銅鑼灣舖劈價六成攬短租

鐘錶金行退位 散貨場進駐賣年貨

■近年常趁過年前短租搶灘核心區的利是封店，今年在銅鑼灣竟多達3間。圖為駱克道的利是封店。蘇洪鏘 攝

元旦過後緊接迎來農曆新年檔期，各路商戶趁市民辦年貨促銷情。今年與往年不同的是，銅鑼灣核心區在過年前湧現散貨場，數量更比以往為多。近年常趁過年前短租搶灘核心區的利是封店，今年在銅鑼灣竟多達3間，分佈於羅素街、駱克道、恩平道及東角道。

珠寶商逆市租千呎舖

波斯富街新近就有類近舖位雙雙短租出去。其中54號地舖目前由家品店以每月約20萬元承租，較兩年多前的舊租金低出六成。該舖位對上一任長租客為鐘錶店，2013年退租後舖位斷續以短租形式租出。鄰舖52號新近由行李箱店以每月15萬元承租，較去年藥房租戶的舊租金30餘萬元低出逾半。

不過在吉舖群中「執雞」搶平租並非日常貨品專利，珠寶商謝瑞麟去年底前就以35萬元，短租白沙道15號地下單邊千呎巨舖作為特賣場，務求在奢侈零售萎縮的大市下力挽狂瀾；該租金較去年舊租金250萬元大幅低出86%。與該舖數十步之遙、位於恩平道15號與蘭芳道交界的另一單邊巨舖，樓面達2,600方呎，由運動品牌以50萬元短租為特賣場，較前租客鐘錶店的舊租金230萬元低出78%。

減租短租個案料上升

港置旺舖董事陳偉材指出，因對零售業後市信心不大，不少商戶嘗試用短租形式，承租核心區一線街舖位。本港零售業的疲弱非短期內可改善過來，預期現時持有吉舖的業主，需要減租去吸引租客承租，或者以短租形式放租，避免舖位長期丟空。因此估計未來日子舖位減租及短租的個案將會持續出現。

短租或成續約新趨勢

美聯旺舖區域營業董事游院玲表示，現時採用短租方式承租核心區地舖的商戶，以大眾化商品為主，例如家品、利是封、手機配件、零食、服飾等，由於租約期極具彈性，業主往往只需向租戶提供約兩星期或一個月的通知期，就可以停止租約，再把舖位供長租客使用。對於租戶而言，他們能以低廉的租金進駐核心地段，迎接農曆新年前夕的商機。

游院玲續指，隨着農曆新年過後，以節慶為主題的店舖如時裝店、利是封店等勢必會停止短租舖位。若業主未能在這段時間內找到長期租戶，可能令核心區舖位空置率增加。不過部分不受季節所限的產品如手機配件、家庭用品等，在未來3個月若銷情理想，商戶或願意繼續以短租形成租用舖位。當業主願意接受租戶要求，短租可能會逐漸成為核心區商舖租約的新趨勢。

銅鑼灣街舖最新短租個案

舊租戶	舊租金（萬元）	地點	面積（方呎）	現租戶	現租金（萬元）	呎租（元）	減幅
藥房	125	羅素街60號A舖	1,000	利是封店	35	350	72%
藥房	51	駱克道521號地舖	1,000	利是封店	25	250	51%
帝舵錶	95	恩平道44至48號恩平中心地下1及2號舖	790	利是封店	25	316	74%
Omega	230	恩平道15號與蘭芳道交界	2,600	Columbia	50	192	78%
鐘錶#	50	波斯富街54號	1,300	海馬牌床褥	20	154	60%
藥房	32.5	波斯富街52號	1,300	行李箱	15	115	54%
時間廊	40	東角道24至26號地下17至18號舖	458	利是封店	20	437	50%
藥房	58	怡和街16號地舖	800	電子產品散貨場	35	438	40%
眼鏡88*	38	利園山道49–57號地舖	2,969	皮褸店	35	118	8%
六福珠寶	110	利園山道39–47號J及K號舖	2,000	優品360°	35	175	68%
格拉蘇蒂	250	白沙道15號地下A至E舖	1,067	謝瑞麟	35	328	86%
--^	--	白沙道10號	1,512	時裝店	25	165	--

*2013年退租後舖位一直交吉
#2013年退租後舖位以短租爲主
^舖位近年交吉
資料來源：綜合市場消息

銅鑼灣短租街舖分佈圖

旅業病入膏肓 零售唇亡齒寒

本港零售市道已連跌9個月，業界表現萎縮並非一朝一夕。統計處最新零售業銷貨額數字顯示，去年11月零售業總銷貨價值的臨時估計為381億元，較前年同期下跌7.8%，是自去年農曆新年後，連續9個月錄得跌幅中最大的一個月份。另外，去年首11個月合計的零售業總銷貨價值，與前年同期比較下跌3.1%。

