旺區靚位難求 利是舖爭插旗

租金回落舖搶手 老闆：搵舖十年來最艱辛

專題報道

農曆新年快到，市民為買年貨四出張羅，每逢年尾均租用短租舖在旺區搶灘招客的利是封店，單在銅鑼灣已多達6間，競爭激烈。不過近年核心旺區租金回落，長租客湧現致吉舖驟減，一線短租舖位難求，令利是封店經歷近十年最難搵舖的日子，有行內「龍頭店」今年的短租舖位就較過往少三分之一，在銅鑼灣及旺角兩大旺區更找不到心儀地段的舖位；另一老行尊利是封店亦因靚位難求，放棄到旺角租舖招生意。 ■圖／文：香港文匯報專題組

■銅鑼灣人流多，近年成為利是封店的必爭之地。

■農曆新年將至，市民四出購買各款利是封。

尚餘十多天便是農曆新年，在銅鑼灣駱克道與波斯富街交界，短短幾個街口範圍內已有4間利是封店進駐，即使在平日下午非繁忙時段，亦見不少客人入內選購心儀利是封。

然而，在核心區最旺的一線地段，如崇光百貨後面一段駱克道、身價貴絕全球的羅素街、旺角亞皆老街至登打士街一段西洋菜南街，以及尖沙咀北京道等，今年鮮見利是封店的蹤影。

減租吸長客 短租盤大減

近年成為行內短租舖大戶的「百家姓生活百科」今年再在各區短租共8間舖迎戰對手，但數目較3年前高峰期的12間少三分之一。

該公司執行董事馮德威直言，今年可說是行內近十年內最難搵舖的一年，因最近兩年旺區舖租下滑，加上中美貿戰影響，部分「企硬」的業主亦願意減租吸納長租客，令短租盤買少見少。

馮月來雖在兵家必爭的銅鑼灣看過許多短租舖位，但最終只能在東角道及駱克道租下兩舖，但與理想地段有一段距離。

另一間同樣扎根灣仔「喜帖街」的「豪記百家姓」利是封店，今年亦在銅鑼灣利園山道及駱克道分途出擊，兩個舖位得來不易。該公司負責人吳小姐解釋，旺區業主近兩年陸續減租，吸引長租客回流，令短租靚舖大減。

她指公司原打算重返旺角西洋菜南街，但該處時近年尾已沒有吉舖，要遠至太子港鐵站一帶才有短租舖，故打消念頭，改在佐敦道租舖。

店主堅持「留守」銅鑼灣

吳指利是封店生意與人流有直接關係，但人流多卻未必賺，還要看人流質素及客人的消費力。

她說，如彌敦道及軒尼詩道遊人眾多，但多是途經及搭車居多，較少駐足購物，故曾蝕錢而回。她坦言，雖然元朗、荃灣及北角等有大量舖位選擇，但她們仍會專注在銅鑼灣拚搏。

中原(工商舖)營業董事梁偉傑稱，今年銅鑼灣共有6間利是封店進駐，但今年搵短租舖較前兩年困難，因不少旺舖業主經歷兩年調整期已願意減租予長約客，故一線短租旺舖位較往年少，「有客戶喺旺角搵咗近兩個月，最後都傾唔成，要落太子租。」

■馮德威指今年是行內近十年來最難搵短租舖的一年。

梁指今年整個灣仔區只得一間利是封店成功搶灘，確是近十年搵舖最難的一年。

■陸志成指公司近年集中製作傳統款式利是封。

老店轉型網購減成本

早在1980年，已在灣仔利東街印製喜帖賀卡的「志成燙金」，自2005年政府收回利東街業權後，改到灣仔道買舖繼續經營，但喜帖生意漸不敵內地購物網衝擊，該公司苦捱6年索性放租，並搬往土瓜灣的自置廠房兼做門市。

