

暴亂損百業 投資者對舖市前景悲觀 重災區商戶齊削店 春節後舖價再跌30%

暴禍樓市系列



香港文匯報訊（記者 梁悅琴）修例風波引發持續5個多月於多區的暴力衝突，重創本港各行各業，一眾苦主紛紛要求業主減舖租之餘亦部署縮減分行，街舖蝕讓、劈租頻現，減幅約3%至44%。有舖位投資者預料明年2至3月零售業或現結業潮，屆時暴亂重災區舖位租售價料要再跌30%。

盛 滙商舖基金創辦人李根興接受香港文匯報記者訪問時坦言，舖位市道前景悲觀，暴力衝突後遺症正陸續浮現，商舖租售價回落只是剛開始，最差時間尚未到，不少零售及酒樓餐飲業商戶都期望捱到聖誕節及農曆新年後才結業，預料明年2至3月零售業將會「屍橫遍野」，屆時暴力重災區舖位租售價料要再跌30%。

訪客減消費降 食肆受災似「沙士」
事實上，受過去5個多月暴力衝突影響，內地訪港旅客人數大減，本地市民外出消費意慾也下降，因此令食肆及零售業生意慘淡。今年第三季的食肆總收益按年下挫11.7%，為2003年第二季沙士爆發以來最大的按年跌幅。零售表現也欠佳，8月份零售業銷售錄得有紀錄以來最大的單月按年跌幅，比亞洲金融風暴期間更差，9

月零售業總銷貨價值仍錄得雙位數跌幅，臨時估計為299億元，按年下跌18.3%。其間公共交通受阻，正常商業活動大受影響，部分飲食及零售商戶都停業或提早關門，令商戶大失預算。

零售寒冬 羅素街舖劈逾四成放租
根據近期多間零售、餐飲、旅遊及酒店業上市公司公佈截至今年9月底中期業績的數據顯示，其股東應佔純利均呈現倒退現象，部分上市公司如莎莎國際、富臨集團及翠華控股甚至出現盈轉虧。
面對經營艱難，大部分零售、餐飲以至旅遊業都已要求業主減租，甚至縮減於示威重災區的分店。其中Prada已計劃明年關閉銅鑼灣羅素街約1.5萬方呎大型專門店，業主旭日國際已劈租44%，以月租500萬元在市場

放租中。莎莎國際計劃未來一年關閉30間舖，六福珠寶亦表明未來會於香港市場受社會事件影響較嚴重區域減少店舖；周大福預期下半年財年港澳市場平均續租租金會錄得20%至25%跌幅，尤以街舖減幅料較大。專業旅運亦計劃精簡分行網絡及重組管理團隊，並積極與業主磋商以取得租金減免或特別推廣資助。

屢遭破壞 優品360拓內地澳門市場
翠華控股已審視於香港及內地的餐廳網絡，把商圍重疊的餐廳整合，並重新規劃餐廳以發揮營運效益。尖東港品中心的中式酒樓港潮樓更計劃下月結業。
暴力衝突中多次遭暴徒破壞的優品360於上週三公佈的中期業績中披露稱其共有75間零售店舖遭受不同程度的攻擊及破壞，並指面對經營困難，

旗下部分分店已獲部分零售店舖業主給予為期一個月至六個月的短期租金寬減，減幅通常約3%至約30%不等。面對本港不穩定營商局面，集團已研究及籌備於內地開店，預期內地首間零售店將於下個財政年度開業，集團亦會積極拓展澳門零售網絡。

民生區難倖免 租售價料至少跌10%
李根興認為，目前商舖市道走向兩極化，核心區遊客地段繼續會是重災區，尤其是經營中高檔以及奢侈品生意，主打遊客為目標的零售商舖最受打擊，此類重災區舖位租售價料明年2至3月要再跌30%至40%。然而，如果是民生區走平民路線，如濕貨、菜檔、髮廊、單剪店，服務型為主的舖位影響相對較小，料明年2至3月租售價跌幅約10%至20%。

部分零售、餐飲及旅遊企業最新部署

公司	部署摘要
Prada	明年關閉銅鑼灣羅素街約1.5萬方呎專門店。
莎莎國際	計劃未來一年關30間舖，部分職級的後動人員亦自9月起，每月放兩至四日「無薪假」。
周大福	預期下半年財年港澳市場平均續租租金會錄得20%至25%跌幅，尤以街舖減幅料較大。明年會有約40間分店需續租，並已削減廣告費用。
六福	未來會於影響較嚴重區域減少店舖。
優品360	獲部分零售店舖業主給予為期一個月至六個月的短期租金寬減，減幅通常約3%至約30%不等。
尖東港潮樓	下月結業。
彩福婚宴	11月及12月全體員工減薪5%。
翠華控股	審視於香港及內地的餐廳網絡，把商圍重疊的餐廳整合，並重新規劃餐廳以發揮營運效益。
專業旅運	精簡分行網絡及重組管理團隊，並積極與業主磋商以取得租金減免或特別推廣資助。

