## 高鐵效應勢激活西九 舊店新舖喜迎內地客

# 老區新氣象 人旺創「商贏」

香港文匯報訊（記者 陳珈琋、馮健文）廣深港高鐵香港段將於周日正式通車，特區政府估算高鐵通車後首年的載客量每日逾8萬人次。西九龍總站附近、佐敦區一帶的商戶近日在接受香港文匯報訪問時，均期待高鐵開通可以帶旺區內人流，更有新商戶明言選址開業是看準高鐵效應，冀能吸納更多內地客源。

佐敦區傳統老店林立，商戶均樂觀展望高鐵開通。位於佐敦寶靈街的成發茶行已經營十多年，東主李先生表示，該區過往是較靜的老區，高鐵開始興建後，帶旺區內經濟，因為建築工人需要解決三餐需要，不少食肆應運而生，其生意亦因而受惠。

他坦言，乘客大多已規劃好行程，故高鐵開通後區內人流或未必有增長，但他們仍會加強宣傳工作，盼吸引在附近酒店下榻的旅客，「始終希望有些人走來這邊，帶旺人流。」

他續指，最近的租金加幅為一成，但租約則由兩三年縮短至一年，相信業主也持觀望態度。

### 百年老店盼拓客源

屹立佐敦過百年的「廖孖記」專營腐乳，街知巷聞。第三代老闆廖先生及廖太表示，非本地客人佔約四分一，來自內地、日本、加拿大各地都有，大多是慕名而來，相信高鐵開通後，或會吸引更多內地客。

### 麵廠憂業主大加租

本地麵廠佛記粉麵亦在佐敦設門市，店員李小姐指過去接待的客人，六成為本地客、四成為旅客，主要靠口碑招徠，大部分旅客均是透過口耳相傳特意來光顧，反而街客則較少，也擔心高鐵開通後令區內人流增加，業主或考慮大幅加租。

### 珠寶行開業「試水溫」

同時，不少經營者均看準高鐵帶來的商機，盼在佐敦區開業「試水溫」。恆隆珠寶鐘錶在寶靈街開業一年多，其負責人指內地旅客普遍喜歡來港購買珠寶鐘錶，認為較有保障，但傳統購物區的租金愈來愈貴，故他們選址在鄰近高鐵西九龍站的佐敦區開業，「希望借高鐵效應帶動生意。」

他指，現時區內亦有不少個人遊旅客，故同類型店舖在一年內增加了3間，惟旅客的購物意慾仍不算高，他們期望高鐵通車後，可進一步帶動人流，並會設不同折扣優惠吸客。

位於上海街的食肆小籠家族現正試業中，其經理施先生表示目前生意不俗，區內人流頗多，本地客外，旅客亦佔整體客量三分之一。

他解釋，由於附近有不少酒店，旅客在本港各區購物或遊玩後回到酒店休息，帶旺區內食肆，其中以晚上8時至9時是旅客「覓食」高峰期，期望高鐵通車後可吸引更多旅客。

藥房華特藥業的負責人梁先生表示，店舖在庇利金街開業數年，本地客及內地旅客的比例各佔一半，當中旅客主要購買美容護膚品和藥妝，該店亦有引入日韓等地著名品牌。

■藥房華特藥業負責人梁先生。 香港文匯報記者高俊威 攝

他坦言，近日生意比較靜，希望高鐵開通能夠刺激營業額。

▲「廖孖記」第三代老闆廖先生及廖太。 香港文匯報記者陳珈琋 攝

◀成發茶行在佐敦區經營十多年，偶有旅客光顧。 香港文匯報記者陳珈琋 攝

■小籠家族現正處於試業階段。 香港文匯報記者陳珈琋 攝

■恆隆珠寶鐘錶冀以優惠價吸內地客源。 香港文匯報記者陳珈琋 攝

■佛記粉麵負責人李小姐。 香港文匯報記者陳珈琋 攝

## 樓盤交投兩極 商舖淡住宅旺

■The Austin 資料圖片

**前景各異**

隨着廣深港高鐵香港段開通，西九龍已成為本港最大交通樞紐，周邊物業早已因而持續升值。有地產代理認為，高鐵效應已消化得差不多，預計商用物業的市場難有突破；有代理則預計高鐵通車將可帶旺區內住宅成交量，至少增加20%至30%。

中原地產九龍站高級資深區域聯席董事余倫鋒接受香港文匯報訪問時指，高鐵站落戶西九龍的消息公佈以來，區內住宅成交價升幅約三成至四成。區內樓盤主要為位於九龍站上蓋的君臨天下、天璽等5個屋苑，以及柯士甸站上蓋的The Austin及Grand Austin。根據中原網頁的樓市成交數據顯示，本月The Austin一單位成交，實用面積581呎，成交價達1,700萬元，呎價約29,260元，較5年前的成交價增達四成。

### 住盤成交量料增兩三成

他指高鐵開通在即，近日參觀樓盤的內地客數量明顯增加，大約升10%至15%，但對交投量的影響則暫未能反映，因為部分業主看好高鐵開通後，物業會升值而「封盤」，故區內放盤物業較少，即使物業放盤，議價空間亦有所收窄，例如有本月出售的單位成交價，按季升幅接近一成。

