對暴力寬容養虎為患 浸大有辦睇

暴力惡行蔓延校園。一名浸會大學傳理系學生在北角被警察截查並搜出一把餐刀，因藏有攻擊性武器被拘捕。逾百浸大學生前日就在校內發起遊行，其後有部分學生到校長錢大康的辦公室，要求校方譴責警方「濫捕」。當時校長辦公室門已關閉，學生就用磚頭撞門，打爛門的玻璃窗，亦有學生噴黑辦公室附近的閉路電視。錢大康不在，學生就圍堵副校長周偉立。一位教育界的老友表示：「浸大激進學生的所作所為和黑衣暴徒有何區別？激進學生的極端要求根本不可能滿足。這件事再次說明，對暴力寬容，絕對換不來尊重，換來的只有更嚴重的暴力。對暴力寬容完全是養虎為患。」

在過去數月的暴力衝突中，被拘捕者有相當部分是大中學生，老友直言：「有學生被人洗腦，走火入魔，崇尚用暴力解決問題，令人惋惜痛心，值得本港教育界反思。但更值得注意的是，過去數月，教育界發出的反暴力呼聲極其微弱，雖然多位大學校長都有反對暴力的『循例表態』，但對於自己學校學生參與暴力活動，學校從未嚴格按校規處罰搞事學生，相反學生被捕，校方第一時間提供法律支援，又好肉緊『提醒』警方要『人道對待學生』。好似浸大學生會會長方仲賢，受到校方庇護，警方也奈他不何。」

老友繼續話：「此次浸大傳理系學生被捕案件，警方仍在調查當中，浸大校方已與警方溝通，要求警方公平處理。但是浸大學生不『收貨』，還要求校方『譴責警方濫捕』，這算什麼訴求？完全是未審先判，甚至惡人先告狀。更可怕的是，因為校方不答應學生的訴求，學生就砸爛校長辦公室，禁錮辱罵副校長。真替浸大校長、副校長乃至浸大感到悲哀。」

其實過去幾年，本港大學亂象叢生，學生包圍校長老師的事件屢見不鮮，但校方對此一直寬鬆甚至隱忍，種下今日的惡果。老友分析：「這幾年，大學生搗亂開學典禮、畢業典禮司空見慣，他們完全不講文明禮儀，而是聲大夾惡。就算校長願意同他們對話，他們都蒙面戴頭盔，十足的暴徒裝扮，哪裡是知書識禮的大學生呢？校方不斷包容，換來的是學生得寸進尺。」

社會上有人認為，應該對年輕人「寬容」些，老友認為：「寬容的前提，是訴求合理，是當事人已經知錯，那麼在追究責任時，可有輕重之分。但現在激進學生的訴求是極端不合理，根本是強詞奪理，而爭取的手段極之暴力，還以為自己掌握民主自由的真理，可以橫行無忌。對這樣的人寬容，等同姑息縱容暴力，受害的是縱容者，例如浸大校長、副校長就自吃苦果。希望香港教育界痛定思痛，嚴肅校紀，整頓校風，不要再培育目無法紀、不識尊師重道的學生。」

李自明

暴力衝擊打殘零售 吉舖潮銅鑼灣最慘

港四大核心區481舖丟空

香港文匯報訊（記者 黎梓田）暴力示威活動至今已逾百日，市民為免風險減少外出，旅客同樣避開來港，再加上中美貿易戰和環球政經前景等因素，零售當災，執笠商戶越來越多。美聯工商舖昨發表街舖調查顯示，四大核心區(尖沙咀、旺角、銅鑼灣、中環)吉舖數目增至481間，按年增73間；整體街舖空置率為6.5%，按年升0.9個百分點，銅鑼灣空置率9.4%為四區之冠。該行認為，隨着零售商擴充審慎，舖位新租務個案大減，預計四區明年吉舖總數或超過600間，甚至挑戰新高紀錄。