製表：記者 梁悅琴



■李根興指出，上環禧利街14號地舖連入則閣樓可長揸又具收購潛力。小圖為該舖面實景。 資料圖片



李根興：逆市鋤價四成撈靚位

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）正所謂有危亦有機，作為舖位投資者的李根興坦言，商舖前景好惡劣，但同時亦因為是惡劣環境才有心淡業主肯大劈價放售，從而有機會尋寶，並指現時他的舖位投資策略略好簡單，既然預計會再跌30%，便會鋤價低於市值40%才入市。

他指出，分析過近期最新局勢後，覺得現時是逆市可「用低價撈靚位」，揸中長線，博收購或等待市況回復平靜的時候。例如是核心位置，較少依賴遊客，走中低檔民生消費，如果平市值20%至30%，有3厘以上租值回報便不怕買，揸3至5年以上應無錯。

市區重建或增 潛力商舖可叻

他認為，在新局勢下，政府未來政策難有大動作，新發展或新樓宇供應將會難落實，市區重建應該會增加，可以多留意具重建潛力的商舖。

事實上，上周盛滙商舖基金便以2,000萬元購入上環禧利街14號地舖連入則閣樓。李根興指出，業主於6月中社會事件發生前原以3,300萬元連租約放售，近期連番減價1,300萬元，減幅達40%，終吸引他以2,000萬元購入，由於該地舖連入則閣樓合共1,000呎，相等於每呎兩萬元算好平，回報率3.6厘也不錯，既可長揸又具收購潛力。

該商舖面積650方呎，連入則閣400呎，租客為原味煮意。他認為，舖位鄰近港鐵站，位於傳統中、上環食街核心位置，午市白領消費力強，晚市民生客，可作長線投資。

街舖蝕讓放盤個案續升

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）中美貿易戰及本港社會風波影響下，美聯工商舖資料研究部及美聯旺舖資料顯示，截至11月20日為止，該行錄得60宗街舖蝕讓的放盤個案(即不包括割場的商場舖)，當中28%的叫價更低於買入價30%或以上。該行認為，由於社會衝突持續，投資者仍然看淡後市，預計街舖蝕讓的放盤個案會繼續上升。
數據顯示，四大核心區(即銅鑼灣、中環、尖沙咀、旺角)的蝕讓放盤個案合共佔約一半。約40%的蝕讓放盤個案的租客為食肆，包括中式餐館、非中式餐廳、小食店及咖啡店。餘下60%商戶則包括診所、藥房、找換店及超級市場等。
美聯旺舖董事盧展豪表示，中美貿易戰及本港政治衝突繼續影響舖市，令零售及飲食商戶的生意大減。由於部分投資者於多年前舖市高峰期買入商舖，但現時市況欠佳，令舖位價值大跌，而投資者對租務前景感到悲觀，決定蝕讓放售舖位。由於市場上的

議價空間擴大，相信實際願意蝕讓出售的個案比60宗多。下半年市場上已經出現不少蝕讓的成交個案，預計情況短期內將會持續，而蝕讓的放盤個案料會繼續增加。

一線商業街道店舖組合或調整

戴德梁行香港商業地產部主管、執行董事林應威表示，自6月起香港社會局勢不穩，遊客人數和零售額大幅下降，部分零售商的運作於周末因而大受影響，因此香港零售市場承受的壓力越來越大。香港的零售租金於過去幾個月錄得跌幅，到去年底租金走勢未見明朗。然而，部分零售商卻認為目前的市場調整是一個難得的機會，讓他們重返一線商業街道，故該行預計一線商業街道的店舖組合將會出現一些調整。
當中以針對大眾市場需求和本地消費的行業，例如教育、生活、體育與運動休閒等，表現會較為理想，故這類型的零售商正謹慎地尋找擴充的機會，或尋求更有利的租賃條款。



■灣仔雲西街一臨街舖位，近日蝕530萬元沽售。 資料圖片

近期舖位蝕讓個案

舖位	建築面積	成交價	備註
灣仔雲西街3A號地下舖	約400呎	1,300萬元	原業主於2012年以1,830萬購入，賬面蝕530萬元。
灣仔駱克道	約40呎	400萬元	原業主於2013年以910萬購入，賬面蝕510萬元。
筲箕灣工廠街30號地下單號舖	約120呎	510萬元	原業主於2013年1月份以930萬元買入，賬面蝕約420萬元。
紅磡庇利街23號 碧麗花園地下5號舖	703呎	1,100萬元	原業主於2016年以1,048萬元買入，料需蝕手續費。