余倫鋒估計，高鐵通車後交投會明顯加快，成交量至少增兩成至三成，因素主要有三，包括區內有一定規模的住宅群、近期股市較波動，以及內地客乘高鐵可直達西九龍站，直接帶旺區內經濟。至於本地客則以用家為主，投資者受印花稅影響，投資意慾不大，相對較審慎。

### 商舖影響已消化難突破

佐敦一帶的店舖方面，美聯旺舖高級區域營業董事蔡良其認為，所有基建工程由醞釀至落成的過程中，持貨業主早已了解物業的前景，不論售價和租金的價位已升至穩定的水平，例如佐敦吳松街的舖位受高鐵影響，過去3年升幅逾兩成，呎價由約3萬元至4萬元增至約5萬元。

他指，現時區內放租率約一成，與4大核心區的情況相若。

他認為，區內商舖已消化高鐵效應，加上受中美貿易戰及美國加息影響，目前市況亦較為平靜，相信通車後亦難有突破。他又指，佐敦區普遍多個人遊旅客，但由於高鐵站的轉乘交通配套完善，乘高鐵抵港的旅客可以直接分流至其他地區，故預計高鐵通車後，區內整體人流只會增加5%至10%。

■香港文匯報記者 陳珈琋

## 居民因利乘便 熱盼鐵路旅行

**熱點民議**

廣深港高鐵香港段通車在即，佐敦區、九龍站一帶居民同樣熱切期待及歡迎。有居民接受香港文匯報訪問時表示，高鐵可進一步完善該區的交通網絡，亦有居民期待日後來一趟高鐵之旅，打算到訪上海、福建等內地省市。■香港文匯報記者 陳珈琋、馮健文

### 陳小姐：決「宅」因高鐵

市民陳小姐指，鄰近高鐵站是起初搬到該區的考慮因素之一，因為區內交通網絡完善，對高鐵終於迎來開通之日感到興奮。她又提到，母親不時返內地旅行，相信她最能受惠，而自己亦打算在高鐵通車後，到潮汕、上海等內地城市旅遊。

### 張小姐周先生冀短途行

市民張小姐及周先生說，他們搬到柯士甸站旁屋苑Grand Austin僅6個月，認為該區交通很方便，雖然過往較少回內地，但高鐵站只在數步之遙，正式通車後亦希望乘高鐵作短途旅行，例如到廣州及上海。他們又指，高鐵站會增加該區人流，但相信不會令環境變得複雜。

### 梁先生：中程旅行感興趣

同是Grand Austin住戶的梁先生則時常往返深圳，他認為其住所的地理位置佳，高鐵開通後十分方便出行，惟乘高鐵抵達深圳後，接駁交通不太方便，故只會考慮距離800公里至1,000公里內地方作中程旅行。他對廣西、福建等地有興趣，計劃未來乘高鐵前往。

### 法「鐵粉」：我愛高鐵

來自法國的Patrice Nigon來港工作兩年，曾在法國從事建設地鐵列車的相關工作，對鐵路的技術感興趣，更直言「我喜歡高鐵」。他表示，過去希望乘高鐵到上海，但要在深圳轉乘令他卻步，所以傾向選擇飛機直航，當得悉高鐵香港段開通後有直達上海的列車，明言未來一定會乘搭。

■文/攝：香港文匯報記者 陳珈琋、馮健文

## 酒店商場看俏 增推廣拓客源

**商機處處**

廣深港高鐵香港段周日開通後，將為香港各行各業製造不少商機，亦肯定帶來不少人流。高鐵西九龍站周邊多間大型酒店和商場日前向香港文匯報表示，高鐵的開通將為他們帶來正面影響，並會適時推出不同類型推廣活動，吸引更多客人前來。毗鄰西九龍站的西九文化區亦歡迎高鐵開通，表示隨着西九文化區各項設施陸續啟用，將為市民及旅客提供嶄新文化體驗。

### 毗鄰酒店：或度身推高鐵體驗

香港麗思卡爾頓酒店市場銷售總監李淑儀指出，他們期望高鐵開通，可為酒店帶來更多貴賓。主要原因是他們坐擁便利的地理位置，有高鐵站、機場快線九龍站以及主要的地鐵站樞紐，高端購物商場近在咫尺，前往香港迪士尼也十分便捷，遊客出行甚為便利。

被問及預計日後賓客會有多少增長，李淑儀表示，暫時仍在觀望階段，相信當高鐵正式開通運行一段時間後，能更全面分析有關增長。她又提到，酒店會考慮推出一些包含高鐵套票的個人化住宿體驗，在參加海外的展銷會時，更一定會和海外的合作夥伴推廣高鐵。

W Hong Kong酒店發言人亦指出，酒店會不時推出多元推廣，以回應不同客戶需求，並正研究及將於年底推出有關商務會議與餐飲方面的推廣。

管理圓方商場的港鐵公司發言人就表示，商場預期高鐵通車將為推動商場人流及對商舖帶來正面影響。

商場亦因應高鐵通車，適時推出不同類型的推廣活動，以吸引不同客戶群。

### 西九文化區：推嶄新文化體驗

西九文化區管理局回應香港文匯報查詢時，亦表示歡迎高鐵開通，並指隨着西九文化區戲曲中心及其他文化藝術設施於今年底起陸續啟用，將為往返西九龍站的市民及訪港旅客，提供嶄新的文化體驗。管理局亦會定期與高鐵聯繫，以吸引更多人流到訪西九文化區。

■香港麗思卡爾頓酒店。 資料圖片

■香港文匯報記者 馮健文