

李根興

教路：逆市吸平貨 可吼民生店

專訪 本港暴力示威沒完沒了，購物旺區人流稀疏，加上連串暴力事件及破壞，各商舖「食到應」，被迫提早關門，曾「馬路跑、舞照跳」的香港，入夜後卻烏煙黑火，陷入恐慌之中。盛滙商舖基金創辦人及行政總裁李根興接受香港文匯報專訪時坦言，自政治事件爆發，手上舖位已「賣唔出」，料未來一、兩年會大受「內傷」，商舖投資冰封短期內解凍，核心購物區零售商舖「有排衰」，減租七成始有機會租出，部分更要蝕讓離場。不過他對商舖前景仍樂觀，認為是入貨的時機，並向各位讀者教路平買舖位的「方程式」，可留意民生舖投資。

■香港文匯報記者 黎梓田



舖市寒冬

核心區爆蝕讓潮

買舖貼士 留意新界西舖位

李根興表示，暴力示威發生至今已4個多月，舖市整體來說呈下跌趨勢，但在這些趨勢之中也出現「兩極化」的情況，就是越核心、越依靠遊客的地區舖位，買賣價跌得越多，尤其是高檔奢侈品的跌得最急，而越民生、越依靠本地客的地區舖位則成為逆市奇葩，跌幅輕微，特別是經營魚檔菜檔等民生消耗品的舖位，造價更不跌反升。在租賃方面，尖沙咀、旺角、銅鑼灣等核心旺區的租金已出現減半的情況，而民生區舖位租金則繼續保持同一水平。

消耗品個體戶正受惠

李根興指出，對於早前有示威者杯葛並破壞連鎖店舖，非連鎖、售賣民生消耗品的個體商戶受惠。李根興又提到，核心區的地舖陸續出現蝕讓，但如早前灣仔駱克道街舖錄大幅蝕讓沽貨的個案卻很少，由於持貨能力強的業主惜售，大多業主未肯大幅減價求售，多數蝕讓個案都是近乎平手或者蝕手續費，而上水、元朗等民生區的地舖更少有平貨可執。

李根興稱，從過去5年來看，2014年「佔中」前屬舖市高峰，而「佔中」後出現港人與內地旅客的衝突後，舖市隨即直線下跌，由此可見「自由行」是過去支撐舖市的一股主要動力。不過，隨着環境及政治局勢變化，預計舖市的兩極化會持續，核心區及民生區舖位的買賣價會進一步拉近。

民生舖價逆市彈五成

事實上，核心區及民生區的舖位買賣價，前者下跌40%-50%，後者卻上升了40%-50%。李根興表示，核心區舖位的租金回報率要到4厘才有人接，而民生區則只需3厘。他舉例，觀塘瑞和街28至48號南安大廈地下J舖，面積1,300方呎，新近以6,480萬元易主，該舖現址為豬肉店及滷水食物店，每月租金16萬元，料買家可享回報約3厘。如同類舖位在銅鑼灣，料回報要有4厘才賣得出，即大約4,800萬元或者平26%。

李根興指，近期經濟不景氣，很多核心區舖位業主會願意減租予商戶，減幅普遍有一半，但一般不會把調整顯示在租約上，例如賬面上即使有4厘回報，但實際上只有2厘，而民生舖位租金保持穩定，核心區舖位的真實回報或比起民生區舖位的3厘為低。不過，李氏指核心區舖位有較強的反彈能力，如政治事件結束，這類核心區舖位會有較大的上升空間。

中低檔商戶生意向旺

以近期觀察來看，中低檔消耗品（即人均消費幾十至一百元以內）的生意最好，例如餐廳、小食店、肉檔菜檔等，近期亦有菜檔商戶向他反映「賣到無貨」的情況。而中高檔（即人均消費一百元以上），或者賣耐用品、非必需品的，例如時裝、珠寶等，則生意會下跌。

香港文匯報訊（記者 黎梓田）被問及投資部署的建議，李根興指，香港的經濟活動重心已逐漸北移，觀乎香港的人口變化，香港島的人口正在萎縮，而北接內地的新界區人口則有增加趨勢，反映新界將有愈來愈多商機，因此投資者不妨考慮多留意新界西、北部的舖位，例如屯門、元朗、上水、粉嶺等，甚至是未來有大型發展的洪水橋。