從父親手中接棒經營的陸志成表示，該公司近年已集中製作傳統款式的利是封，包辦設計和生產，以做本地及美加華人的公司客為主。

他說，大部分生意會透過網站電郵及電話落柯打（Order），再安排速遞或運輸送貨，減低人手成本。

陸坦言，內地購物網產品價錢平，吸引一批對品質要求不高的客人幫襯，生意每年也下跌一成，「如果唔做網上訂單係冇得做，轉型係必然嘅。」

陸說，該公司沒有租旺區短租舖促銷，因六位數字的月租連同人工，恐有蝕本風險。

一線舖租走勢平穩

就有關舖租情況，美聯旺舖董事盧展豪表示，舖位價值由租金釐定，核心旺區商舖價高峰為2013年，當年銅鑼灣一舖難求，區內舖位呎租平均價為400元至800元，視乎大細而定，舖位細呎租反而愈高，部分更超過每呎1,000元，隨後租金由高位回落。直至去年底，銅鑼灣旺區舖位呎租平均為200元至500元，一線區的租金對比2013年約跌三成至五成。

中原(工商舖)營業董事梁偉傑亦指，銅鑼灣一線旺舖舖租由2013年打後開始尋底，至2017年底左右，部分地點如羅素街及駱克道等皆接近低位，並獲不少長租客承接，區內許多一線旺舖的業主亦願意減價放租。

崇光百貨後面一個駱克道地舖，2013年月租要八十多萬元，近期只需約43萬元。他預期今年租務市場走勢平穩，或有輕微升幅。

英國法律資訊

英士戈登戴德是一家英國律師事務所，分行網絡遍布全球，包括英港、北京和上海，擁有150年的歷史，隸屬倫敦經券交易所上市的Gordon Dadds Group plc。每月所發布的文章，是該行全球200多名精英律師的知識精髓。讀者可以保存所有文章作參考。

拓展領域——在英國開展業務

英國市場

作為一個重要的貿易實體以及金融中心，英國亦是重要的國際貿易強國，經濟全球化的程度亦最高。一般而言，在英國市場開展業務相當容易，非英國居民也可以成為英國公司的股東和董事，而且稅率亦偏低。

儘管英國是一個受監管的經濟體，但是與其他市場相比，監管機構普遍傾向管轄從寬、維持透明度和避免繁文縟節。不過部分市場環節（例如銀行、金融服務、醫療保健、保險、法律服務、製藥和電信）會受到較嚴格的監管，而開展相關業務需要額外的專業意見。

英國的司法管轄權

英國由英格蘭及威爾士、蘇格蘭和北愛爾蘭三個獨立司法管轄區組成，各自的司法制度在某些方面有所不同。

英國是「普通法司法管轄區」，過去曾與英國有聯繫的國家的法律因而有一定程度的相似。普通法其中一個好處是「合同自由度」，有別於其他很多地區，企業訂約的確定性較高，毋須詳細了解法定的商業「準則」，不過合同便需要更加明確和詳細。

英國當地

有時，或許您有需要在英國開拓業務全面掌握市場機會，例如市場需要當地的供應商；為了降低遠距離管理業務的成本；或者您的商品或服務的市場已經發展到相當水平，在當地成立公司的成本還低於您目前給予中介（例如代理商、分銷商、特許經銷商）的成本。

無論是什麼原因在當地成立公司，您都需要考慮什麼型式的公司最合適，同時要全面安排公司的稅務問題。

您可以從小規模開始，例如在英國委任當地代表或成立骨幹團隊，亦可以設立所謂英國機構甚至正式的當地子公司。無論如何，如果您決定僱用一名或多名僱員，也必會涉及英國的就業和養老金法律問題。

英國代表

當決定是否委任當地代表時，需要衡量一個重要的問題，就是會否導致貴公司在英國設立「恒常機構」。「英國恒常機構」的定義相當廣泛，一般指有固定的營業地點，經營企業的全部或部分業務，包括管理地點、分公司、辦事處、工廠或工場。海外公司在英國沒有固定營業地點經營全部或部分英國業務亦無獨立代理有權代表公司通常在英國經營業務，則一般不算在英國設有恒常機構。公司員工亦無權代表公司簽訂合同。但是，由於員工實際上是公司的代理人，所以可能會在不知情下成立了恒常機構，所以要審慎行事。

