

聖誕新年零售遇寒風

波斯富街周邊 驚現19吉舖



實地考察

臨近12月聖誕佳節，零售氣氛卻緊隨氣溫步入冬季，本報走訪銅鑼灣核心區數條街道，出現至少19間吉舖，平日肩摩駁擊的怡和街已佔3間，與節日氣氛大相逕庭。事實上，近月除了珠寶金行退租，更有國際品牌撤出核心零售區，租務市道雪上加霜，也反映出零售市道的不樂觀。業界預期，全年整體舖租將下跌約10%，唯有寄望旅客增加，明年租金可望見底並靠穩。 ■香港文匯報記者 蘇洪鏘

船爭解纜，不少維港沿岸商廈已掛上節日燈飾，可是核心零售區的消費氣氛卻沒有因而變得熾熱。本報記者於上周五(25日)走訪銅鑼灣由怡和街至波斯富街一帶，粗略作了統計，共有至少19間吉舖，單計怡和街就有至少3間。其中位於香港大廈地下G、H、I、J一籃子舖位，合共面積約5,674方呎，已交吉近4個月仍未租出。

香港大廈巨舖4個月無人吼

香港大廈地下G、H、I、J的一籃子舖位，原先由連鎖珠寶商周大福，自2013年以每月約210萬元承租，及至7月時約滿遷出，市場消息指，目前業主將叫租大幅減34%至約138萬元。同時，同一街僅數十步之遙亦有另一吉舖，自今年3月丟空至今，對面街前東亞銀行自用舖位連地庫全層，面積逾5,000方呎，自業主今年2月交吉放售至今仍未易手。

部分租金已較高峰挫7成

區內內街同樣不乏大舖丟空多時，位於恩平道與白沙道15號交界單邊舖，面積約1,067方呎，去年11月一度由珠寶店謝瑞麟以每月約35萬元短租。翻查市場資料，兩年來舖位曾以每月250萬元租予鐘錶店，今年一度劈租至叫價90萬元，最新再減叫價至70萬元，與高峰期相比租金大幅回落72%。

事實上，核心區舖位成交量按年錄跌幅，據美聯工商舖及土地註冊處資料顯示，銅鑼灣、中環、旺角、尖沙咀四大核心零售區，今年首10個月舖位買賣註冊量錄約70宗，比起去年同期約104宗減少約33%。

戴德：舖租仍屬亞洲第二貴

同時，據戴德梁行最新報告指出，截至2016年6月，銅鑼灣舖租較去年跌約15%，每呎租金約1,871元；至於旺角區則下跌16.7%至每方呎567元，尖沙咀下跌12.3%至1,755元。不過，下跌後的銅鑼灣舖租仍然是貴絕亞太區，並穩居全球第二貴街道，僅低於首名美國紐約第五大道上段每方呎租金約1,950元，差距約4%。

戴德梁行香港商舖部主管林應威日前預期，今年第四季一線街舖租將微跌3.5%，接近見底，至於二線街舖位空置較多，料再有10%下調壓力。由於有見訪港旅客量增長，相信明年零售銷售數字可望持平，從而支持下跌中的舖租，預計今年整體零售舖租累跌約一成，並預計大面積商舖隨着租約到期，將有業主傾向拆細出租。

高力：寄望本地客消費旺租

高力國際商舖服務部董事吳凱寧早前表示，市場焦點轉移至本地消費，此方面的增長已回復至2012年的比例，零售業要保持競爭力，必須為客戶提供實體購物經驗，引進小眾特色品牌，並充分利用社交媒體平台作廣泛宣傳推廣。



怡和街50步之內就有兩間吉舖。 蘇洪鏘攝



恩平道單邊巨舖丟空9個月仍未租出。 蘇洪鏘攝



利園山道吉舖。 蘇洪鏘攝

短租店趁平租進駐

香港文匯報訊 商戶高價搶租的時代不再，不少態度企硬的業主陸續應市變陣，與其一直丟空不如平價短租「袋住先」，務求「騎牛搵馬」，造就近年不少散貨場及利是封店在旺區現身，甚至出現於呎貴絕亞太區的銅鑼灣羅素街。同時，有短租商戶在波斯富街落戶達一年，意味著業主一直未覓得長租客。

利是封店45萬租三個月

位於銅鑼灣羅素街59號麗園大廈地下G1至G4舖，面積約900方呎，原本以約200萬元月租租予粵港澳周生生珠寶金行，但該金行於今年8月不再續租，丟空約兩個月。該舖最終在上月以月租45萬元租予家記利是封，租期三個月。

此外，旺角亦出現短租利是封店，該店於旺角弼街面積約350方呎的舖位，由利是封店以月租9萬元短租3個月；據了解該舖位原本叫租約15萬元，短租租金較之低四成。至於旺角彌敦道333號地下B舖，面積約600方呎，同樣獲利是封店短租，月租12萬元，較原先叫租約24萬元低出一半，租期三個月。