李根興稱，最近舖市備受衝擊，現時絕對是「入貨時機」並非「出貨時機」。他坦言，手上持有的舖位已開始「賣唔出」，不過由於舖市向

逆市買舖出價「方程式」

舖位情況	價錢參考
有前景 x 細碼 x 旺	比市價平 10%
有前景 x 細碼 x 靜	比市價平 15%
有前景 x 大碼 x 旺	比市價平 20%
無前景 x 細碼 x 旺	比市價平 20%
有前景 x 大碼 x 靜	比市價平 25%
無前景 x 大碼 x 旺	比市價平 30%
無前景 x 細碼 x 靜	比市價平 40%
無前景 x 大碼 x 靜	比市價平 50%

註：大碼是1,500萬以上，細碼是1,500萬以下
資料來源：李根興 製表：記者 黎梓田

下，可選價的幅度較以往深，對公司來說也是一個難得的機會，他們將會更積極物色舖位，特別是新界西北的舖位。

買平舖心得 分類8種可能

至於如何買平舖位，李根興更有一套方程式教路，就是「有無前景 x 是否細碼 x 旺唔旺」，3者相乘總共有8種可能，如一間舖位同時符合有前景、細價碼（即1,500萬元以下）以及人流旺，則應以比市價平10%的價錢買入，如此類推，同時是無前景、大價碼以及人流靜的話，則應以比市價平50%的價錢入市。

李根興又指，即使是如赤柱般對旅客依賴度高、生意差的舖位，只要夠平，有理想回報，就不怕入市。舖位的好處是位於地下，用途選擇廣泛，即使經濟跌到最差，也可以用作車房、五金，甚至是作倉庫或私人工作室也未嘗不可。

李根興亦教路，如想做創業或生意，應符合三大方面，第一是消耗品、中低檔，第二是能配合網上平台宣傳，第三是以本地客源為主。僅靠人海的經營模式的商戶約佔九成，但這批商戶未來將會被淘汰，依靠人流又能支撐下來的只有大品牌商戶，但預計生意額亦會萎縮。

他指出，未來個體商戶的營商趨勢必定是網上平台及實體店的結合，前者推廣商品，後者提供服務。他分析，如僅靠網上平台，則很可能面對其他同類網店的激烈競爭，而實體店正好能以實體產品及服務，建立客戶關係之餘亦提高客戶的忠誠度。

吉舖湧現增 短租迎聖誕

香港文匯報訊 隨着示威衝突升級及自由行動減少，李根興續指，未來舖位行業將出現大執位，預料核心區吉舖潮將會出現，舖位將會由短租商戶承租，主打中低檔家庭用品或消耗品，以迎接聖誕及新年檔期，唯因短租關係，這些舖位的租金水平將會下跌七成。至於民生區舖位，耐用品及高消費品或會營業，並引來更多西醫、菜檔或餐廳進駐，料民生舖位租金將保持平穩。



開辦地區睇舖團

李根興提到，政治事件直接影響街上人流消費，令舖市受衝擊影響最大，公司近期舉行的「行街睇舖團」也直接受到波及，參加人數相對以往減少五成。他又把投資者分為3類：300萬至800萬屬小型投資者，800萬至2,500萬屬中型投資者，而2,500萬以上屬大型投資者。

李根興指，受政治衝擊影響，幾乎所有中、小型投資者都「縮沙」暫停投資商舖基金，他們紛紛表示事件「睇唔到終結」，擔心會一直惡化，或擔心出現退租潮，不少投資者更透露有移民意向。

不過，大型投資者對此卻比較積極，更有趁低撈貨的打算，現時所募集的約1.5億元商舖基金均來自大型投資者，亦是對市場投下的信心票，預計稍後會有其他中小型投資者跟隨。李根興指，未來會走進民生區，開辦地區睇舖團，例如元朗區或屯門區，免卻交通麻煩，「唔使嗰人周圍走」。

對於舖市展望，李根興指自己對香港的未來仍充滿信心，相信政治事件只是短暫發生，長遠舖市仍有不俗的發展，認為不用太悲觀。李根興預計，未來一兩年，舖市會大受「內傷」，走勢會繼續向下，料核心區舖位買賣價在一年後至少跌兩成，而民生區則會保持平穩。