即使海外公司沒有設立恒常機構，在英國經營所得稅利潤原則上亦可能須繳納英國公司稅，不過即使徵稅亦須衡量引用雙重徵稅協定的影響，或可減少甚至免除雙重稅。

有英國當地代表的海外公司也必須考慮增值稅的問題。

英國機構

根據2009年海外公司條例，海外公司設立英國機構，必須依據法律要求向英國公司註冊處提交各種文件辦理註冊。這些文件包括公司的年度報表和賬目，可能需要專業人士撰寫以符合格式要求。這個條例取消了以前「分支機構」和「經營地點」的區別，一律視為「英國恒常機構」。

此外，直接或間接通過英國機構獲得的利潤或出售英國機構為經營而持有的英國資產所得利潤須繳納英國公司稅。不過，英國稅局並不會對公司的全球利潤徵稅，只會對英國所得的利潤徵稅。建立英國機構也可以將設立成本和經營初期的虧損抵銷海外公司本身所在地賺取的其他利潤。

但是，實際情況或許會基於英國與非英國稅務居民公司所在司法管轄區之間的雙重徵稅協定條款而改變。通常，條約的「商業利潤」條文會將（公司）稅費局限於英國恒常機構的利潤。

如貴公司在英國的恒常機構與總部或集團的其他成員達成任何安排，英國的轉讓定價規則則可能適用。轉讓定價規則旨在防止公司操縱集團內部交易價格而逃稅。您須及早處理如何遵守轉讓定價規則。

英國子公司

如果海外公司聘用個人在英國代表公司行事，而公司不希望註冊並提交年度賬目，則可以在英國設立子公司，通常以私人有限公司方式組成。

根據2006年公司法(CA 2006)，向公司註冊處（涵蓋英國和威爾士，蘇格蘭和北愛爾蘭三個獨立的司法管轄區）申請建立公司相當簡捷，更可以在線辦理。手續很簡單，任何國籍或居住地的人士都可以擔命董事或股東。私人有限公司必須至少有一名董事（自然人）和至少一名股東（可以是公司）。

成立公司必須將主管人員和股東及公司章程等各種公司資料提交註冊處，註冊費用並不昂貴。

可以在申請的同一天辦理註冊（要額外付費），否則需要五個工作天。公司註冊處會發出載有公司註冊號碼的註冊證書。英國是歐洲之中辦理公司註冊最快捷的地方。您也可以從公司註冊代理購買「已成立」又從未經營的新公司，更為便捷。

公司不必有「公司秘書」，但委任公司秘書對於處理董事會的行政工作非常有用，如果沒有董事在英國居住，則公司秘書尤其有幫助。多家英國會計師事務所和律師事務所及其他公司均有提供公司秘書服務，亦提供本身的處所作為「註冊辦事處」，以便在英國接收正式和法定的通信和通知。註冊辦事處必須在英格蘭和威爾士、蘇格蘭或北愛爾蘭境內，視乎公司的註冊地點而定。

結論

在英國設立公司並不困難，以上說明了如何抉擇通過任命英國的當地代表或成立骨幹團隊來開展業務，又或者直接了當建立一個所謂英國機構甚至是一家完整的當地子公司。

在英國有多種經營方式，從您所在國家進行在線交易到全面收購英國上市公司均可，我們日後的文章會有說明。如何選擇發展方式很大程度取決於個人的要求和抱負。

本文旨在提供在英國開展業務的一般指南，並非具體建議，具體會視乎每種情況而有所不同。 （特刊）

馬兆融博士 (https://www.incegdlaw.com/en/ourpeople/alan-ma) alanma@gordondadds.com

豬元素應節 貓咪亦受捧

「百家姓生活百科」於1987年在俗稱「喜帖街」的灣仔利東街做喜帖起家，由做婚禮的雙囍利是封，逐步開拓百家姓利是封市場，並擁有廠房及設計團隊；據該公司執行董事馮德威估計，公司有逾400個百家姓的產品，若連不同顏色、大小和款式計算，款式可多達3萬款，故有信心該公司是全世界最多款式的利是封店。

