

# 灣仔國泰88 奏零售業悲歌

## 7個割舖拍賣 價錢十年無起伏



香港文匯報訊(記者 顏倫樂)曾經為「摸貨樂園」的商場割舖,隨著零售業走下坡,近年光環已完全褪色。灣仔割場「國泰88」最近有7個割舖推出拍賣,合共開價638萬元,較去年9月跌價「一球」(100萬元),但依然乏人問津。本報調查發現,原因是該割場客流極之稀疏。翻查該批割舖十年前其實風光一時,曾經為炒家的摸貨天堂,幸運的話當時一兩個月便賺數十萬元。十年過後,割場舖位價格幾乎完全凍結,甚至今年初有個割舖成交價僅28萬元,較十年前平46%。

誠拍賣行將於本月25日推出一批為數7個「國泰88」割舖拍賣,開價由50萬元至205萬元不等,合共638萬元。翻查資料,這7個割舖原來早於去年已曾透過拍賣行推出市場,以9月的開價為例,當時高達765萬元,但正值零售業低谷,物業所處位置客流又極少,故一直乏人問津。其後拍賣逐次減價,最新拍賣價已減至638萬元,半年前後減價127萬元。

### 網上放盤較拍賣平73萬

雖然半年後劈價「一球」,但業內人士指該割場於今年初曾經有一個成交,位於3樓的一個割舖以28萬元易手,按建築面積60呎去計算,該舖呎價僅約4,667元,相比原業主2005年的買入價52.25萬元足足平了46%。若以此價錢去做標準,看來該7個舖位的減價之路尚未完結。

值得一提的是,記者上網搜索相關資料,更發現這批7個割房原來同時在網上平台放賣,網上合共叫價565萬元,較拍賣開價平73萬元外,更較去年9月

價錢平200萬元。雖然業主肯減價,但土地註冊處資料顯示,該7個舖位其中6個於當年總買入價為604.4萬元,若果以拍賣開價售出其價仍然微賺33.6萬元,以網上平台叫價565萬元售出,才會蝕39.4萬元。

### 「摸貨樂園」風光一時

或許讀者對於「國泰88」的印象模糊,翻查資料,原來這個割場2004年亦曾風光一時,2004年10月商場由馮銘集團推出拆售,合共166個迷你舖位於兩個小時內極速沽清,當時套現約2億元。之後一兩個月內,物業更不時傳出摸貨,短短一兩個月賺數十萬元,賺幅由10%至15%不等,風頭一時無兩。

不過十年光陰過去,這批割舖不僅完全沒有受惠自由行的帶挈,長年吉舖處處,造價更完全與時代脫節,凍結在十年前。最近零售業寒冬,這批割舖更首當其衝,可謂升得最慢跌得最快。除說明投資眼光相當重要之外,也反映香港這十年零售業的盛衰轉變。

### 國泰88商場7割舖一覽

舖位	建呎	2005年買入價(萬元)	去年9月開價(萬元)	最新拍賣開價(萬元)	半年減幅	租金(元)
3樓T18	65	36.1	62	50	↓19%	1,900
3樓T41	103	83.6	98	78	↓20%	2,800
3樓T42	85	76	92	68	↓26%	/
3樓T43	105	68.4	100	75	↓25%	2,600
3樓T45	100	80*	95	78	↓18%	2,700
3樓T46	103	83.6	98	84	↓14%	2,700
地下G31	95	176.7	220	205	↓7%	/**
總數		604.4	765	638	↓17%	

\*2005年以68.4萬元成交,之後2012年曾以80萬元易手

\*\*現有髮型店經營

製表:記者 顏倫樂

## 首都廣場4割舖月底拍賣平55%

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)最近零售業轉差,割舖更加雪上加霜。好像2013年曾經熱賣的尖沙咀首都廣場,由於整個商場空置率超高,2樓一個銀主盤本月推出拍賣時,最後成交價竟劈至141萬元才賣出,較當年買入價406.6萬元平65.3%。有舖位成功易手後,場內割舖業主重燃「甩貨希望」,陸續有貨推出市場放售。其中環亞拍賣行本月底將推出4個首都廣場割舖拍賣,開價一律185萬元,較兩年多前買入價400多萬元平大約55%。

