

社會衝突禍延 零售生意少六成 減租三成捱過冬 全港商業區 吉舖潮初現

香港文匯報訊 社會暴力事件遍佈港九新界，相關地區的舖頭無法開門做生意閉門大吉，令這段時間吉舖湧現。例如鐘錶珠寶名牌時裝，還有飲食業，尤其酒樓等最為顯著，「生意額少咗五、六成」，有租戶指起碼要現租金減30%，才可以捱過寒冬。全港整體舖位空置率約12%-15%，如經濟情況持續惡化，相信未來核心區（如旺角、尖沙咀、中環及銅鑼灣等）的內街舖位會出現更高的空置率，吉舖潮初現。



翠華謝斐道分店
翠華關閉了銅鑼灣兩間分店。上圖為謝斐道483至499號地舖，面積約4,000方呎，原先月租約50萬元，租約期至下月底，業主現以原有租金放租。右圖為景隆街20至22號新安大廈地舖，面積約2,600方呎，原租金為每月52萬元，租約期至今年底，現以相若水平放租。



油尖旺
生意慘淡，旺區街道頻現去空吉舖。
佐敦
彌敦道佐敦段單號的舖位前身為內地旅客至愛的藥房，月租1,300萬元，成交價計租務回報為2.84%。根據土地註冊處資料，該舖位原業主於2017年11月以1,990萬元購入，較成交價倒蝕90萬元。
佐敦
佐敦彌敦道金動大廈地下吉舖，面積250方呎，以約9萬元放租。

香港文匯報記者走訪各大零售重鎮，當中最受影響地區包括油麻地至尖沙咀一帶的商戶，發現不論彌敦道或其他內街，均出現不少吉舖，例如佐敦彌敦道金動大廈地下吉舖，面積250方呎，以約9萬元放租；另有位於彌敦道佐敦段單號的舖位前身為內地旅客至愛的藥房，該舖址的藥房招牌至今仍未拆去，市傳上月中由食品店以30萬元租入。據悉，該舖位地下連地庫，地下建築面積約2,600方呎，地庫建築面積約2,600方呎，合共5,200方呎，於去年底前獲藥房承租，至今不足一年已結業。

有區內從事麵包店的商戶反映，社會事件令周邊人流減少，「對生意唔多唔少都有影響」。另有診所醫生表示，診所生意以長者為主，社會事件令恐慌蔓延，不少長者均以家中傭人代為配藥，而看症病人亦變得稀疏，與以往診所坐滿人的情境大相逕庭。

另記者發現，彌敦道近佐敦段出現海味店張貼「結束清貨」、「要錢唔要貨」等招紙，該店主表明因自己年紀大，加上社會事件令生意受打擊，故索性結束生意「享一享清福」。無獨有偶，對面亦有另一家海味店張貼同類招紙，反映售賣海味類貨品等奢侈品的租戶在社會事件打擊下難以營生。

食肆拍烏蠅 爆結業潮

樓市專家湯文亮昨在社交平台臉書上表示，近來不少食肆倒閉，銅鑼灣謝斐道翠華旗艦店關門大吉，而駱克道及謝斐道有幾間食肆都「危在旦夕」；還有權發酒樓、信和中心的譽謨、伊利大廈

的靚苑酒樓。平時中環蓮香居滿是內地人，但現在冷冷清清已經幾個禮拜，上環鳳城酒家亦要結業。北角渣華道新斗記已關門，該部長更表示將全線結業。

美聯旺舖營業董事張殷俊亦稱，新租客方面，近日整體商舖問租量相比4、5月減少四成，其中以旺角下跌最多，跌幅達五成。張殷俊指，因近期沒有成交可參考，現時一線街道呎租仍維持不變，彌敦道旺角段呎租大約150至200元，尖沙咀廣東道呎租大約200元。買賣方面，投資者對商舖的投資意慾轉淡並轉地觀望，部分買家還價幅度高達15%至20%，近期該行亦促成至少2至3宗蝕讓成交。

業主下調叫租逾一成

張殷俊又指，因應經濟下行風險增加，業主紛紛主動下調叫租至少一成，惟民生區舖位表現略好，未受太大影響。張殷俊提到，業主除了減價，亦改變租賃策略，例如深水埗北河街有業主原預計把舖位租予飲食業，惟市況不佳難以租出，故改為以短租形式租予承租能力較強的「夾公仔」店，以維持租金收入。

中原(工商舖)商舖部董事黃偉基表示，社會事件所造成的影響在各區均有出現，而且大同小異，主要情況有三，第一是業主減租；第二是洽談中的租戶延長考慮時間；第三就是延長免租期，例如免租期原本有兩至三個月，現多數租戶均要求把免租期延長至半年至八個月。至於這股減租潮要持續到何時，黃偉基則指難以預計，需視乎社會事件何時完結而定。

