後「佔中」
香港怎麼辦系列
之 零售地產

「佔禍」打殘零售 鋪主劈租四成自救

投資者：收縮戰線 與客共渡時艱

「佔領」行動持續兩個多月後終告落幕，率先鬆一口氣的肯定是被包圍於「佔領區」內的商戶和業主。「佔領」期間有商戶生意額直插四成，正期待接下來的新年節日檔期能追回損失。「佔領」行動除了影響消費意慾及商戶經營外，舖位業主亦時刻關注。本報專訪4名資深物業投資者，當中有為商戶「共渡時艱」願意短期劈租四成；亦有預計會出現「佔領」後遺症、嚇倒連鎖店，不敢拓展，惡劣環境或持續至明年。

■香港文匯報記者 蘇洪鏘

■一線商舖成交在11月急速下滑。圖為銅鑼灣吉舖。 資料圖片

太子鄧：明年生意或倒退

持有多個一線街舖自用及收租的太子珠寶鐘錶主席鄧鉅明直言，「佔領」行動對高級零售衝擊至為顯著，公司11月營業額按年同期回落逾15%，如今寄望在聖誕及明年新春檔期可追回損失。

至於名下持有位於旺角山東街一帶的兩間舖，均由兩間藥房承租。「太子鄧」指，商戶反映生意明顯受示威者影響，經交涉後同意分別暫時減租15%及14%，直至「佔領」行動結束後一個月。

「佔領」留下不佳觀感

「消費是一種享受，遊客需要在政治較安定的環境下消費，今番行動過後，將為遊客留下不佳觀感。」鄧氏預料明年生意額或現倒退，該公司會爭取控制於10%內。

展望來年舖市，「太子鄧」稱核心區租金已見頂，相信不會再升，個別極優質旺舖或有10%內的升幅，不過銅鑼灣三四線舖位或現更大議幅，最高達四五成。集團明年計劃在旺角拓展多兩間分店，目標租金在100萬元內，至於新界則考慮進駐商場，主要因於客流消費力有保證。

蔡志忠：轉攻二三線地區

以物業投資見長的亞洲地產創辦人蔡志忠指，隨着近年內地客人數增加，不少商戶依靠個人遊做生意，直言「佔領」行動對「佔領區」一帶的店舖經營影響好大，亦阻嚇了連鎖店拓展業務的步伐。他相信「佔領」行動對一線街舖會產生後遺症，並將延禍至明年，預料明年核心一線舖成交價趨平穩。

另一邊廂，蔡志忠看好明年二三線街舖租賃市道，舖租料有5%至10%升幅，因為區內主要由民生店舖如食肆、藥房等經營，有本地需求支持。他亦正物色二三線地區，如灣仔、北角、西環、土瓜灣、九龍城等，明年預算約3億元尋找投資機會。

市區舖具投資潛力

相較元朗、屯門等新界物業，蔡氏仍然較鍾情市區舖位，「市區街客的消費力不會如元朗、屯門般參差」。他又指，近年該兩區的舖位市值已大幅提升，個別元朗大馬路舖租甚至貴過市區。

今年將位於北角商場拆售的蔡志忠稱，明年未必會再購入商場拆細，「因為今年已經好多供應，市場需要時間消化，可能遲一兩年再觀察」。

黎永滔：價格租金已見頂

近年活躍於倫敦物業的資深投資者黎永滔，今年內在本港鮮有動靜，繼續持貨做「收租佬」。他認為明年本港核心區舖租「無乜機會幾倍咁加租」，料趨平穩發展，個別位置可能有5%至10%升幅；今年業主期望過高，明年議幅可能回歸合理。

大品牌覓舖轉趨審慎

他又指，舖市受不同因素影響，其中政治事件已迅速被市場消化，其衝擊未必會遺留至明年。近年內地打貪令奢侈品零售市道轉弱，不過今年大眾薪酬增加，或提升消費意慾抵消不良因素。同時，不少大品牌覓舖轉趨審慎，趁聖誕及明年新春檔期觀察零售市道並與去年比較，才會作拓展部署。黎氏坦言，來年仍會吼準遊客區，預算10億元銀彈買舖，目標吸引大品牌承租。