■美聯黃漢成(中)指，四大核心區中最多吉舖的主要街道為銅鑼灣謝斐道及尖沙咀加連威老道。旁為盧展豪(左)及陳浩璋。

■四大核心區空置率為6.5%，較去年增0.9個百分點。圖為銅鑼灣波斯富街吉舖。 香港文匯報記者黎梓田 攝

美聯工商舖行政總裁黃漢成表示，該行四年前起，每年都就各大核心區的街舖進行空置率統計，去年更首度加入街舖租戶組合分佈。是次合共統計四大核心區(尖沙咀、旺角、銅鑼灣、中環)156條街道及7,456間街舖。其中，四大核心區共有481間吉舖，比去年增加73間，空置率為6.5%，較去年增0.9個百分點。

美聯：明年吉舖或超600間

他指出，今年空置率上升，反映出零售商普遍對於擴充持審慎態度，主要原因包括：第一，中美貿易戰持續多時，加上股市表現波動，影響市民消費情緒；第二，人民幣貶值，內地旅客來港消費意慾減少；第三，零售商聘請員工困難，加上今年政府上調最低工資，進一步增加零售商成本；第四，近期本地政治事件持續發酵，影響吉舖吸納量，惟這影響尚未完全反映在上述數據之內。

該行預料，隨着零售商擴充審慎，舖位新租務個案大減，預計四區現「吉舖潮」，明年吉舖總數或超過600間，甚至挑戰2017年時錄得664間吉舖的紀錄。

最新調查顯示，按區域劃分，四區商舖空置率全線上升，其中，屬傳統旅遊區的銅鑼灣有102間吉舖，空置率9.4%，為四大核心區最高，按年升1.3個百分點。同為旅遊區的尖沙咀吉舖有102間，空置率微升0.4個百分點至6.8%。中環吉舖有131間，空置率上升1.5個百分點至9.1%。旺角錄得146間吉舖，空置率為4.3%，是四區中最低。黃漢成表示，旺角除吸引遊客消費，本地消費也佔一定比重，近期受影響較細，令空置率維持四區之中最低。

告士打道36.7%空置最高

他又指，以主要一、二線街道計算，銅鑼灣告士打道為空置率最高街道，該街道共有11間吉舖，空置率為36.7%。若以數目計算，最多吉舖的主要街道為銅鑼灣謝斐道及尖沙咀加連威老道，同樣錄21間吉舖。

準備開業店舖大減逾六成

美聯工商舖資料研究部分析員陳浩璋表示，與去年情況一樣，核心區商戶佔比最高為飲食業(25.2%)，其次為衣服/鞋履/皮具(11.9%)。其中，主要反映新租用舖位的「裝修中」店舖數目，最新只錄66間，較去年的179間大幅減少63.1%，顯示零售市道欠佳下，零售商取態審慎，租賃活動極度疲弱，是舖市轉差的一大警號。

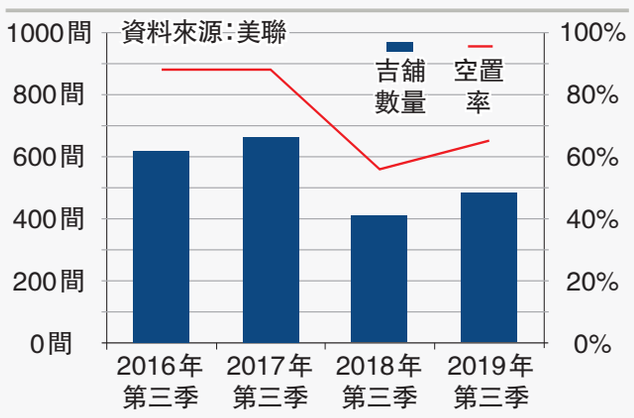
陳浩璋又指，四大核心區之中，以飲食業商舖數目增幅最大，於四區共錄1,880間，佔核心區街舖總數逾四分一，較去年增加134間，主要受到台式飲品店及小食外賣點的數目帶動。至於化妝品/個人護理店近期也快速發展，核心區共錄223間，佔比按年升0.29個百分點。原因是過去一年，內地旅客對於這類產品需求增加，令相關店舖積極擴充。此外，相對於去年未錄得任何夾公仔店，今年該類店舖增至11間，其中8間設於旺角區。

