

中高檔消費插旗取代 租金最多升2.8倍

元朗新城多新盤

租貴 走老食店

元朗給予人的印象仍是「山脊兒」

充滿着鄉土風味，區內基本生活配套不外求，更有不少名字響噹噹的食肆及店舖。隨着鐵路接通、新盤進駐，吸引大量年青人及新中產一族遷入，元朗正上演「華麗轉身」，由古村變身為衛星城市，中高檔消費品牌陸續插旗。隨着元朗的變身，香港這個世界級城市中所餘無多的「綠洲」開始褪色，隨之而來的是老店及民生小店逐漸消失，生活起居樣樣貴，連「麥記」及勝利牛丸都被逼遷。有居民對於傳統小店縮減慨嘆不已，業主則樂見大牌進駐旺銷售，大馬路有街舖簽新約，租金最多升2.8倍。

■記者 蘇洪鏘

對於陸續有連鎖食肆在元朗開張，引起居民討論，支持與反對聲音參半。網民「四十歲做老總」表示：「作為其中一個小業主，我都希望可以盡快開（舖）。但係而家又新街正面臨升級蛻變（甚至係整個元朗），其實遲啲反而係一個好處。因為元朗只會越來越旺，新盤入伙越來越多。」然而他又指出，「租金咁貴之下，好多小店已經支持唔住結業。取而代之就係大集團，未來相信會相繼進駐，到時又會去到另一個層次。」

另外，亦有市民留意到區內食肆的「執位潮」，有網民不禁提問「點睇元朗啲餐廳、麵包店結業潮？」討論提到有麵包店連環結業，又認為連鎖食肆「都唔係地道嘢」、「使唔使咁多」。

添消費生力軍 舖租穩上升

雖然內地客量減少正衝擊本地近期一直倚重內地客的零售市道，卻無損本地消費力，市場人士更指，未來新盤陸續落成，更將成為區內的消費生力軍。中原（工商舖）商舖部營業董事曾自強表示，

「一周一行」政策出台後旋即打擊零售市道，令零售業市場愈趨衰弱，租客紛紛要求減租。元朗區舖位業主過去叫價相對較進取，現因憂慮大市走勢，加上避免舖位長期丟空，故近期相繼擴大租金議價空間，平均幅度約二至三成，加快促成租務成交的機會。

曾自強續稱，即使下調意向價，惟大部分舖位新錄得的租金仍較舊租金有三至五成的升幅，反映舖位物業呎租價保持平穩升幅，預料業主的叫價將按市場情況作調整，市場將有力促成更多商舖租務成交個案。

近期的租賃個案中，包括教育路2至6號地下A號地舖，面積約700平方呎，前租金為每月約15萬元，原租戶為鞋店，業主於今年初將舖位以約25萬元推出市場招租，及至不利零售消息陸續傳出後，業主遂把意向價下調，至近期該舖終以約19萬元租予Q網房，成交價較意向價下跌約24%，而較舊租金則上升約27%。

4000伙待批 樓花冠全港

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）新界成為港府增加房屋供應的重要來源，當中元朗成為供應重鎮，該區近年大興土木，多幢住宅地皮標出，未來將不斷有多幢樓宇拔地而起，本報初步統計，該區現時有逾4,000伙待批預售樓花，為全港各區供應之冠，預料項目相繼落成後將容納更多人口。

早年港府停建居屋托市，餓市達十多年才復建居屋，最新一批新建居屋中，就包括位於元朗的宏富苑，將提供達229個單位，該廈位於朗屏站以北，身處工業區內，鄰近生活配套、交通仍有待發展。區內近期不乏地皮標

出，其中港鐵朗屏站（北）的限呎限量項目，早前由信置及嘉華合作投得，將提供不少於832伙，目前已經動工，預計明年發售，2018年落成。至於華懋旗下的朗屏站（南），亦同為限呎限量項目，將建4幢18層至28層高住宅，提供不少於720伙，預計2019年落成。

至於龍頭發展商長和及新地亦於區內蠢蠢欲動，長和旗下前元朗朗邨項目涉及逾1,100伙，以及新地旗下東頭德業街項目將提供523伙，均正申請預售樓花，前者預計落成日期為明年12月底，後者預計2017年第三季落成。連同新地滾存於待批預售的Grand YOHO Development 第1期（1,114伙）及峻嶺1A、1B、1C期（1,027伙）等，整個元朗區現時有多達4,145伙待批預售樓花，佔全港總數44%，令元朗暫為今年供應最多的地區。

九龍城

「美食老店團」傳承龍城回憶

香港文匯報訊（記者 袁楚雙）獅子山下的九龍城，匯聚了各種傳奇故事。古有宋朝帝昀逃難而至，上世紀有龐然鐵鳥低飛略過；舊人聚居依山而建的九龍城，象徵家宅有靠山，今人熱衷於舊城寨尋覓美食，懷舊滋味在心頭。有團體趁周末舉行美食導賞遊，透過老店特製的九龍城美食，向市民講解九龍城區獨特的歷史文化與街坊人情，讓即將消逝的城寨回憶，烙在人心承傳下去。

