困難。她建議當局針對水貨客對香港帶來的影響，應從收緊「一簽多行」着手。

近期政商名人評削自由行

李兆基恒基地產主席 自由行旅客人數大減，相信會影響本地消費，恒地系內的商場租賃業務亦會受到不利影響。

王國龍領匯行政總裁 旗下商場貴價鐘錶等店舖很少，但遲早會對整體零售業帶來衝擊，營業員佣金減少，亦會在他們在居住的社區減少消費。

吳天海九龍倉副主席兼有線寬頻主席 零售業始終取決於經濟大環境，削減自由行會對經濟造成衝擊，並降低市民消費意慾，或會間接影響廣告收入。

羅旭瑞富豪系主席 香港不應該當旅遊業生意較暢旺時，即限制來港旅客數目，否則與香港自由經濟體系背道而馳，影響香港的競爭力。

方剛批發及零售界立法會議員 內地打貪力度增加，對奢侈品購買

力相對下滑，此時削自由行，對香港的零售業會造成很大衝擊。

麥瑞琮零售管理協會主席 擔心措施令零售市場下滑得更快，不少周邊行業亦會受到牽連，呼籲政府小心研究，不要釀成「零售業八萬五」。

范徐麗泰全國人大常委 贊成在不影響港人生計下削減自由行人數；贊成在邊境興建購物區，分流旅客。

林建岳旅遊發展局主席 措施涉及約80萬名旅遊、酒店及零售業的從業員，若削減兩成旅客，或令相關行業構成負擔。

姚思榮立法會旅遊界議員 如要一刀切減兩成自由行旅客，受影響的不止是旅遊、零售和飲食等行業，還有其他非直接的行業，漣漪效應相當強大，業界必定反對。

製表：香港文匯報記者 蘇洪鏘

香港文匯報訊（記者 顏倫樂、蘇洪鏘）

內地厲行節儉風，加上近期出現「反蝗」情緒，影響內地旅客消費意慾。零售行業「丁財兩減」，承租倍添壓力。本報記者近日走到旺角及銅鑼灣街頭，發現「吉舖」竟多達60間以上，近年罕見，當中旺角

山東街一間大型藥行更加提早結業，一眾街坊均感愕然。唇亡齒寒，附近專營自由行業務的商戶人人自危，聽聞政府討論削減兩成自由行，商戶均「耍手擰頭」，表示再削減旅客數量就無法經營。有資深地產代理更預測，零售業再繼續萎縮，旺區吉舖量短期內勢必「暴升」。

老闆心聲

吳先生（經營旺角奶路臣街藥行）

■削減自由行對零售業當然有影響，人流減少，內地遊客的消費力都減弱。其實最近不知為何經濟轉差，若果年尾仍然沒有好轉，相信很難繼續經營，最近附近的同行（藥行）減少了三分之一。



吳先生。 顏倫樂 攝

張先生（經營旺角洗衣街藥行）

■5月份至今整體人流生意額減少20%，影響好犀利。如果減少自由行，將來一定愈來愈多「吉舖」。以前周末有很多人，現在少了很多，旅客消費力又減低。認為政府不應削減旅客來港，可以打擊水貨客，打擊內地自由行感覺似歧視。



張先生。 顏倫樂 攝

莫太（經營旺角通菜街鐘錶行）

■因為主要做街坊生意，削減自由行對生意無影響。但最近一年生意大減，5月份最差，曾經一個星期沒有開單，五一「黃金周」已經「無呢支歌仔唱」，內地自由行只會買日用品。又指近年旅客過多令本港無法承載，認同要對自由行數量實施控制。



莫太。 顏倫樂 攝

何小姐（經營銅鑼灣波斯富街玉器珠寶行）

■該舖向來以內地買家佔多，往往佔逾半之生意額。但近期自由行人數顯著減少，消費亦闊綽不再，目前生意額按月直插四成。倘政府削減自由行兩成，料經營將更困難；建議當局應針對水貨客對香港帶來的影響，從收緊「一簽多行」着手。



何小姐。 顏倫樂 攝

業界反對削自由行

雲上加霜

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘、顏倫樂）特首梁振英上月底突然於策發會提到研究削減兩成內地自由行旅客，有關議題連續一星期成為社會討論話題，最近政府數據顯示來訪旅客減少，4月零售銷售值更急跌，不少政商界名人均認為政府現階段不應削減自由行，否則會令行業雪上加霜。經濟學者關焯照建議，港府應對症下藥，如收緊「一簽多行」，以及於邊境建設商業城，減少對本地零售業的影響。

籲港府收緊「一簽多行」

關焯照表示，早年內地客消費力強，帶挈零售暢旺，金行、奢侈品牌搶貴一線街舖，令不少業主心雄。及至後來內地厲行肅貪，以及經濟增長放緩，人均消費減少，令零售市道回

落，不少商戶面臨壓力，最終結業或遷舖，出現現時一街「吉舖」的現象。

他續指，近期本地產生對內地遊客之負面情緒，乃由於客量過多，令本港生活環境及零售生態扭曲，改變原來的生活環境。觀乎現時訪港內地客，超過一半為不過夜客，該類旅客人均消費力不高，估計「水貨客」佔多，並非以旅遊為目的，建議政府應對症下藥，如收緊「一簽多行」，以及於邊境建設商業城，減少對本地的影響。

香港零售管理協會主席麥瑞琮亦表明，業界強烈反對削減自由行。她直言，香港是自由港，不應該拒絕某一批人來港，倘沒有仔細考慮長遠發展政策便削減個人遊數目，是「非常危險的決定」，呼籲政府重新考慮，不要釀成「零售業的八萬五」。她警告，一

旦削減個人遊數目，零售業會盡量削減成本，結果首當其衝的會是運輸及廣告業。在短期內，相信零售業行內未必會出現削減人手和企業倒閉潮。

事實上，香港4月份零售業銷售值按年急跌近一成，是自2009年2月以來最大跌幅，零售業界形容數字令人震驚。4月零售業銷售顯著下跌，主要由於珠寶首飾、鐘錶及名貴禮物的銷售量急跌所致，當中與內地旅客減少來港消費有直接關係。

個人遊政策實施超過10年，內地旅客消費令本港零售額在10年間增長逾倍，同時給香港的餐飲、運輸、零售等行業創造大量就業機會。然而，由於內地經濟增長速度放緩、人民幣貶值，加上本港一小撮激進人士不斷發起「辱客」鬧劇，令內地旅客來港人數逐步減少。另外，旅客消費由以往的高級商品轉為日常用品，消費模式的轉變令本港消費市道雪上加霜。