



三大舖王睇市

核心區舖租下跌個案

地區	舖位	原租金(萬元)	新租金(萬元)	新租客	租金變幅
銅鑼灣	利園山道11號地舖	30	7	紅酒店	↓77%
銅鑼灣	恩平道19號地下	166	40	藝廊	↓76%
銅鑼灣	啟超道10號地舖連1樓	230	120	莎莎	↓48%
尖沙咀	廣東道116-120號地下A號舖	170	50	蔘茸店	↓71%
尖沙咀	彌敦道50號金域假日酒店地下G01A號舖	400	150	金至尊及The Hour Glass	↓62.5%
旺角	彌敦道662號地舖	63	38	周大福(續約)	↓40%

資料來源：美聯工商舖、市場消息

資深投資者認為隨着經濟向好，核心街舖租金已近見底，明年有望重拾升勢。 資料圖片

零售市道於今年轉好，而與零售息息相關的舖租，近月仍不時傳出劈租消息，個別劈租較高峰期減達七成。3位在港投資舖位獨當一面的投資者展望未來街舖租金走勢，普遍認為隨着經濟好轉，核心街舖租金已近見底，明年有望重拾升勢。

■香港文匯報記者 蘇洪鏘

黎永滔：一線舖租有望重拾升軌



預料未來幾個月吉舖將陸續消化，明年下半年一線街舖租金可望重拾升軌。

面對零售市道轉向，持有物業市值逾百億計的資深投資者黎永滔，名下物業亦出現劈租個案。其中羅素街59號單邊舖，新近租予外國鐘錶品牌，月租約100萬元，低於意向價120萬元；較2012年高峰期月租高

達220萬元，大幅減少一半。而黎氏向香港文匯報記者表示，「核心街舖租金調整已差唔多」，預計明年下半年可望回升。

零售品牌陸續回歸

黎永滔指，隨着零售市道好轉，近期陸續有零售品牌回歸一線街舖，相信未來幾個月陸續有更多租賃成交，令吉舖陸續消化，預計明年下半年一線街舖租金可望重拾升軌。他估計，連鎖化妝品、服裝品牌搶駐機會較大。

回溯近月，黎氏不乏換貨動靜，其中旺角上海街595號至599A安美大廈地下及1樓巨舖，面積約3,900方呎，早前被黎氏以1.288億元沽出；而此前，黎氏則斥約7億元買入尖沙咀彌敦道86至88號舖位連1及2樓，合共面積11,878方呎。

未來黎永滔會繼續物色核心區舖位，包括旺角、尖沙咀、中環等，至於近年交投熾熱的民生區舖位，則興趣淡然。「民生區舖位租金去年升達一至兩成，因為追落後，但相信明年再升空間不大。」

鄧耀昇：大型品牌紛爭先進駐

手執本港街舖牛耳的資深投資者「舖王波叔」鄧成波，今年換貨動作依然大手筆，而且涵蓋街舖、工廈、商廈、甚至住宅範疇，動用資金逾百億元。而「波叔」繼子、Stan Group主席鄧耀昇預計，隨着經濟好轉，大型連鎖品牌會陸續趁租金回調進駐核心區街舖，出租率及租金有望回升。

「自從政治因素平穩吃，旅遊業好轉，股市升，民生、旅遊相關零售，都蠢蠢欲動想入市，」鄧耀昇指，率先想預租的往往都是大型名牌，「佢哋都認為可以優惠少少咁去傾，只要簽好單、埋好晒位，就會陸續進駐。」

轉戰酒店住宅物業

事實上，近期「波叔」換貨動靜頻仍，單計上個月，鄧氏就以約5,000萬元購入謝斐道404至406號入口連1樓及2樓巨舖，合共約5,000方呎；另以2,800萬元購入中



大型連鎖品牌會陸續趁租金回調進駐核心區街舖，出租率及租金有望回升。

環鐵行里8號地舖，新近亦一口氣沽出位於銅鑼灣、鯉魚涌及觀塘等地的全幢商廈，套現約31億元。

除舖位物業外，波叔今年亦涉獵酒店及

旺區租金見底 開財路攻酒店

零售市淡 租金回落逾四成

香港文匯報訊 早年受到自由行消費催谷，零售市道當旺，從而令各行零售品牌不惜以高價搶租核心地段；及至近年旅客大減、消費模式轉變，這些品牌承租力不如以往，紛紛遷離核心區，其後個別業主為迅速租出舖位不惜劈租，租金由高峰期大幅回落高達四至七成。

連鎖珠寶行周大福過去一年內相繼棄租多個核心區大面積舖位，包括於西洋菜南街34至36號地舖，面積約1,300方呎，原租金約130萬元，今年9月租約期滿後決不再續租。至於旺角彌敦道662號地舖，雖獲周大福以每月約38萬元續租，但與舊租金63萬元相比，跌幅達約40%。

恩平道地舖劈租76%

尖沙咀彌敦道50號金域假日酒店地下G1號舖，新近獲金至尊珠寶及錶行The Hour Glass，各以75萬元承租，較舊租金下跌約62.5%。該舖原屬複式巨舖，由原租客周大福租用近13年，租金高峰期曾達約400萬元，周大福棄租後，業主將舖位一分为二，以每舖面積約1,600方呎招



