

蝕讓趨升 驚現銀主舖

摸頂貨難敵零售寒冬

今年「五·一」黃金週「金光不再」，零售淡風纏身，零售街舖蝕放的個案陸續湧現，更出現罕見銀主舖，其叫價較買入價大幅貶值近半。據本報最新統計，今年以來已錄至少5宗市區舖位蝕讓個案，目前蝕住放的舖位連同上述例子至少有7間，當中兩間更是銀主舖。學者指，現時零售市道轉淡，早年在高位買入舖位的投資者周轉不寧，為求套現不惜蝕售，業界更預期未來租金仍然趨跌，舖位業主會陸續擴大讓幅。

香港文匯報記者 蘇洪鏘



尖東一帶昔日百業興旺之盛況不再，單以加連威老道由東至西一街約108間舖位，共有約19間吉舖，空置率達17.6%。張偉民攝

位置	面積(方呎)	放售價(萬元)	呎價(元)	備註
尖沙咀金巴利道27至31號永利大廈地下4號舖部分、23A號、23B及閣樓23號相連舖位	2,560	19,000	74,219	連使費料蝕977萬元
長沙灣福榮街136號新麗華軒地舖	1,385	3,690	26,643	銀主盤、料倒蝕使費逾百萬元
深水埗大南街152號地下	516	1,400	27,132	銀主盤、賬面蝕48%
旺角砵蘭街134號地下	1,000	3,300	33,000	賬面蝕13%
旺角太子道西157號別樹華軒地下12號舖位	500	3,200	64,000	賬面蝕8.5%
大角咀埃華街1號A地舖	380	2,100	55,263	賬面蝕9%
筲箕灣筲箕灣道209號嘉兆大廈地下G06號舖	150	230	15,333	賬面蝕5%

位置	面積(方呎)	成交價(萬元)	呎價(元)	備註
中環威利大廈地舖連1樓	1,400	4,100	29,286	賬面平手，料蝕使費逾200萬元
油麻地廣華街翠園大樓2期地下7號舖	540	3,346.8	61,978	賬面蝕16.3%
北角堡壘街21至23號地舖	200	1,000	50,000	賬面蝕4.8%
大埔道21號三英大廈地舖	880	950	10,795	賬面蝕21%
堅尼地城吉席街78至86號地下G舖	200	850	42,500	賬面賺30萬元，料倒蝕使費

資料來源：綜合土地註冊處、美聯物業、世紀21
製表：記者 蘇洪鏘

訪 港旅客量下跌，內地客消費模式轉變，令近年倚重內地旅客的零售市道大受打擊。據統計處數據資料顯示，今年2月份零售業總銷貨價值暫時估計為370億元，按年勁跌20.6%，是17年來最大的單月跌幅，本應在期內農曆年期間有增幅的「百貨公司貨品」銷貨價值更錄得12.3%的跌幅。首兩個月的銷貨額合計按年同月下跌13.6%，其中以奢侈品零售跌幅仍然「最傷」，珠寶首飾、鐘錶及名貴禮物按年下跌24.2%。

如今，零售萎縮對街舖交授的影響漸現，土地註冊處先後錄得多宗街舖蝕讓（見表），均位於市區。3月份，旺角廣華街翠園大樓2期地下7號舖（前添好運點心舖位），

以3,346.8萬元成交，而前業主於2012年以4,000萬元購入，賬面蝕653.2萬元，物業貶值16.3%。而中環威利大廈地舖連1樓，則以4,100萬元成交，雖然與原業主購入價相同，不過計及使費料蝕逾200萬元。

深水埗銀主舖貶近半放售

而目前陸續有多個市區舖位蝕住放，更涉及核心區千呎巨舖。尖沙咀金巴利道27至31號永利大廈地下4號舖部分、23A號、23B號及閣樓23號相連舖位，樓面近2,560方呎、連閣樓1,950方呎，近日以1.9億元放售，連使費料需蝕約977萬元。市場亦出現罕見銀主舖，深水埗大南街一個地舖銀主以1,400萬元

