

避寒冬 零售業生態變 租客轉型 塗鴉街頭文化登堂入商場

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)面對零售業寒冬,不單只零售商要想法子轉型尋出路,找平租轉分店位置或轉攻網購;而以租金加營業額分成的商場為提高人氣及生意額,近年引入不少新元素,如將虛擬實境(VR)、以至文化藝術展覽帶入商場吸引消費者目光。



塗鴉達人Uncle展示與新港城中心等合作,由他創作的3D版有品牌及街頭藝術家形象的創意人物公仔。梁悅琴攝

近年部分商場將街頭文化帶入商場,本港塗鴉達人曾昭昶(別名Uncle)接受本報記者訪問時表示,塗鴉文化於世界各地已發展多年,甚至外國已有大廈外牆供塗鴉。不過,香港的塗鴉文化並未普及,仍有不少限制,因此他亦樂意與商業機構合作推廣塗鴉文化。

塗鴉達人Uncle展創意公仔

塗鴉是指在公共、私有設施或牆壁上的人為和有意圖的標記。塗鴉可以是圖畫,也可以是文字。不過,未經設施擁有者許可的塗鴉一般屬違法或犯罪行為。

曾昭昶表示,小時候看到街上的牆壁有人塗鴉,自己又愛畫圖畫,不時會想為何有人用此方法畫圖畫,畫的內容又是什麼?他指出,原來大部分塗鴉內容都是自己的名字,正如不少人去旅行時會在一些旅遊點寫上自己的名字,以紀念「到此一遊」一樣。喜愛設計及創作的Uncle長大後,認識了一班跳舞的朋友,鼓勵他用自已的創作來塗鴉,經過十多年的努力,成為本港塗鴉達人,更曾於2009年在上海舉行的「戰牆Wall Lords」亞洲塗鴉比賽中獲得中國冠軍。

反戴帽着短褲踏滑板顯個性

今個暑假,曾昭昶與恒地旗下馬鞍山新港城中心合作,以慶祝MR. MEN LITTLE MISS踏入第45周年為主題來進行創作。首度與國際品牌合作,又配

合奧運熱潮,Uncle稱今次創作有相當自由度,他更為此活動創作了獨家只限觀賞的SCP人物公仔及多個3D版SCP人物公仔,SCP正好是新港城中心英文縮寫,其中商場內的奧運頒獎台的公仔牌設計是將商場標誌與街頭文化結合,如公仔都是反轉戴帽、着短褲來表達街頭藝術家形象,而與該商場內不同品牌合作的3D版SCP公仔,公仔會踏滑板,既有街頭文化,又可配合奧運的滑板比賽。

以街頭文化帶出暑假奧運熱

配合今次主題,本月初主辦單位於旺角行人專用區舉行了玩轉街頭Graffiti in LIVE活動,大會安排了一個直徑1.5m的充氣megaball作塗鴉用。Uncle以香港回憶作為題材,包括九龍皇帝、變成MR. MEN LITTLE MISS的風之後李麗珊和叱咤九十年代的四大天王等。

談到對香港塗鴉文化的抱負,他稱,該已於本港四間中小學推廣塗鴉文化,今次又與新港城中心合作,希望令香港人對塗鴉文化有更多認識。

他坦言,政府多年來對塗鴉文化的創意產業幫助不多,亦甚少聆聽他們的意見。他期望,政府可以撥出部分公眾地方供塗鴉文化者進行創作,例如部分天橋、行人隧道、滑板場、公廁或垃圾房,外國不時都會任由街頭藝術家發揮,但香港總是好乾淨甚至找個保安守着。他覺得,政府與其花大筆錢粉飾公共空間外牆,倒不如給街頭藝術家發揮。