銅鑼灣恩平道地舖租金大跌76%。 資料圖片

租。

銅鑼灣亦同樣錄得多宗大幅減租個案。原由外國鐘錶品牌承租的恩平道19號地下單邊舖，面積約1,472方呎，剛獲藝廊以每月40萬元承租，呎租約271元，租金大跌約76%；利園山道11號地舖，早前由大上海鐘錶珠寶承租，現租客為紅酒店，月租約7萬元，跌幅達約77%。啟超道一個雙號地舖連1樓舖位，近日以約120萬元租出，較前一租戶鐘錶店的舊租230萬元大減48%。

9月店舖買賣價跌量升

香港文匯報訊 綜合土地註冊處及利嘉閣最新資料顯示，2017年9月份全港共錄146宗店舖買賣登記，較8月份的120宗上升22%，創下近3個月來高位。至於期內買賣登記金額則逆向回落，僅錄得18.82億元，按月挫36%，主因是大額店舖買賣登記量顯著減少所致。

中高價店舖成交急挫

按物業價格劃分，在7個價格組別當中，共有4個組別的登記量報升，升幅介乎32%至70%不等，皆為細價至中價的店舖組別。當中以200萬元以下價格組別的升幅最顯著，達70%，由前月的23宗，大

增至上月的39宗登記。

至於中高價店舖之組別則錄得介乎19%至50%的跌幅，其中以1億元或以上店舖跌勢最急，月內僅錄得2宗登記。9月份最矚目的大額登記為中環皇后大道中58至60號振邦大廈地庫，涉及登記金額達1.3億元。

深水埗區交投最活躍

以地區劃分，從利嘉閣觀察的17個分區當中，共有12個地區的登記量按月出現升幅，當中以油麻地地區在低基數下的升幅最顯著，月內共錄5宗登記，較8月的1宗急增4倍；其次是紅磡/土瓜灣區，亦大升3.7倍至14宗登記，當中有10宗來自市建局土瓜灣項目的收購登記。至於榜內買賣最活躍的分區為深水埗區，期內共錄18宗登記。

總結第三季店舖買賣登記合共有397宗，相對次季的503宗回落21%，涉及金額達70.52億元，更較次季的209.5億元急挫66%，主因是次季有屬內部轉讓的2個新盤商場登記個案共涉約80.67億元而拉高基數所致。



深水埗區店舖買賣活躍。 資料圖片

戴行：核心區舖租全年跌15%

香港文匯報訊 據戴德梁行最新報告顯示，零售舖租於第三季持續調整，尖沙咀、銅鑼灣及旺角按季跌幅介乎0.3%至2.1%，中環則因為空置率上升令舖租受壓，按季下跌3.5%，預料全年跌幅達10%至15%。

報告指出，第三季銅鑼灣主要街道呎租高達1,750元，按季跌1.3%，尖沙咀呎租1,637元，按季跌0.3%，中環及旺角分別為907及526元，按季分別跌3.5%及2.1%。中環租金下跌壓力最大，預料全年跌幅達10%至15%。各行業中，珠寶鐘錶業銷情增長，按年錄3.2%升幅。

內地零售商續湧港

該行又指，核心區的樓上食肆租金在本季繼續下跌，跌幅為0.8%至2.1%不等，當中亦以中環最為受壓。本季另一特色是內地零售商陸續進駐香港，或在香港市場擴充，如江南布衣、名創優品、Cinema

City及Hand等品牌。

另外，雖然8月份連掛兩個八號風球，但未有影響消費意慾，8月份零售數據仍按月錄升幅，政府統計處公佈最新零售業銷售數據，期內零售總銷貨價值臨時估計為348億元，按年升2.7%，連漲6個月，銷貨量則按年增3.2%。

珠寶鐘錶銷售急增

今年首八個月合計，零售業總銷貨價值的臨時估計較去年同期上升0.3%。扣除價格變動，零售業總銷貨數量按年升3.2%，首八個月合計上升0.3%。

若按分類分析，珠寶首飾、鐘錶及名貴禮物的銷貨價值，繼今年7月份按年急升12.9%後，8月份再錄得7.3%增長；百貨公司貨品升5.2%；藥物及化妝品升2.3%。惟服裝的銷貨價值跌0.6%；食品、酒類飲品及煙草則跌3.9%；鞋類、有關製品及其他衣物配件下跌5.2%。

林子峰：民生舖租料漲逾5%



一線街舖租金已見底，至於民生區舖租則仍有5%至10%的上漲空間。

近年大手掃入領展分拆商場的資深投資者林子峰，其投資的連鎖零售店近年乘著租金回落之勢，陸續進駐於核心區一線街。他認為一線街舖租金已見底，「近期的劈租個案主要是兩三年前簽落」，預計今起至明年可望維持平穩；至於民生區舖租則仍有5%至10%的上漲空間。

林氏所投資的連鎖零售店，近月進駐到銅鑼灣核心地段怡和街28號地舖。該舖位上一手租戶為東方表行，其一度租期達7年，2010年承租時租金約28萬元，及至退租前租金已升至100萬元。東方表行退租後業主一度叫租達150萬元，及至7月則由林子峰旗下的零售店短租。

擴充分店搶攻聖誕檔期

林子峰未有透露該舖位的租金，不過指該品牌目前設有約70間分店，平均每間租



林子峰近年頻頻大手掃入領展分拆商場。 資料圖片

金約15萬元水平。事實上，該零售店擴充迅速，由年初約40多間分店，如今已增長一半。林氏稱，年底前還有兩三間分店開張，務求趕及聖誕及農曆新年檔期。

至於去年從領展以約8.1億元投得的大埔運頭塘商場，林子峰稱翻新進度已達一半，涉資逾6,000萬元，並會在聖誕前完成開張。至於今年初以11億元投得的青衣長康商場，則要待明年才有新部署，目前仍在收租中。