放售，較業主買入價大幅貶值1,300萬元；同區福榮街亦有銀主盤，銀主叫價3,690萬元，倘售出料倒蝕使費逾百萬元。

學者：市弱蝕讓成常態

學者指出，經濟下行周期時，有物業蝕讓經常發生。香港中文大學劉佐德全球經濟及金融研究所所長莊太量教授認為，一般來說街舖鮮見銀主盤，主要由於按揭成數不大，「如果連四成貸款都斷供，反映情況嚴重，一定係生意出現周轉問題。」他又指，近幾年街舖造價隨租價飛漲，及至近期零售轉淡令租金回落，舖價亦相應下跌，早前在高位買入舖位的投資者倘遇上周轉不寧，惟有蝕住放售，「不過都唔

代表平，因為舖價係咁升，而且拖了好久。」

業主軟化料議讓幅擴大

代理業界則認為，零售轉淡無疑是業主擴大讓幅的推手之一，預計租金將持續受壓。美聯旺舖董事盧展豪表示，內地政府收緊個人旅遊措施，去年個人遊人次終止多年升勢，首次錄得按年下跌，拖累本港零售市道。

除此之外，內地打貪改變內地訪客消費模式、「反水貨」活動等因素亦對零售及商舖市場帶來負面影響。隨着部分業主讓價態度漸漸軟化，減價求售、減租吸客的個案亦陸續出現，預期今年一線街舖售價將下跌約10%至15%，而一線街舖租金則有機會下跌約25%至30%。



蝕舖潮燒到樓上

街舖業主捱唔住，損手轉讓情況更蔓延至樓上舖，作為核心零售區之一的銅鑼灣堪稱重災區。圖為位於軒尼詩道的多間吉舖。蘇洪鏘攝

街舖業主捱唔住，損手轉讓情況更已蔓延至樓上舖，作為核心零售區之一的銅鑼灣堪稱重災區。銅鑼灣東街15號銀座式商廈 Oliv 17樓全層涉及1,809方呎樓面，3月份以4,100萬元易主，原業主在2013年初以6,964.5萬元一手購入，持貨3年物業賬面跌逾四成，估計連使費動輸超過3,000萬元，

為樓上舖蝕讓潮揭開幕。

銅鑼灣旺區成重災區

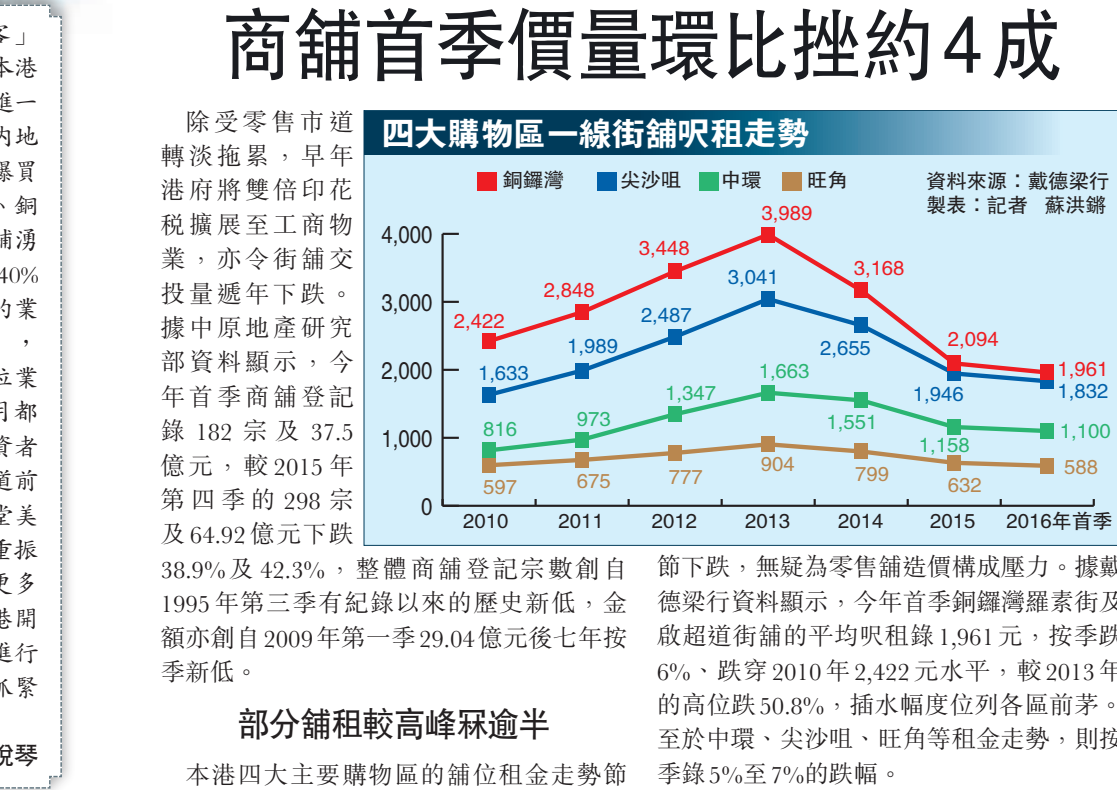
及至4月份毗鄰的大廈湧現蝕放個案，由金朝陽發展的銅鑼灣 THE SHARP，一個高層樓上舖叫價4,180萬元放售，物業面積約1,580方呎，而內地業主於2013年買入價為5,214萬元，倘成功沽貨賬面要輸逾千萬元。