長線發展 盛滙目標十年擁千舖

港文匯報訊（記者 黎梓田）近年盛滙商舖基金動作多多，涉及多宗地舖買賣個案，而最近更有意在新界西北「插旗」。李根興直言，基金最大目標是坐擁1,000間舖位，惟現時公司手上6間舖位以及私人擁有的舖位數量相比，離目標尚有一段很長的路。不過他笑言，50歲才是地產事業的開始，今年才40多歲，已較一般人早了很多起步。

業主醞釀掙貨 準備入市

李根興指，現時公司及私人名義擁有的舖位共有10多間，而公司自2018年起計，亦累計轉售出23間舖位，包括2018年賣出15間，2019年暫賣出的8間。唯自今年6月12日政治事件爆發起至今，已醞釀一股「掙貨潮」，手上舖位乏人問津。面對政治事件及逆市，李根興認為是一個重大的機遇，可藉此吸納貨源，累積更多實力。

事實上，該基金近期活躍於商舖市場，包括先後購入洪水橋及元朗兩舖位，涉逾2,300萬元。盛滙表示，位於洪水橋大街1號德祥樓地下33號舖，建築面積400方呎，月租2.5萬元，公司以760萬元買入該物業，預期回報超過3厘。據知，此舖原業主是2008年以105萬買入。

連購入2間新蒲崗地舖

另一間則位於元朗金輝徑33-41號金禧樓地下3號舖，現時月租3.2萬元，回報約2.4%，該舖建築面積400方呎，以買入價1,600萬元承接，屬於公司股份轉讓方式買入。預期新租金約4.2萬元，回報率逾3厘。據知，該舖位原業主於2014年5月以1,450萬元購入。李根興曾指，未來洪水橋發展住宅及商業項目，將會帶來新增人口超過20萬。洪水橋基本上無舖可賣，因此該物業屬罕有放售。另外，李根興亦連環購入2間新蒲



專家看法

舖位投資現屬高危宜忍手

香港文匯報記者 黎梓田

關焯照：現僅衰退初期

冠城商業及經濟研究中心主任關焯照認為，舖位投資屬高危板塊，實力不足的投資者最好「唔好掂」，而未來舖位走勢需視乎經濟好壞，現在最多是衰退的初期，認為可以等等，如最難跌的住宅樓價下跌約一成半，則代表舖位已到入市時機。

關焯照預計，舖位整體造價可能跌3-5成，而前景最差的銅鑼灣舖位會跌3-4成，旺角一二線街道跌2-3成，尖沙咀有較多旅客支持，料跌1-2成。不過關焯照強調，如無足夠承擔風險的能力，最好所有跟磚頭有關的投資也「唔好掂」，包括商舖基金、房託股及地產股。



莊太量：不妨還價四成

香港中文大學劉佐德全球經濟及金融研究所常務所長莊太量表示，暴力示威步入白熱化階段，舖市受到的衝擊最為直接，在部分旺區的地舖更出現減半租都無人承租的情況，預料整體舖市將慢慢向下，舖位未來買賣價跌幅至少兩成以上。

莊太量解釋，雖然網購店崛起，理論上會令實體店需求減少，但香港跟外國不同的是，地理面積較外地細，香港人無需長途跋涉到商店，便利性較外國高，加上香

港運輸成本高，故港人大部分仍願意到實體店消費，舖位於本港仍有一定價值。

至於舖市投資，莊太量指，大多買舖位的是較具實力的專業投資者，如有投資舖位的打算，應先衡量自身能力及風險，畢竟舖位買賣價大起大落，不妨大膽還價，如能還價30%-40%則比較理想，又或者待舖位價錢「再低啲」才考慮入市。



洗日明：網店料將得益

中大商學院客座教授洗日明指，暴力示威對商戶最大的影響因素是交通，特別是當晚上交通封閉，市民提早回家或足不出戶，加上旅客減少，對商業區或旅客區影響最大，反而民生區的市民，因外出不便的關係，會選擇於當區消費，近來不少屋邨或民生區的食肆生意不跌反增，而因應市民減少外出消費，網店將會是其中的得益者。

網店將會是其中的得益者。