adidas中環設旗艦店,去年以月租604萬元在皇后大道中36號興偉大廈承租1.3萬方呎連廣告牌的舖位。盧海濤攝



Nike上月以月租230萬元承租尖沙咀加連威老道Attitude Hotel逾萬呎複式巨舖,較業主叫價低逾40%。

近年運動品牌新租舖個案

	地址	面積(方呎)	月租(萬元)
adidas	中環皇后大道中36號興偉大廈地下、1至3樓	約13,000	約604(連廣告牌)
	銅鑼灣百德新街恒隆中心兩層	約13,800	約350
Nike	銅鑼灣白沙道5號地舖	約1,500	36
	尖沙咀加連威老道Attitude Hotel	約12,903	230
Under Armour	灣仔莊士敦道禧寓地下及1樓	7,517	70
	中環擺花街38號地下至1樓	3,028	75

製表:記者 梁悅琴

舖租降 運動品牌爭拓港市場

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)四年一度的奧運快將到,過去一年本港零售業吹淡風,零售業其實亦正轉型,不少運動品牌均趁本港舖租回落拓港市場,不少核心街舖及商場都轉型主力吸運動品牌租戶。普華永道會計事務所發佈最新報告指,由於佔內地人口30%的千禧世代(又稱Y世代)消費模式轉向體驗健康生活,香港店租下降吸引有意拓展內地市場的運動品牌入駐,有望帶動香港零售業或在下半年「破冰」,料2018年有望實現正成長。

千禧一代運動熱潮帶來變革

受訪港旅遊業下行及本地消費轉弱影響,據政府統計處公佈今年5月零售數據,本港零售業總銷貨價值連續第15個月下跌,按年下跌8.4%至357億元,跌幅較4月的7.5%擴大。曾經因「個人遊」政策受益最多的珠寶、奢侈品等分店規模已明顯收縮,導致第一季舖租下跌5.4%,預計一線區域店租或下

跌10%至15%;不過,舖租下降反而吸引有意拓展內地市場的運動品牌紛紛進駐。

普華永道亞太區零售及消費行業主管合夥人鄭煥然指出,約佔內地人口30%的千禧一代,正竄起成為消費的關鍵力量,更追求體驗健康生活模式的新產品,加上香港店租下降,未來可能會看到更多相關品牌進駐香港核心區域,其背後的運動熱潮正是香港及內地零售商面對的新變革之一。

零售業下半年將迎上升周期

鄭煥然表示,在新趨勢下,相信香港零售業將在下半年或2017年迎來上升周期,且內地經濟在未來5年內仍能維持6%左右的成長,為香港零售業帶來支撐。

事實上,金融中心區的中環近年亦見運動品牌趁舖租回落開店擴張。當中最矚目是adidas去年中踢走美國手袋品牌COACH,以月租434萬元承租中環皇后大道中36號興偉大廈地下、1至3樓,合共約1.3萬方呎的

旗艦店。舖位一個特大廣告位亦由adidas承租,租金約170萬元,若連同舖位,總月租約604萬元;比COACH總月租720萬元下跌16%。舖位新租約為期5年至2020年。

國際運動品牌逆市開店擴張

adidas集團香港區總經理Simon Millar早前接受本地傳媒訪問時指出,受惠波鞋熱潮,adidas首季業績對辦,收入及盈利錄雙位數升幅,大中華區銷售超越北美,佔整體銷售16%,成為品牌第二大市場。他更指,「看不到香港市場增長減慢的跡象」,又指香港人漸喜愛運動,對本港市場充滿信心,並認為「逆市開店是發展策略之一,現在是開店的最佳時刻。」

Nike於今年6月以月租230萬元承租尖沙咀加連威老道Attitude Hotel逾萬呎複式巨舖,較業主叫價低逾40%,樓面合共約12,903方呎,呎租約178元,呎租與同街舖位高峰期比較低出30%。