非牟利團體「文化葫蘆」創辦人吳文正昨日帶同十多名「團友」走訪多間九龍城老店「飲飲食食」，舊式「前舖後廠」的陳明記粉麵廠、特製「冰爽綠豆沙糕」的貴嶼仔潮式餅糖糕專門店、牛記清湯腩等，一眾老字號屹立九龍城數十載，成就了吳文正以人情牌推廣當區歷史的導賞之旅。

導賞城中老店 分享人情樂事

吳文正透露，以前任職記者時已喜歡趁工作空檔遊走本港各區，加上喜歡攝影，最後促成他成立導賞團，與知音人分享城中人情樂事，而自己本身亦在九龍城區長大，所以親自帶領導賞團品嘗陪伴他與九龍城居民成長的美食。

他表示，隨着近年市民對歷史文化的關注度提升，團體每年舉

歡九龍城的原因很簡單，「這裡交通很方便，去港島、出旺角，都會有小巷經過。」結果，沙士過後她與父親決定回到九龍城開店。

她透露，啟德機場消失了，區內少了點熱鬧，雖然回到九龍城這個「家」，她卻有一點遺憾，「當初沒有買下舖位！」她指現時的舖租佔了成本六成，令她吃不消，惟有一天做12小時「撐下去」，「如果有一天『公鳳』沒有了，就是被舖租迫死的。」 ■記者 袁楚雙

女兒及女婿在衙前圍道開設「龍城么鳳」，後因惹來官非將店名改為「公鳳」。雖然店舖歷史不足廿載，但店主逾五十年歷史入貨經驗，成功為「公鳳」帶來不絕客源。

現任老闆娘蕭鳳玉表示，自小在九龍城區成長，對此區的事物至今記憶猶新，「以前啟德機場晚上十一時後還有飛機經過呢！」她結婚後曾遷居新界，但對九龍城始終念念不忘，「去到哪兒都想返回九龍城。」她喜

■「貴嶼仔」特製「冰爽綠豆沙糕」。袁楚雙 攝



■「團友」參觀貴嶼仔潮式餅糖糕專門店。袁楚雙 攝

「金牌買手」二代苦幹「撐」涼果店

特稿

導賞團尾聲來到涼果「金牌買手」蕭振波（波叔）的涼果店「龍城公鳳」。當年波叔將店舖設於九龍城，是為了讓女兒蕭鳳玉重溫小時候的成長回憶。有半世紀買涼果經驗的波叔退休後，便將涼果店交予女兒打理。

蕭鳳玉父親波叔是著名涼果「上海么鳳」的資深員工，自1962年已為「上海么鳳」入貨。他在沙士過後與

■鐵路接通、新盤進駐吸引大量年青人及新中產遷入。蘇洪鏘 攝



■陳明記粉麵廠內存放了各式麵粉，經理卿姐（白色圍裙者）笑言「周潤發也來光顧。」 袁楚雙 攝

街舖大執位 街坊味消失

特稿

元朗的「土產」對不少香港人如數家珍，傳統餅家、麵家、糖水店的寶號皆知巷間，吸引不少食客專程走入元朗大快朵頤。然而隨着區內發展，居民近期應察覺街舖商戶的微妙「執位」，近年由於內地客帶動，區內的金行及藥房一度「成巷成市」，雖然近期零售市道萎縮，金行及藥房有減少跡象，然而緊接的「後浪」則是連鎖大型零售及食肆品牌，租金仍有一定承接力，令元朗的「街坊味」似漸退卻。

當中最誇張的例子，莫過新租勁升2.8倍的大馬路新基大廈地下1號舖。上手租客為本土味濃的街坊「茶記」永樂茶餐廳，當時每月租金僅6萬元，呎租約47.2元；不過「大浪」湧至，近月美容產品連鎖店卡萊美出高價搶租，以每月23萬元承租，比舊約大升2.8倍。

牛丸名店麥記紛被逼遷

叫元朗居民大驚的是，連屹立區內30年的勝利牛丸都挨不住，其位於康樂路的分店被業主大幅提租而棄租，而該千呎舖位結果由大型連鎖飲食集團承租，每月租金較上手勁升66.7%至15萬元。

甚至連進駐元朗廣場廿年的連鎖快餐店麥當勞，都負擔不起貴租而即將結業，繼沙田新城市廣場麥當勞又有一間棄租，因此近期亦受傳媒報道及廣受居民討論。據了解，該逾2,000呎的舖位被太子珠寶以逾50萬元搶租，預料最快年底前改頭換面。

實力雄厚如「麥記」都被連環逼遷，無疑引起市場關注，而事實上近期陸續有大型連鎖品牌「吼實」發展中的元朗，紛在區內插旗，其中全港首間上市「茶記」的翠華將首度進駐元朗，舖位就位於區內地標、又新街「B仔涼粉」佳記甜品旁，目前處交吉狀況，前租戶亦為食肆。至於早已擴展至元朗的譚仔米線則再下一城，取代阜財街一間茶餐廳。 ■記者 蘇洪鏘

■涼果店女掌舵人蕭鳳玉（左）。袁楚雙 攝