豬仔利是應豬年

馮續指，今年熱賣利是封款式，包括有色彩耀目的孔雀圖案、代表年年有餘的金魚、象徵財源滾滾的「荷包」款式，以及人人皆希望的「福」字利是封；此外公司去年趁狗年推出純狗狗圖案的熒光色利是封，大受歡迎，故今年應客人要求加推貓貓圖案利是封，料同樣受貓癡歡迎；另公司今年新推「珠光寶氣」利是封，鑲有閃閃生輝的水晶石，相信會受高端客戶喜愛。

至於「豪記百家姓」今年則主打「豬年」元素，以多款趣致得意的豬仔利是封及揮春產品應市。

■孔雀與荷包形的利是封銷情理想。

瑪嘉烈復康訓練 助骨折長者自理

香港文匯報訊（記者 殷翔）本港人口迅速老齡化，長者不慎跌倒引致的「髖關節骨折」日益常見，僅瑪嘉烈醫院每年便平均進行380宗至400宗相關手術。瑪嘉烈醫院骨科及職業治療部本着「由心出發、行多一步」的宗旨，於去年3月起推出「我做得到」新計劃，5個月內已幫助127名髖關節骨折長者盡早康復，受惠者滿意度逾80分。該計劃有望向所有公立醫院推廣。

瑪嘉烈醫院骨科顧問醫生蔡盛慶日前指出，髖關節骨折常見於65歲或以上長者，多為骨質疏鬆及肌無力等原因，不慎跌倒時引致，骨折後會令患肢縮短及變形，絕大部分需通過手術處理，植入骨釘固定髖關節或置換半髖關節。

除了少數已無恢復活動能力可能性的病人，其餘大部分病人均會轉介職業治療部接受康復計劃。

瑪嘉烈醫院職業治療部部門經理鄭慧慈表示，因髖關節骨折的長者自理能力信心下降，往往害怕活動引致骨折部位再度受傷，但長期不活動卻會導致機能衰退，生活不能自理。

術前術後教路 增信心快康復

有見及此，治療部優化相關復康程序，推出「我做得到」康復計劃，盡早讓病人參與能力許可的日常活動，令他們及其照顧者清楚了解各康復階段能做什麼動作，什麼事情要別人協助下進行等。

參與計劃的病人由此迅速恢復機能，能自行梳洗、穿衣、上廁所等，既提升復康自信，又大大減輕照顧者壓力。

她續說，去年3月至9月間已為127組病人及照顧者推行該計劃，回饋調查後成效令人鼓舞。當中100%患者術後第一天即可在照顧者協助下換衣服，95%患者術後第三天能在照顧者協助下離床活動，逾50%患者術後5天內能夠在照顧者協助下下床如廁。

加入計劃後病人自我照顧信心增加3倍，照顧者對照顧患者的信心增加近3.5倍，病人和照顧者對計劃的滿意度均打80分以上的高分。

瑪嘉烈醫院職業治療部一級職業治療師顏綸欣指出，計劃的服務對象為60歲或以上髖關節骨折病人，於術前及術後循序漸進訓練他們的生活自理能力。

院方會定期對病人進行日常生活能力評估，並以簡易圖表標示哪些病人可自行進行、哪些要一人或兩人協助，並分別以可撕貼的綠、黃、紅標籤貼於動作圖標示。

之後，治療師便向病人及照顧者展示圖文並茂的復康訓練小冊子，指導病人進行生活自理復康訓練及注意要點。

有需要時治療師還登門建議相關家居改裝，讓病人日常起居更安全便利，並指導病人實地訓練。

■鄭慧慈(左二)介紹「我做得到」計劃。 香港文匯報記者殷翔 攝

84歲病友：好快行得走得

參加計劃的84歲溫女士兒子和侄女均盛讚計劃很貼心，令母親和他們不再徬徨害怕，對如何應付骨折後生活充滿信心。兒子憶述，骨折之初母親以為要從此坐輪椅，很擔心地說：「阿仔，我起唔到身，點算？！你今後如何照顧我？」

加入計劃後，她很快能站立行走，現時還堅持拄着枴杖進廚房燒開水，叫她別幹活都不聽。她很欣慰地說：「真是估不到這麼快便行得走得！」