環亞物業拍賣董事總經理曾傑俊表示,首都廣場早前賣出一個銀主盤,觸發不少場內業主放售舖位,但坦言首都商場使用率過低,要賣出這些舖位相當有難度。據了解,該4個新放售的舖位在商場1樓,屬業主盤,其中1名業主持有兩個舖位,其餘2間舖則由2名業主分別持有,建築面積大約38方呎,非常迷你。

### 成功拍賣掀業主走難潮

曾傑俊表示,雖然今趟首都廣場的拍賣盤源屬業主盤,但其實商場不少都是潛在銀主盤:「首都廣場2013年



■首都廣場內「十室九空」。

講緊有兩年的租金保證回報,現在回報期已過,業主一旦財困,就面對着可能被銀主或財務公司拍賣,現在講緊係當日買入價的三成或四成。如果業主當日要借一半,已經變了負資產,因為完全無二手成交,個場都差不多關咗咁滯。」

另外,誠誠拍賣於下月初的一場拍賣會,亦會推出兩個「死場」割舖,均為業主盤。包括荃灣地皇廣場2樓一個建築面積80呎實用40呎舖,開價140萬元,較2013年3月買入價368.1萬元平約62%;同場灣仔國泰88亦會有一個2樓舖位拍賣,建築面積135方呎,開價98萬元,較2011年買入價76萬元貴22%,現有租約至2018年9月,月租3,680元。

### 年底大爆煲 荃立方高危

「我哋估今年年底會爆出嚟,要睇返

個信心,一爆就一連串爆。」曾傑俊表示,另一個潛在變銀主盤風險的割場則是荃灣荃立方,「荃立方都係差不多時間賣,同一手法,佢哋個商場講緊5萬元至10萬元一呎,有時貴過街舖,所以有一定風險。」

另外,誠誠拍賣於下月初的一場拍賣會,亦會推出兩個「死場」割舖,均為業主盤。包括荃灣地皇廣場2樓一個建築面積80呎實用40呎舖,開價140萬元,較2013年3月買入價368.1萬元平約62%;同場灣仔國泰88亦會有一個2樓舖位拍賣,建築面積135方呎,開價98萬元,較2011年買入價76萬元貴22%,現有租約至2018年9月,月租3,680元。

## 十室九空得人驚

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)談及割場末日,不得不提尖沙咀首都廣場。記者上週特地去逛了一圈,其實商場位於漆咸道南百樂酒店基座(前身為DNA商場),位置相當優越,屬於尖沙咀東走到尖沙咀核心零售區的必經之路,商場外亦人流如鯽。不過一踏入商場,卻如進了另一時空,冷清的場面震撼眼球,1樓過百個割舖,卻只有大概5個舖位租出,用「十室九空」去形容絕無誇張。

### 逾600舖僅十多戶開檔

商場一共有3層,2樓、3樓同樣冷清得不合理,全部約600多戶割舖,目測卻只有約10多個舖位開業,主要是出售衣服、舊書、精品等。記者上週下午3時許到達商場,發現有多個割舖沒有開門,估計是因為沒有生意而無心經營。記者當日在商場逗留了約1小時,其間只有約10多個人進入商場,看到商場吉舖充斥的蕭條景象後,大多意興闌珊地離去。

由於幾乎無客流,商場管業處職員相當清閒。記者當日走到2樓時,一名疑似管業處職員表示,商場的冷清外界早已知道,不覺得有報道的價值,更引用唐代章懷太子李賢的詩句「黃台之瓜,何堪再摘」,勸記者離

去。其後管業處又派人與記者「同行」,明言商場內不准拍照等。煞有介事的作風,估計是不希望再有新聞報道「唱衰」商場。

### 店家心灰意冷要搬走

專營糖尿病人食品的「糖友坊」為商場當日少數幾間有開門的商店之一,位於1樓。職員陳先生表示,公司於1年前租用該舖位,坦言商場毫無人氣,與當初搬過去的期望有極大落差。「好彩我哋做網上生意同靠熟客,先可以做得住,加上我哋專做糖尿病人生意,原本客路就少,如果單靠這間舖,係好難做得住,真的無客上嚟。」