除此層外，同棟大廈亦出現多宗減價放盤後已是蝕讓個案，包括多個低層單位，若成功售出，賬面要蝕約300萬元至400萬元。

而呎租一度貴絕亞太區的羅素街，樓上舖亦已「淪陷」。羅素街8號英皇鐘錶珠寶中心頂層連天台戶，曾於去年底推出招標惟未獲承接，目前叫價1.6億元放售，較業主買入價2.08億元貶值23%，估計連同使費要輸逾5,000萬元。

尖沙咀劃場劈63%有人吼

對面海尖沙咀更有商場出現銀主舖蝕放，尖沙咀劃場首都廣場有業主因破產而被收舖，舖位在4月底以150萬元底價出推拍賣，較3年前買入價貶值63%，惟場內未獲承接收回。



本港四大主要購物區的舖位租金走勢

珠寶商遷出 旺區通街吉舖

核心區吉舖情況由去年延續至今，記者於上月底走訪銅鑼灣其中2條核心街：軒尼詩道及波斯富街一帶，區內82個舖位中，有10個仍在丟空，空置率達12.2%。近期更接連錄鐘錶業界停租遷出。「玩具大王」蔡志明旗下喜運佳鐘錶，早前遷出銅鑼灣路克道487至489號逾4,000方呎的地舖。而怡和街8至14號廣安大廈地下A舖連閣樓，原先由梅花錶租用，今年3月到期遷出。

短租承接 租金低逾半

有個別舖位以短租形式租出，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年退租後舖位繼續以短租形式租出。鄰舖52號新近由行李店以每月15萬元承租，較去年藥房租戶的舊租金30餘萬元低出逾半。

尖沙咀近年的核心零售區光環漸上陰影，尖東一帶湧現吉舖及短租舖，昔日百業興旺之盛況不再，單以加連威老道由東至西一街約108間舖位，共有約19間吉舖，空置率達17.6%，並主要集中在近漆咸道南；同時也有至少5個短租舖，售賣批發服裝及生活雜品等。

新長約須劈租才有交易

就連龍頭珠寶商都出現棄租，今年1月周大福承租位於尖沙咀海防道及漢口道交界分店，舖位原月租約260萬元，周大福撤出後新租約跌至150萬元，抽水42%。至於尖東則有舖主低價求售讓場，尖沙咀東部科學館道新華中心一個逾4,000方呎巨舖，現址為茶餐廳，業主叫價2.6億元放售，呎價約6.1萬元，呎價較同街舖位叫價低開一半。

位於漆咸道南的首都廣場尤為嚴重，自投資者尹柏權於2012年購入後於翌年割開逾600個蚊型舖拆售，商場啟業兩年，場內十室九空，堪稱「死場」，期內更陸續有舖主不惜蝕價讓場，惟有價無市，近日更有業主斷供遭銀主收舖。

「趕客」損人害己

「趕客」後遺症對本港經濟影響進一步浮現，內地豪客來港購買奢侈品風光不再，尖沙咀、銅鑼灣等傳統旅遊購物區吉舖湧現，部分舖位要劈租30%至40%才有客承接。不想大劈租的業主則將街舖化身「散貨場」，不少早年看好個人遊的舖位業主高估買入旺區舖位，近月都開始蝕讓離場，反映連投資者都要斬價。零售及舖位市道前景相當堪虞，香港購物天堂美譽亦受考驗，各方應設法重振香港購物天堂聲譽，吸引更多國際品牌及潮流品牌來港開業。本地零售業亦可伺機進行轉型拓展業務，於低潮期抓緊機遇再闢新天地。

記者 梁悅琴