近期舖位蝕讓個案

舖位	買入價	賣出價	蝕價	持貨
灣仔駱克道271號地下雙號舖	910萬	398萬	56%	6年
銅鑼灣地帶商場1樓單號舖	2,622.5萬	1,800萬	31%	6年
灣仔駱克道271號地下單號舖	1,330萬	950萬	29%	8年
牛池灣匯八坊商場1樓單號舖	671.8萬	400萬	41%	5年
灣仔道151–163號地下單號舖	2,020萬	1,750萬	13%	6年

資料來源：美聯工商舖資料研究部、土地註冊處及市場資訊

整體吉舖數量及空置率



今季四大核心區商舖空置情況及預測

資料來源：美聯

舖租下半年料跌15%

香港文匯報訊 美聯旺舖董事盧展豪指出，香港政治衝突不斷、中美貿易戰持續、人民幣貶值、股市表現波動及零售業工資持續上升將影響舖市，將令明年整體空置率上升。他預期，面對嚴峻前景，預料商戶擴張審慎或暫停續租計劃，減租個案將頻現。下半年核心區舖租料跌10%至15%，由於銅鑼灣及尖沙咀珠寶鐘錶商戶比例較高，該區舖租跌幅或較大。

他補充，近期核心區多條街道的吉舖已經劇增，例如尖沙咀加連威老道，上周末的吉舖已經增至24間，較本行的報告期內(8月)的21間增加。此外，銅鑼灣波斯富街最新已錄得11間吉舖，較報告期間的8間大幅上升。因此，明年核心區出現「吉舖潮」絕不出奇。

奢侈品舖數目跌幅或較大

他續指，明年核心區各行各業如飲食業及衣服/鞋履/皮具的商戶數量料下跌，不過奢侈品鐘錶/珠寶首飾/名貴裝飾物及電子產品的跌幅或較大。民生類型消費多屬必需品，受經濟周期影響較輕微，所以該類店舖的數目跌幅將較細。

晉裕：樓市今輪調整料跌13%

香港文匯報訊（記者 岑健樂）中美貿易戰與香港社會衝突持續，晉裕集團投資研究部投資分析師黃子燊昨於記者會表示，樓市短期下行風險較大，以樓市與股市間的互動規律來推算，估計現周期樓價有機會錄得約8%至13%跌幅，但具體調整期則需要視乎恒指何時見底。

空置稅加快發展商推盤

黃子燊表示，受經濟及本地社會不穩等因素影響，本港樓市短期的不確定性增加，市場信心亦因而變得薄弱，以今年計，他估全年樓價只會有低單位數升幅。

他續指，實行空置稅會對短期供應有影響，因會增加發展商的持貨成本，現時亦看到他們加快以貼市的價錢推售樓盤的趨勢。惟中長期而言，發展商可透過減慢起樓的速度及在投地時將空置稅計算在內以減少影響。而且，由2023年開始，私樓新增供應料出現較大跌幅，加上公私營房屋比例將由六四比轉為七三比，進一步減低私樓供應，因此樓市中長期仍為上升趨勢。

供求失衡改善緩和升幅

晉裕集團昨發表最新《香港樓市展望報告》，預料香港整體對樓宇的需求仍大於供應，樓市維持上升趨勢。然而，住宅供求失衡情況亦會有所改善，故未來4年樓價升幅將有所放緩。報告同時指出，隨着人口結構轉變，適齡首次置業人口將會大幅減少，因此未來上車戶型（如開放式、一房戶）的承接購買力將日益減弱，相反改善型住屋需求的中型及大型單位（如市區兩房戶及三房戶）則前景較好。

另一方面，黃子燊表示，由於本港近期發生的「社會事件」導致投資信心轉弱，有客戶期望透過多元化投資產品及地區分散風險。他續指，近期開設離岸戶口的客戶人數增加。