陳先生說:「當初入嚟都係睇中尖沙咀方便、租金平,可以有個地點交收產品。好老實,做到心灰意冷,可能過多個月我哋都搬,現在等緊老細安排,下站可能搬去深水埗之類,都係做樓上舖。」言談間散發陣陣無奈。

首都廣場自投資者尹柏權於2012年購入後於翌年割開逾600個蚊型舖拆售,商場啟業兩年,雖然業主多番催谷,但「死場」仍然返魂乏術,期內更陸續有舖主不惜蝕價離場,惟有價無市。除灣仔國泰88、尖沙咀首都廣場、荃立方等,其實還有不少割場失敗的例子,好像佐敦廣場、旺角東京銀座等。



■「國泰88」商場吉舖處處。



■「國泰88」商場客流極之稀疏。

■溢記舊書店主張和堅指,有時候一個月賺的錢都不夠交租。

## 隱世書屋不愁客 孤芳店主待人賞

### 商戶直擊

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)7個拍賣割舖中,有1間舖位現時的租戶是書店。記者當日到這間隱世書店進行訪問,發現原來它就是傳說中全世界最細的書店,雖然資料寫該舖建築面積103呎,但目測這個「三角形」書店的面積最多只有50呎左右,的確夠迷你。店主張和堅當日表現悠閒自得,問到商場無客流點算,他一臉無所謂說道:「識得嚟就會嚟啦。」姜太公願者上釣的無為精神,於生活節奏急促的香港可算奇葩了。

### 寄情書法閱讀自得其樂

書店名為「溢記舊書」,別看其舖位細小,不少熱門路的客人會專程到此尋寶。張店主說,他的實際藏書量其實是現時舖位內書籍的好幾倍。割場客流極少,3樓就更加「拍烏蠅」,張和堅坦言:「客流一直都不多啦,我在這個割場十年啦,都係咁吉。」為何不搬走?張一臉無奈:「搬得咩?你有什麼好提議?在灣仔區,租個割房都唔止(這個租金)。」

據悉書店舖位現時月租2,700元,張坦言生意不算好,「有時一個月賺的錢都不夠交租」。繼續做舊書攤,純粹不想仰人鼻息:「你有一定的收入,自己享受,例如寫字,或者對住啲書,這種心情這種喜悅,不是樣樣都用錢去衡量的。」想法果然夠出世脫俗。



■舊書店內有不少上世紀50年代的書籍出售。

### 租金愈來愈貴愈搬愈細

他說,很久之前其實是於街舖經營,之後租金愈來愈貴就愈搬愈細:「書店好難做,其實客流多租金貴更慘,我更租不起。」言談間相當唏噓。或許,大家在關注哪間老店關門、哪間老舖結業的時候,是否亦應該留意這類被時代遺忘的特色小店?其實用另一種方式於香港的夾縫中求存,亦是一種值得保留的「香港味道」。

現時張和堅的生意,有九成來自內地,一成是香港。他表示舊書攤的生意,與自由行的關係不大,主要靠口碑:「不用宣傳介紹,內地人好犀利,哪裡有書店他們都知道。他們來找商業價值高的書,通常都係炒賣居多。」訪問當日,張生給記者看一些上世紀的包裝雜誌,竟然是50年代的雜誌,雜誌仍有包裝套裝,相當新淨:「行內人一看就會知價值!」

他亦知悉其租用的舖位正在拍賣,直言開價並不合理:「50萬元樓下我都會考慮下,80幾萬元太貴啦。」租用旁邊舖位的另一位經營宗教用品的租戶聽到價錢亦覺得不合理,問到舖位他日易手會否對其租金有影響時,她笑笑說:「不怕佢賣,這裡這麼多吉舖,他加租我就搬去離離囉。無人會行嚟。」她的生意主要靠網上宣傳。

### 二三樓靜局似「死場」

現時「國泰88」全幢大多數是吉舖,地面向街道的舖位還算較多客流,但到1樓客流已非常少,只有小量美甲店、服務店等,再上二三樓根本如同「死場」。

3樓另一間經營租書店的陳太,態度豁達地對記者笑說:「現在是生約,我隨時都可以唔做,但當係有啲人生意。」陳太現時以4,000元租用一個面積較大的舖位,「開業四五年,之前聯中這裡平租。」問到如何看割場客流少時,她無奈地說:「個個都用來做貨倉,哪會有人來?」