林子峰：遠離示威避一劫

近年以拆售物業聞名的投資者林子峰，持有的物業與「佔領區」有一段距離，可謂「避過一劫」。他指出，未有租戶反映其經營受到示威影響。

港珠澳橋利新界西北

問到來年大計，林子峰指仍以短線投資為主打。與前述其他受訪投資者一樣，林氏亦看好三四線物業，尤其覬覦新界西北地區。「待港珠澳大橋通車，區內物業價值增長會更快，料可達一兩成。」明年會繼續物色規模較大的項目，正如今年向領匯買入多個商場，並將其活化、裝修、包裝。

至於核心區一二線街舖位，他認為500方呎至700方呎的規模較小，升值潛力已見頂，加上造價亦太貴：「吓吓幾億銀，點買？」

一線商舖交投按月減三成

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）根據地產代理數據顯示，「佔領」行動在第三季末爆發後，「佔領區」內外的舖市交投量激減。位處「佔領區」內旺角、銅鑼灣及中環的一線商舖成交急速下滑，單是11月僅得15宗成交（11月數據反映10月交投市況），較10月少近三成。同時，一線舖租有見頂之勢，高價搶租消失，租金亦見回落半成至一成。

綜合美聯物業統計數據及土地註冊處資料顯示，11月商舖成交註冊量錄得167宗，按月急跌近59%，註冊金額下跌46%至約16.93億元。旺角、尖沙咀、銅鑼灣及中環等核心區，11月更僅錄得15宗成交，按月跌29%。至於本月截至18日，舖位成交登記錄得至少178宗，雖已追過11月的總登記量，但仍與10月的登記數字409宗有一段距離。

商店高價搶租個案減

市場人士指出，今年上半年受內地嚴打貪腐及個人遊旅客消費模式轉變影響，珠寶鐘錶業的零售業銷貨額出現倒退，奢侈品商店以高價搶租一線街舖的個案減少，核心零售區域如銅鑼灣等一線街道的舖位租售價格現見頂回落跡象。

中原工商舖董事總經理潘志明表示，隨着「佔領」行動暫告一段落，預料舖市會於農曆年前追回落後水平，成交宗數及金額將回升。民生消費區將成為市場新焦點，長線投資價值高。另外，由於核心區舖位租金見頂回落，有機會帶動舖位售價輕微回落。該行預計，明年舖市整體造價趨向平穩，或有輕微回落，成交宗數趨平穩。