馮秀炎指出,內地的休閒運動文化及香港人近年熱愛運動,都帶動運動品牌的需求,令此類租戶近一年來於香港持續擴張,成為零售業的新支點。

而金鐘太古廣場商場亦因應市況調整租戶組合比例,加強餐飲、運動用品的租戶組合。

太古廣場總經理邵婉儀表示,本地客近年對餐飲及運動用品需求消費明顯上升,令該商場的租戶比例亦作出改變。

商場增運動品牌租戶組合

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)面對零售業的生態轉變,於香港及內地都有管理商場的新鴻基發展(中國)董事馮秀炎亦坦言,新地旗下於香港的商場如觀塘apm、大埔超級城等,都已增加運動品牌的租戶組合,如大埔超級城把租戶運動品牌租戶的樓面提升1倍至2.3萬方呎,其中adidas開設其首間新

界東北以籃球場為主題的旗艦店,樓面達6,000呎。

兩地掀運動熱 帶動需求

而系內於觀塘商場apm亦引入Nike,將成為東九龍最大型旗艦店,取代中原電器承租4樓約7,000方呎樓面。

快閃店閃電成商場新租客



觀塘apm早前與多位明星合作推出快閃店。資料圖片

星以銷售其名下美食為主,如曲奇等,吳日言則以向藝人收集物品作慈善用途為主。她表示,今次合作的5間快閃店有底租加分成,最重要是可以帶出年輕人創業精神,將興趣變為事業,又有趣味性。她透露,該5間快閃店的每日的生意額達5位數字。其中謝霆鋒的曲奇快閃店因反應好,已改為短租。

她又稱,apm其他現有快閃店生意都不俗,如其中一間百分之百果汁雪糕店,生意額比其於尖沙咀分店還要高。

大埔超級城引入4間解暑店

眼見apm推出快閃店成功吸引人流提升生意額,她表示,新地於大埔超級城亦計劃於8月5日至8月底首度引入4間涼浸消暑快閃店,有粒粒雪糕、雪糕、冰飲、刨冰店等。

太古廣場亦吸8店冀谷旺場

而銷售額已連跌7個季度的金鐘太古廣場商場亦引入8間「快閃店」來增強人流。太古廣場總經理邵婉儀表示,近年有不少外國新產品或新概念想進駐香港市場,該商場會於暑假期間新增4間快閃店,租期由三星期至兩個月,屆時該商場約有8間快閃店,早已有個別人氣旺的快閃點轉為長期租戶。

apm明星潮流快閃店噹頭啖湯

apm於今年6月首創推出明星潮流快閃專區,共有5間快閃店,佔地面積逾1,000方呎,為期約兩星期,合作明星包括謝霆鋒、古巨基、吳日言及G.E.M.,以及一韓國人氣粒雪糕店,該批明

尚都今推售 累收1056票超額7.4倍



尚都吸引大批準買家參觀,反應熱烈。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)長沙灣尚都首批連加推合共125伙於昨日下午1時截票,百利保物業代理董事衛振聲昨表示,尚都累計收票1,056張,超額登記7.4倍,該批單位將於今早發售。

衛振聲指出,尚都的準買家以自住客居多,大約佔80%,有很多是父母連同子女一同參觀入票,估計未來入住的人士將會以35歲或以上的人士居多。至於尚都短期內會否加推,衛振聲表示,

要視乎今日的銷售情況而定,並相信新一批單位將會加價空間。

此外,昨日新盤合共售出16伙,其中元朗映活4伙、西貢逸瓏園售3伙、元朗世宙沽2伙。

今年新盤收票表

推售日期	樓盤	推售單位	登記票數	首日銷情
5月14日	將軍澳 SAVANNAH首批	362伙	4,745	306伙
6月9日	粉嶺禧逸首批	220伙	4,000	217伙
6月25日	元朗 PARK YOHO Venezia首批	191伙	3,000	近180伙
4月2日	將軍澳海天晉首批	228伙	逾2,700	近200伙
4月16日	大角咀浪濤灣首批	36伙	2,580	沽清
5月18日	將軍澳 SAVANNAH次批	108伙	2,299	約75伙
4月23日	大角咀浪濤灣次批	66伙	1,538	沽清
7月17日	長沙灣尚都	125伙	1,056	未悉

製表:記者 梁悅琴