總銷貨價值續錄跌幅

銷貨價值由去年11月與2014年同月比較，各類商品當中以珠寶首飾、鐘錶及名貴禮物的銷貨價值跌幅最大，下跌20.6%，電器及攝影器材下跌10.9%，中藥下跌10.7%，服裝下跌8.6%，藥物及化妝品下跌7%。

近年本港零售倚重旅客消費，近月來港旅客數量減少，無疑為本港零售業帶來打擊。旅遊發展局最新數字顯示，去年11月整體訪港旅客人次為474萬，按年下跌10.4%，更是連續6個月錄得跌幅，其中內地訪港旅客人次有351萬，更按年下跌15.5%。

若只計算過夜旅客，去年11月有220萬人次訪港，按年微跌1%；單計內地旅客已佔137萬人次，按年跌8.1%。至於不過夜旅客錄得跌幅，整體按年下跌17.2%至254萬人次，其中內地旅客的跌幅最大，按年下跌19.6%。

■恩平道短短五十步之距便有兩間短租舖位。左為謝瑞麟的散貨場，右為利是封店。 蘇洪鏘 攝

名店撤離旺區 業主雪上加霜

■利是封店進駐羅素街。 蘇洪鏘 攝

近年直線飆升的核心區街舖租金自去年觸頂下滑，銅鑼灣、尖沙咀、旺角等核心區湧現退租、劈租、吉舖個案，更有奢侈時裝品牌旗艦店撤出中環。奢侈零售店難抵核心區貴租相繼撤退，個別地區租金年內直挫四成，返回4年前水平，備受市場矚目。

COACH中環旗艦店退租

美國中高級手袋品牌COACH去年第三季毫無先兆宣佈提早兩年退租中環皇后大道中36號興瑋大廈地下、1至3樓，合共約1.3萬方呎的旗艦店。不久舖位由運動品牌adidas以434萬元承租，連同廣告位租金計，比舊租金下跌16%。

英皇羅素街街舖劈租三成

差不多同樣時間，英皇國際宣佈旗下4個羅素街街舖，以及1個位於尖沙咀廣東道街舖一律劈租三成，令劈租潮雪上加霜。系內英皇鐘錶珠寶退租羅素街8號物業，並由連鎖化妝品店以約160萬元承租，較舊租金勁減逾四成。

另一邊廂，米蘭站則在去年底提早半年結束其位於旺角的唯一分店，當時租約每月42萬元。舖位現由電訊公司承租，新租金約為40萬元，較舊約稍低。至於九龍表行去年先後關閉3間分店，分別位於銅鑼灣、沙田及旺角。

美國加息帶動 資金持續湧港

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，2015年工商舖逾億元成交集中於第四季出現。根據市場資訊，第四季暫錄得437.98億元及21宗，扣除第一季總值266.69億元的內部轉讓個案後，第四季的金額佔2015年全年總和約七成，並超越首三季總和的194.67億元。

2015年第四季有多宗個案成交價高逾50億元，包括灣仔美國萬通大廈全幢（價值125億元）、尖沙咀洲際酒店全幢（價值72.79億元）以及紅磡One HarbourGate全幢（價值58.5億元）。

工商舖屢現巨額成交

市場普遍預期美聯儲在2015年第四季開始加息，吸引更多資金流入美元區；港元和美元掛鈎，令香港成為其中一個受惠的地方。

資金持續流入，香港樓市成為資金其中一個出口，以致2015年第四季工商舖市場出現多宗巨額成交。

美元持續走強，香港成為資金避風塘。資金不斷流入，本地銀行體系結餘持續上升。工商舖類物業對資金反應敏感，資金流入以致2015年工商舖大額成交湧現。

2015年全年逾億元的工商舖成交暫錄得899.34億元，共97宗。第一季錄得295.55億元及30宗，當中包括16宗內部轉讓買賣，總值逾266.69億元。第二季錄得88.78億元及29宗，第三季錄得77.03億元及17宗。

本地商舖價格續下調

香港文匯報訊 出現鬆動跡象的香港樓價繼續小幅下調。差餉物業估價署8日公佈的香港物業報告顯示，2015年11月香港私人住宅、商舖、寫字樓等物業價格跟10月相比下降。對於商舖，美聯舖位部董事盧展豪表示，零售業疲弱，影響商舖市場。商舖市場疲弱非朝夕可以改善，市場調整料將持續。

對於寫字樓，美聯工商舖營運總監翁鴻祥分析，去年商廈（寫字樓）交投平穩，全幢商廈成交金額、甲級商廈呎價接連破頂。中資對香港優質寫字樓的需求殷切，預料2016年內地企業對香港寫字樓的樓面需求有增無減。