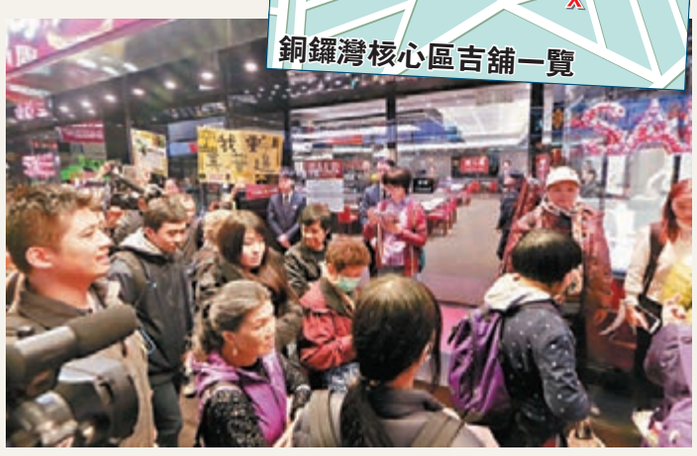
明年舖租料下調一成

整體舖租面對下調壓力，潘志明料會有5%至10%的下調幅度。不過，新界區舖市潛力則備受看好，料區內舖位造價看升10%，租金有望增長兩成。

美聯旺舖董事盧展豪則指，內地減息刺激經濟，有利提升內地旅客的消費意慾，加上聖誕及新年檔期，本港市民消費意慾同樣有所增加，有助推升整體零售氣氛。

租金見頂

旺區「鳩鳴」影響待觀察



■業界正觀察「鳩鳴」行動對旺角商舖會造成何等程度的影響。 資料圖片

吉舖略減

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）隨着示威者散去，市民回復「佔領」行動前的生活。記者近日走訪銅鑼灣，由怡和街向西行至堅拿道東，吉舖數量至少達37個，惟相較本報今年6月時統計約40多間為少。吉舖仍主要集中於謝斐道及白沙道等二三線街，個別舖位甚至丟空多時。另外雖然「佔領」行動完結，但一波未平一波又起，業界正觀察緊接出現的「鳩鳴」，對旺角商舖會造成何等程度的影響。

西洋菜街吉舖大減

值得留意的是，一線街道屬傳統旺丁地段，在本月亦出現交吉，當中在「佔領」行動中首當其衝的怡和街就有3個，其中一個地舖連一樓大戶，早前由電訊商承租，目前空空如也。至於一街之隔的黃金廣場地面兩個舖位亦出現交吉。

記者同時巡視九龍區的亞皆老街至登打士街一帶，彌敦道、西洋菜街等傳統消費熱點則有至少13間吉舖，較今年6月時約16間為少，當中以西洋菜街的吉舖大幅減少。

事實上，「佔領」行動的爆發影響了連鎖商戶及業主的部署。今年10月，考慮到「佔領」對業務構成影響，連鎖珠寶零售商六福集團重組銅鑼灣舖位，位於銅鑼灣利園山道及啟超道兩間分行決定不再續租，並擬於區內另設兩間分行作為替代，租金相對較低，預計明年營業。至於同區蟾宮大廈一個約800方呎的地舖，業主叫租更一度由60萬元「勁劈」兩成半至45萬元。

商戶憂難追回損失

香港中小企協會創會會長佘繼泉指出，政治事件期間示威者佔據道路，位於亞皆老街、上海街、渡船街等商戶在交通運輸困難下，營業額大受衝擊，影響涵蓋海鮮、建材、飲食行業。雖然「佔領」行動結束，不過有會員反映目前生意仍「未返家鄉（未回到『佔領』行動前）」。有商戶期內生意額下挫四成，每月損失逾30萬元，意味着每日淨蝕過萬元，商戶憂心在聖誕及新春消費檔期未能追回行動期間的損失。佘氏續指，對於在旺角清場後期出現的「鳩鳴」，有商戶不敢反映行動的影響，「擔心會招至更激烈行動」。

嶺南大學公共政策研究中心主任何濼生指，「佔領」行動期間經營最受衝擊的無疑是「佔領區」的零售商舖，當中高級產品如鐘錶珠寶等的影響最為顯著。他認為，隨着行動告一段落，加上有聖誕及新春零售檔期，市面消費氣氛將回復正常，相信政治行動不會對旅客及本地消費者留下陰影。不過值得留意是，近期出現的「鳩鳴」雖然漸趨收斂，然倘在節日持續進行，仍會對個別商戶構成一定滋擾，生意亦會受到影響。

十月零售實質負增長

小資料

香港文匯報訊 據統計處最新公布，10月零售業總銷貨價值的臨時估計為383億元，較去年同期上升1.4%；扣除期間價格變動後，今年10月的零售業總銷貨數量較去年同期上升4.3%。惟若撇除期內有新款智能手機推出的因素，實際上10月零售銷售呈負增長。香港零售管理協會主席麥瑞琼早前就指，「佔領」行動已影響本地零售業及整體經濟，其中餐飲業生意非想像中好，只是零售數據未能反映出來。

■銅鑼灣吉舖數量較本報今年6月統計時減少。 資料圖片