製表：記者 梁悅琴

利淡疊加 零售股後市難樂觀

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）持續近半年的修例風波，對本港影響開始陸續浮現，並反映在多隻珠寶鐘錶零售股的業績之上。剛放榜的周大福（1929）、六福（0590）、莎莎（0178）至9月底止，半年港澳同店銷售均大跌逾2成，其中莎莎中期更盈轉虧蝕3,653萬元。有分析師認為，雖然預期最壞情況已過去，加上續租有減租空間，不過零售股仍受多項因素困擾，包括中美貿易戰、人民幣匯率走勢等影響。

主打內地客藥妝股料續受壓

政府最新公佈10月份旅客數字，整體訪港旅客按年跌43.7%至331萬人次，創5個月以來最大跌幅，其中內地訪港旅客人次按年更大跌45.9%。在旅遊業大受打擊下，本港零售業表現疲弱，其中周大福預期下半年財年即10月至明年3月的續租租金或有20%至50%減幅，而六福則計劃在本地受社會事件影響較嚴重區域減少店舖。
金利豐證券研究部執行董事黃德凡表示，對本地零售股難有太樂觀看法，主因過去數月持續的社會動盪，大大影響本地消費意慾，就算是本地人的消費亦大受影響，加上受中美貿易戰影響，以及人民幣匯價走勢，都令內地旅客消費意慾減退，相信以往一直依靠內地旅客為主要目標客戶的零售股如莎莎，在個人遊等復甦不明顯下，料日後表現將繼續受壓。

地產收租股走勢料個別發展

不過，黃德凡認為，周大福與莎莎前景截然不同，主因周大福除了本地市場，亦有經營內地市場，加上作為大品牌始終有較大優勢，而雖然剛公佈的中期業績只至9月底止，在10月及11月社會衝突升溫影響仍未反映，不過相信最壞情況已過去，料12月表現在傳統季節性因素下或有改善，相信可彌補在10月、11月生意表現。至於地產股、收租股方面，面對店舖租金或有減幅壓力，但黃德凡認為需視乎個別股份而定，加上仍有很多因素影響表現，如美聯儲貨幣政策、發展商買地策略、本地社會事件等，難以一概而論。

嘉峯匯兩日累收450票

香港文匯報訊（記者 馬翠媚、梁悅琴）本港社會氣氛漸轉平靜，大型新盤再現，嘉華國際低開約6%推出啟德嘉峯匯昨日繼續開放示範單位予公眾參觀及收票，消息指，首兩日累收450票，以首張價單208伙計，超額登記近1.2倍。
昨日下午3時記者於北角嘉華國際中心示範單位及售樓處所見，排隊等候參觀示範單位的準買家企滿大堂，氣氛尚算熱鬧。嘉峯匯首張價單合共208伙，涵蓋開放式至三

房戶，平均呎價26,927元，扣除最高15%折扣，折實平均呎價22,888元，287方呎開放戶折實入場650.8萬元，主打的兩房戶462方呎折實入場918.8萬元，折實入場呎價僅19,887元。市場未有新盤推售下，昨日全港一手盤只售出23伙，其中華懋以6,150萬元沽屯門現崙海翡翠7號獨立屋，實用面積2,788方呎，呎價22,058元。
美聯林振華表示，該行有客戶斥資約2,653萬元向路勁地產連環購入

元朗錦田山水盈兩伙連花園招標特色戶，其中一個為第2座地下A花園特色單位，連1個車位認購權，單位實用面積約972呎，花園面積約584呎，成交價為1,360.8萬元，呎價約14,000元，另一個為第2座地下B花園特色單位連1個車位認購權，實用面積923呎，花園面積576呎，成交價1,292.2萬元，呎價約14,000元。
建滔集團旗下沙田九肚駿嶺薈亦售出7間屋，成交價由6,804.3萬至

逾2.69億元，合共套現12.92億元。
駿嶺薈沽7間屋套近13億
總結11月份新盤售出約1,300伙，與10月相若，當中約45%來自青衣明題匯。
市場估計，由於12月將有多個新盤推售，包括啟德嘉峯匯、長沙灣恆大·睿峰及天水圍Wedland Seasons Park等，樓市氣氛回升，一手成交可望達1,500至1,800宗。



■嘉峯匯售樓處昨晚排隊長龍參觀位。

記者 馬翠媚 攝