經濟新常態系列之商舖篇

「北水」退潮零售業變陣 金行撤退連鎖店回歸

■希慎道蟾宮大廈單邊大舖，即使減租近一成，半年來仍乏承租。 蘇洪鏘 攝

■銅鑼灣吉舖湧現。 張偉民 攝

核心商區街舖大執位

踏入下半年，香港經濟進入「新常態」：股災令內地經濟下行壓力增大，經濟增長「保7」遇挑戰；訪港旅客消費持續減少；內地經港的進出口受內地經濟放緩而減慢，本港經濟將進入一個依重本地消費力帶動的「新常態」。事實上，「北水」退潮對本港經濟的影響，已經率先反映在零售業上。最新統計顯示個人遊連續3個月下跌，細心的讀者也許已經發現，早年核心商業區周街金行的「盛況」不再，在業主減租下，中級連鎖服裝店或錶行出現微妙的「執位潮」，為求控制成本又不失據點，在區內遷往更有利位置，甚至有民生舖重新進駐。學者及業界不約而同指出，內地旅客消費模式轉變及訪港旅客減少的影響正逐步浮現，高級零售業風光不再，接下來會出現中級零售業回歸潮，核心商區租金下半年料最多下調兩成。

■香港文匯報記者 蘇洪鏘

本港零售市道逐步萎縮，從核心消費區銅鑼灣吉舖湧現、中高級商戶此消彼長，以及租金水平的變化中，彌漫着即將引發「大執位潮」的氣息。位於希慎道2至4號蟾宮大廈地下3至7號單邊舖，地下連閣樓面積約1,700方呎，早年由時裝品牌Replay棄租時代廣場3樓進駐街舖所租入，及至去年中舖位月租升至約52萬元後則不再續租，回歸時代廣場進駐6樓。舖位業主目前最新叫價約45萬元，較舊租金減逾一成。

客源減少 難敵貴租

無獨有偶，位於禮頓道街尾近堅拿道西的合誠汽車大廈地下及閣樓單邊舖，原租客為時裝品牌CHOCOOLATE，於今年3月不再續租。該舖位合計樓面達4,500方呎，舊租金約45萬元，業主最新叫租達75萬元，較舊租高出三分之二。不過CHOCOOLATE較早前卻在更接近核心區的東角商場落戶，並未放棄於銅鑼灣駐兵。

另一邊廂，進駐怡和街8年的大班麵包西餅上個月終告頂不住貴租，退守渣甸街。該公司原先位於怡和街22號地下1號舖的分店，面積約790呎，最後租金約80萬元。不過及至上月初終告撤出，並轉移陣地至渣甸街，令怡和街一帶只剩下麥當勞及富豪酒店「有包賣」。

經濟學者關焯照認為，早年個人遊當旺，當時的個人遊旅客又以奢侈品消費為主，高級零售紛紛搶駐核心零售區，推高區內舖租。不過近期訪港旅客減少，加上內地打貪等因素改變消費模式，拖累本港零售市道。

店舖選址 首重成本

對於中級零售業來說，租金佔其營運成本比重達三四成，行業選舖的首要考慮無疑是成本控制。事實上商舖「執位」自去年延續至今，除銅鑼灣外，旺角及尖沙咀的街舖亦出現類似轉變，反映目前租金之高讓中級零售業難以長久經營。

吉舖湧現 租金趨跌

近期銅鑼灣區內吉舖數量有增加的趨勢，不過最近有老牌家族願意調整租金放租，「畢竟租唔出就無錢收，成年唔租就好傷」。關焯照相信，倘更多業主願意調減租金達三成或以上，會吸引更多連鎖零售商舖湧入銅鑼灣。

美聯工商舖行政總裁黃漢成指，銅鑼灣是傳統的高級零售區，隨着內地厲行打貪，奢侈品銷情大受打擊，不少奢侈品牌重整陣容，令該區租金受壓。近期不少金行及錶行撤出一線街舖，令原本位於二三線街舖的中級品牌有機會進駐一線街舖，搶佔宣傳效果。

事實上，港府最新公佈的零售總銷貨值繼續錄得按年下跌，尤以高級零售最為疲弱。黃漢成預計，下半年銅鑼灣街舖商戶的重整仍會繼續，核心區租金受壓相信已成大勢，估計下半年銅鑼灣舖租料下調達兩成，回到合理水平，以抵消早年的猛烈升勢；本港整體租金料有10%至15%的下調幅度。

■銅鑼灣街舖出現「執位潮」。 張偉民 攝

銅鑼灣街舖叫租分化

銅鑼灣近期陸續出現業主放軟態度減叫租的個案，租金減叫幅度高至四成。本報記者最新觀察所得，該區吉舖數量較去年底增加達兩成，至27個。陸續有業主放軟態度減租求客，務求「袋住先」，好過「無錢袋」。不過同時有業主企硬不減租，部分舖位丟空多時仍無人問租，致令吉舖再度湧現。更有個別業主雄心抬價，令業主及商戶拉鋸局面延續。

怡和街大舖一拆二減租60%

銅鑼灣一帶至為顯眼的大單邊吉舖，要數位於怡和街2至6號的英光大廈地下5號舖及1樓，去年底，原租客csl.決定不續租，舖位丟空至今已逾半年。該物業總樓面逾4,000呎，原月租達150萬元。csl.遷出後業主一度叫租200萬元，惟乏人問津。消息指，及至日前業主擬將舖位分拆兩部分放租，地下及閣樓部分叫租約80萬元，至於1樓則叫租10萬元，兩舖合計叫租僅及原租金的六成。