7月商舖成交大跌五成

香港文匯報訊(記者 蔡競文)利嘉閣(工商舖)商舖及投資部營業董事鄭得明表示，社會衝擊事件對商舖以及住宅影響最大，而商舖市場於7月份成交宗數錄得56宗買賣，比6月份的102宗少50%。奢侈品租戶生意受到沉重打擊，例如鐘錶珠寶名牌時裝，還有飲食業，尤其酒樓等最為顯著，「生意額少咗五、六成」，有租戶指起碼要現租金減30%，才可以捱過寒冬。

銅鑼灣吉舖最多

鄭得明再引用數據指，7月份錄得301宗租舖租賃，表面上較6月245宗多22.9%，但6月份及7月份的涉及金額分別為4,739.3萬元及4,731.3萬元，反映每宗商舖租賃租金均有下跌。鄭得明直言，「今時今日環境，個個放租都要減價啦，好難話畀你聽幾錢多，一

般起碼減20%，其中更有個別業主減租達五成。」至於空置舖位方面，核心區周邊例如謝斐道近銅鑼灣段，即是伊利沙伯大廈附近有比較多吉舖，而油麻地段亦有不少吉舖。

鄭得明表示，全港整體舖位空置率約12%-15%，如經濟情況持續惡化，相信未來核心區（如旺角、尖沙咀、中環及銅鑼灣等）的內街舖位會出現更高的空置率。

忠誠拍賣行拍賣部總經理鄭世傑稱，經濟及社會危機暫未有令舖位拍賣增加，他指出舖拍賣向來都是佔拍賣物業很少數量，不過已有個別拍賣盤主動下調價錢約5%。鄭世傑又表示，由於買賣舖位涉及較重印花稅，因此業主未必願意減太多，反而會轉為放租，因此預料舖位放租量會增加，而舖位拍賣則未必會大幅增加。

灣仔迷你地舖勁蝕56%

香港文匯報訊(記者 蔡競文)零售市場表現欠佳，租戶生計受到影響，在市場預期轉差的情況下，舖位連環出現大幅蝕讓成交。市場消息指，灣仔駱克道271號揭陽大廈地下8號舖，建築面積95方呎，原業主於2013年購入後立刻以1,300萬元放售，當時無人問津。去年8月業主再叫價700萬元，今年4月曾劈價兩成至550萬元，最終連租約以400萬元易手，呎造4.2萬元。原業主於2013年910萬元購入舖位，持貨6年，賬面勁蝕510萬元或56%。據悉，舖位由小型地產代理承租，月租8,500元，租金回報率約2.6厘。至於鄰近的揭陽大廈地下7號舖，建築面積178方呎，今年7月則以980萬元易手，呎造5.5萬元。

市場消息指，近期灣仔區內舖位錄得另一

宗蝕讓個案，其中灣仔摩理臣山道17號地下舖，面積約750方呎，新近以1,900萬元沽出，呎價25,333元。據悉，現時租客為健德佛教文物中心，月租4.5萬元，成交價計租務回報為2.84%。根據土地註冊處資料，該舖位原業主於2017年11月以1,990萬元購入，較成交價倒蝕90萬元。

堅尼地城地舖蝕10%放售

另外，市場上蝕讓放盤增加，其中西區堅尼地城厚和街雙號地舖，面積約550方呎，以交吉形式放售，意向價1,550萬元。而舖位業主於2012年以1,738萬元購入上址，即目前叫價低買入價約10.8%或188萬元。

銅鑼灣雲西街一個面積約500方呎的單號地舖，以1,850萬元放售，原業主於同年以

1,830萬元購入。若計算買入及賣出的代理佣金各1%，估計屬「明賺實蝕」。至於九龍傳統購物區旺角，廣華街單號一個面積約172方呎的地舖，叫價1,300萬元，舖位現由鐘錶店以3萬元承租。該舖位七年前購入價為1,718萬元，叫價低約24.3%或418萬元。

翠華銅鑼灣兩分店結業

此外，實力雄厚的翠華控股(01314)近日亦關閉了銅鑼灣兩間分店。其中謝斐道483至499號地舖，面積約4,000方呎，原先月租約50萬元，租約期至下月底，業主現以原有租金放租。而另一分店為景隆街20至22號新安大廈地舖，面積約2,600方呎，原租金為每月52萬元，租約期至今年底，現以相若水平放租。

仲量料核心區舖租跌5%

香港文匯報訊(記者 蔡競文)仲量聯行在《2019年下半年香港物業市場展望》報告中指出，高鐵及港珠澳大橋通車後，訪港旅客人次首5個月升14.9%，但零售總額卻按年下跌1.8%。