家品店低6成「短租」已一年

至於另一黃金地段波斯富街，有商戶自去年底落戶「短租」卻營運至今，其中54號地舖由家品店自去年底以每月約20萬元承租，較3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號去年底由行李箱店以每月15萬元承租，較去年藥房租戶的舊租金30餘萬元低出逾半。



由資深投資者黎永滔持有的銅鑼灣羅素街59號麗園大廈地下G1-G4舖，以月租45萬元租予利是封店，租期三個月。 梁悅琴攝

A&F 提早4年解約中環旗艦店

香港文匯報訊 隨着內地旅客消費模式轉變、中央反貪，「金錢樹」角色不再，多間金行舖舖之餘，國際零售品牌對高昂租金也吃不消，近月陸續撤出一線地段零售熱點。早年以「大隻仔」模特兒店員作招徠的美國消閒服裝品牌 Abercrombie & Fitch (A&F) 以及 Forever 21，分別退出中環及銅鑼灣的旗艦店。

消息指，A&F即將關閉其位於中環畢打街12號的香港旗艦店。資料顯示，A&F是於2011年初以月租約700萬元租用中環畢打街12號地庫至4樓，面積約3萬方呎，取代租用上址達17年的中式時裝品牌「上海灘」。而相關租約長達9年，至2020年11月，較正常租約期多一倍。換言之，A&F今次提早4年解約。

Forever 21 撤離 頂手平租近半

另邊廂，同樣來自美國的速食時裝品牌 Forever 21，將於明年租約期滿後撤離銅鑼灣京華中心共6層巨舖，舖位將由美國連鎖女性內衣店 Victoria's Secret 頂上，月租由現時約1,380萬元暴跌一半至700萬元。

Forever 21 撤離 頂手平租近半

翻查記錄，Forever 21 在2011年簽下6年長租約，高調進駐該中心，踢走大家樂、Giordano及屈臣氏等本地舊租客，首年月租高達1,100萬元。然而，由於生意不景，Forever 21 一年半前已經將舖位推出頂租，但未能以現價找到其他商戶承接，最終要捱到明年租約期滿。

高調進駐該中心，踢走大家樂、Giordano及屈臣氏等本地舊租客，首年月租高達1,100萬元。然而，由於生意不景，Forever 21 一年半前已經將舖位推出頂租，但未能以現價找到其他商戶承接，最終要捱到明年租約期滿。

GAP 舊旺角店拆細後新約低一成

近年不乏服裝及時裝退租個案，美國休閒服連鎖店 GAP 去年撤出旺角 MPM 文華商場多層巨舖，舖位丟空近9個月後，業主將其拆細終告租出，新商戶為連鎖化妝品店卓悅，以比例計，新約租金較舊租低約一成。而前年美國手袋品牌 Coach 亦突然棄守中環店，由運動品牌 adidas 頂上。

GAP 舊旺角店拆細後新約低一成

近年不乏服裝及時裝退租個案，美國休閒服連鎖店 GAP 去年撤出旺角 MPM 文華商場多層巨舖，舖位丟空近9個月後，業主將其拆細終告租出，新商戶為連鎖化妝品店卓悅，以比例計，新約租金較舊租低約一成。而前年美國手袋品牌 Coach 亦突然棄守中環店，由運動品牌 adidas 頂上。



Forever 21 將撤出位於銅鑼灣的旗艦店。 蘇洪鏘攝

旅客回流 舖市望短期見底

香港文匯報訊 雖然本港零售市道仍較去年遜色，惟官方統計數據顯示，最新銷貨額按年跌幅均見收窄，而訪港過夜國際旅客量則按年顯著回升，有市場人士預期零售舖市可望短期見底。

政府統計處最新資料顯示，9月份零售業總銷貨價值約為338億元，較去年同期下跌4.1%，較8月份的10.5%按年跌幅收窄。扣除期間價格變動後，9月份的零售業總銷貨數量按年下跌3.9%，亦較8月份的按年下跌11%為低。

零售業銷售跌勢放緩

資料並顯示，今年首9個月合計的零售業總銷貨價值則較去年同期下跌約9.6%。當中以電器及攝影器材的銷貨價值跌幅最大，較去

年同期下跌12.8%，其次為珠寶首飾、鐘錶及名貴禮物（12.3%）。零售業銷售跌幅收窄相信有賴該月訪港旅客人次跌幅緩和，減輕對零售業銷售的拖累。

訪港旅客跌幅漸收窄

同時，據旅發局最新數字顯示，9月份整體訪港旅客數字按年下跌3%，跌幅較8月份收窄，較8月份的按年下跌9.4%收窄；當中，內地訪港旅客按年下跌5%，但非內地旅客則逆市回升，按年上升3.8%。同時，消費力較高的過夜國際旅客亦錄得不錯的升幅，按年上升7.1%；而根據10月份上半個月的初步數據顯示，整體訪港旅客數字有上升趨勢，無論內地及國際旅客均錄得升幅。



么鳳撤出白沙道後舖位一直丟空。 蘇洪鏘攝