由永隆銀行持有的銅鑼灣渣甸街43A至45號地舖，早前由於業務重整，將原先的自用舖放租，意向月租約48萬元。該舖直至最近才獲時裝店以約28萬元承租，較起初叫價大幅回落42%，折合呎租156元。

白沙道大單邊舖叫租增67%

不過另一方面，仍有業主雄心萬丈抬高叫租。位於白沙道15號，面向恩平道的大單邊舖，面積達2,600方呎，原租客為德國高級鐘錶品牌，及至上月不再續租。消息指，原租金為150萬元，業主最新叫租高至250萬元，加幅達67%。

第一太平戴維斯最新研究顯示，零售市場現正步入「冬季」，預期零售、酒店入住率、客房收益及街舖租金將下調。該行指出，地理位置和租戶類別是影響街舖租金的主要因素，但不能一概而論。現時有個別例子顯示租金下調20%至30%，另外有一些商戶的續約租金下調了15%至20%。本年第二季租金較第一季下調5.5%，與去年同期相比黃金地段街舖租金下調約19.5%。

第一太平續指，中環和銅鑼灣的租金已看到調整，在本地消費帶動下，發展較具彈性的行業如餐飲業能為該區商舖帶來相較其他行業或較偏遠商場罕見的動力。

個人遊連跌3個月 街舖生意受創

■核心商區租金有下調趨勢。 張偉民 攝

早前內地訪港旅客量超出社會負荷，引發民間不滿，加上水貨客問題，更一度激發反水貨客行動。有見及此，深圳自今年4月中將原先「一簽多行」政策改為「一周一行」，訪港旅客量亦隨即下跌。6月個人遊遊客量按年大跌逾一成，更錄得連續3個月同期跌幅，對於倚重內地客生意的商戶，受衝擊最甚。

據入境事務處最新數字，持個人遊簽注的入境人次於4月13日至同月底有約136萬人，較去年同期跌4%；5月約217萬人，同比跌4.8%；6月則錄得200萬人，同比跌幅擴大至11.1%。

至於整體內地旅客量增幅亦始見放緩。從4月13日至30日，期內錄得229.7萬內地訪港旅客，較去年同期升6%，5月有360.8萬人次訪港，較去年同期升5%；6月訪港旅客則下跌至331.6萬人次，較去年同期錄得1.8%的跌幅。

奢侈品退場 日用品抬頭

雖然統計數據指本港零售市道萎縮，不過對市民的實際影響卻不是太大。因為銷售失色的貨品主要是珠寶首飾、鐘錶及名貴禮物等奢侈貨品，反觀日用品或耐用品的銷貨額則按年勁飆七成。上周五，港府最新公佈6月臨時估計零售業總銷貨價值，按年下跌0.4%錄得370億元，當中主要受珠寶首飾、鐘錶及名貴禮物銷售下滑所拖累，涉及銷貨值按年下跌10.4%。數字正反映着近數月來金行減舖、國際高級時裝品牌亦積極要求業主減租的原因。

不過另一邊廂，耐用消費品零售商的銷售則錄得顯著升幅，其中雜項耐用消費品按年同比勁升70.3%，意味着居民生活消費品的購買力日益增加。

夜冷店進駐一線街舖

事實上，自去年銅鑼灣出現吉舖潮開始，部分不願丟空舖面的業主願意以短期租約形式，平租予俗稱「夜冷店」的家品店，人聲鼎沸的一線街道如怡和街，以至二線街道如利園山道及霎東街均出現夜冷店或散貨場的蹤影，與昔日周街金舖藥房的光景可謂大相徑庭。

據統計處公佈，其他錄得銷貨值上升的零售業務範疇包括電器及攝影器材，按年上升21.4%；食品、酒類飲品及煙草銷貨值升3.6%；汽車及汽車零件升6.2%。總計今年上半年，零售業總銷貨值按年下跌1.6%，零售業總銷貨數量上升1.7%。錄得跌幅的範疇包括超級市場貨品（跌0.5%）、服裝（跌3.8%）、百貨公司貨品（跌3.3%）、藥物及化妝品（跌4.2%）。

政府發言人日前指，零售業銷售短期內的表現仍存在變數，將要視乎訪港旅遊業的增長，以及近期股票市場波動對市民消費意慾的影響。然而，市民就業及收入穩定，應會帶來一些支持。當局會密切留意這些因素，以及外圍環境的各種不明朗因素對往後零售業務帶來的影響。

■有「夜冷店」進駐銅鑼灣一線街舖。

工商舖租金受壓成交放緩

由於租金受壓，投資者吸納街舖亦趨審慎。綜合土地註冊處資料顯示，截至6月30日爲止的上半年，全港共錄得3,994宗工商舖物業成交，當中店舖物業買賣僅錄得952宗，佔整體成交宗數24%，較去年下半年的1,421宗急跌33%。至於成交金額，雖然涉及251.74億元，不過倘撇除期內巨額內部轉讓個案，實際金額僅約140億元左右，較去年下半年減近兩成。

尖沙咀舖買賣登記插水45%

舖市在過去半年維持在低位浮沉，平均每月成交不足200宗，僅有158宗而已。當中作爲核心零售區及奢侈品集中地的旺角、銅鑼灣及中環，買賣登記宗數較去年下半年錄得持平至下跌9%；尖沙咀的成交量錄得33宗，較去年下半年更插水45%。

受個人遊旅客減少所影響，北區市場買賣登記跌幅顯著，其中上水區半年來僅錄得1宗成交，較去年下半年的9宗急跌89%，成爲跌幅最大的地區；屯門區的買賣登記亦錄得56%的跌幅，由去年下半年的325宗急跌至只有143宗；至於元朗區錄得11%的跌幅，由90宗縮減至80宗。