零售疲弱令零售商開設新店意慾下降，尤其是在核心街舖，因此本港四大購物區核心街舖租金在上半年下跌1.9%，其中中環街舖租金更按年跌6.9%。

仲量聯行商舖部資深董事陳耀峯表示，中美貿易戰及近期發生的社會爭拗，為本港零售業增添不明朗因素，將於下半年進一步拖累零售銷售，令零售物業租金受壓，預料核心區街舖租金全年將下跌約5%，而核心區主要商場租金將企穩並錄得溫和增長。

戴德梁行執行董事兼香港商舖部主管林應

威早前亦表示，訪港遊客人數增長雖創新高，但零售銷售表現沒有受惠，令大部分核心零售區的租金升幅表現遜色，尖沙咀及旺角在第二季按季升幅分別為0.7%及1%，增幅小於首季，而銅鑼灣按季升0.7%，中環租金繼續受壓，按季跌3%。

民生生意影響相對輕微

林應威續指，在外圍及本地不明朗因素影響下，消費情緒審慎，令本港舖市在第二季的表現受打擊，預料下半年整體市場表現仍將沉寂，大部分經營者仍會抱審慎及觀望態度。他預期，下半年港島核心區的商舖租金將會錄1%至5%跌幅，九龍核心區則希望能保持平穩，但仍有待觀察。非核心區的租金表現則料持平，始終民生消費的情況穩定。

萊坊7月底發佈的《香港每月物業市場報告》指，自今年2月以來，香港零售銷貨額持續下跌。5月份，香港零售銷貨額按年下跌1.3%。奢侈品零售銷售表現也持續疲弱，按年下跌2.7%。奢侈品銷售轉差，令改善零售物業租賃市場的情況更具挑戰性，尤其是對於優質街舖而言。由於空置的店舖仍未租出，租金繼續下跌。

奢侈品品牌減慢擴充

該行指，隨著奢侈品品牌的實體店擴充步伐減慢，部分非奢侈品零售商正抓緊機會，在中環以外的核心區落戶。在外圍經濟和政治不確定的影響下，預計零售業務表現仍將疲弱。該行預計，今年優質街舖租金將下跌5%-10%，而商場租金應保持相對穩定。

學者：恐慌情緒打擊消費意慾

香港文匯報訊(記者 蔡競文)浸會大學經濟系副教授巫伯雄表示，香港經濟面臨中美貿易戰及社會暴力事件的雙重夾擊，對其經濟前景甚為悲觀。首先，社會事件引發情緒恐慌，本港市民或旅客均「無心買嘢」，令零售數字下跌；第二是樓價同樣因二手成交減少而下跌，影響財富效應；第三就是商舖業主減價減租，拖累整體樓市。巫伯雄又表示，當前景不甚明朗時，消費及投資意慾均會減少，整體經濟均會出現收縮。

巫伯雄又指，在中美貿易戰的影響方面，人民幣匯率轉弱削弱內地旅客購買力，降低其來港的消費意慾，而股票市場亦會因前景不明朗而下跌，也影響本港居

民的消費及投資意慾。

珠海學院商學院院長何灝生指，香港未來的零售數字肯定是悲觀的，現時已經看見數字下跌，路面上的車輛亦已減少，相信旅客及消費數字在下半年會持續下跌。至於跌勢持續到何時，何灝生指要待事件明朗化，但未能預測政治事件何時才能平息。

何灝生認為，目前已見樓價有下行的跡象，如政治事件持續到年底，樓價下跌至一定程度時，銀行很有可能要求承接按揭的業主提早還錢，對需要資金周轉的生意人影響最直接，在財富效應減少下，零售業界或會有壓力，預計屆時破產宗數也會上升。

映日灣首輪沽清

香港文匯報訊(記者 蔡競文)億京旗下的荃灣綜合發展項目住宅部分映日灣，昨日展開首輪354伙銷售，收票採一人一票制，不設大手組別安排，項目早前截收意向登記逾8,900張，超額認購逾24倍，屬今年內全新項目收票第二高。市場消息指，首輪354伙全部沽清。

陪女兒揀樓的準買家鄧先生表示，已於荃灣區有自住物業，住在荃灣已有23年，認為荃灣屬「天府之國」，買東西有貴亦有平，任何人住都會覺得舒服，之前「miss咗」幾個荃灣新盤，所以今次都來湊個熱鬧，希望可以買到較大單位，目標是3房，預算約1,400萬元。他又指，「除咗2003年SARS，香港任何時間買樓都係貴，唔好令自己經濟陷於困難就得」。