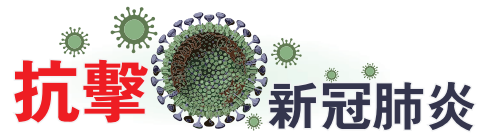


# 各行業陷肺炎「完美風暴」

## 全港料現過萬吉舖 撈底宜5月後



本港正經歷一個由貿戰、示威、新冠肺炎組成的經濟「完美風暴」，經濟受創程度無可估計，零售、旅遊、藥妝、飲食等行業幾乎無一倖免，有代理估計，旺區未來將會有近三成商戶結業，比2003年沙士更黑暗。舖位接連出現劈價潮，但是否代表「撈底」時機已現？香港文匯報為此歸納一眾業界、投資者預測，估計旺角區約有300至400間吉舖，全港約有5,000間吉舖，如疫情未能於年中前解決，吉舖上升至過萬也不出奇，但為市民服務的民生舖則是可考慮之列，5月後為入市時機。

香港文匯報記者 黎梓田

多寶地產董事總經理陳志實表示，隨着新冠肺炎疫情擴散，內地人來港需自行隔離14日，加上其他國家或地區訪港旅客減少，旺角區的人流量減少逾八成，酒樓的大部分宴會酒席亦被取消，零售、化妝、藥房及飲食業皆受重挫，預計不少商戶在租約期滿後停止續租，未來市況將會很嚴峻，料旺角區會有三成商戶結業。

### 示威+疫情 舖市史上最差

陳志實稱，去年社會運動本已令舖市跌入所謂的「谷底」，不過社會運動只是「間唔中出現」，而今次新冠肺炎疫情令大部分人不敢外出消費，連內地人來港也要隔離，舖市立即雪上加霜。陳志實又表示，當年沙士只是持續了數月，之後有內地開放自由，樓市舖市也有支持，但今次情況差很多。

他強調，暴力示威加上疫情的時間已有大半年，舖市「可以話係有史以來最差、破晒紀錄、最黑暗時候，仲差過沙士！」。

陳志實指，2010至2013年為舖市高峰，平均每月有700宗舖位買賣，不過去年全年只有1,100宗，平均每月不足100宗，估計今年舖位成交進一步下跌，跌至平均每月70至80宗水平。而舖租由2014年至今亦已下跌超過五成，而示威期間下跌15%至20%，料疫情影響下，今年上半年整體舖租再跌20%。

他估計，旺角區約有300至400間吉舖，全港約有5,000間吉舖，如疫情未能於年中前解決，吉舖上升至過萬也不出奇，目前只有超市、升學或移民顧問、醫療行業尚能生存，其他行業例如零售、化妝、旅遊及飲食業均受到示威及疫情的雙重打擊，本來一線街道已經「執咗好多間」，料未來相關情況會進一步惡化。

### 全年舖位價格料跌3成

被問及舖市買賣，他說現在客戶的查詢量大跌，即使向投資客推介放盤，大部分連了解的意願也沒有，但市場上亦有少部分具實力的買家尋找筍盤，還價較市價低3至4成。

陳志實認為，舖市尚未見底，如疫情能保持穩定，預計5月以後將會有「撈底」機會，料今年全年舖位買賣價將下跌3成。

美聯旺舖區域營業董事張殷俊表示，舖市今年上半年恐怕會再跌20%至30%，如疫情在年中好轉，則料下半年租售價會回升。

浸大榮休經濟系副教授巫伯雄稱，疫情將對中短期經濟產生重大影響，去年的暴亂「打咗一棍」，今次疫情「又打多棍」，令香港零售及飲食行業「好傷」。巫伯雄稱，相信最壞的因素已盡出，現時是否見底需視乎疫情控制時間，相信夏天會好轉。巫伯雄認為，如果投資者有能力承擔風險，可再待幾個月後留意舖市，屆時值博率會較高。



疫情嚴峻，市民不敢上街，就算上街也避免與人接觸，減少消費，零售業連番受創，結業潮將至。資料圖片

### 投資者對商舖前景看法

#### 蔡志忠：復原需時 瞄準民生舖

◆資深投資者蔡志忠表示，去年商舖生意已經差，今次新冠肺炎疫情令人流大減，情況可謂雪上加霜。蔡志忠透露，將安排旗下舖位租戶適量減租，料會先實施2至3個月，共渡時艱，如到時情況繼續惡劣，將會延長減租時間。被問及投資舖位的部署，蔡氏料6至7月情況會好轉，下半年或會入市，由於旺區舖位的人流需要時間建立，會把目光放在民生區舖位上。



#### 湯文亮：與租客洽減租

◆紀惠集團行政總裁湯文亮稱，現時商戶生意「很悲慘」，預料有很多商舖會捱不住而結業。湯文亮又指，會安排旗下商舖租戶減租，但需與租客商量，減租之後他們願意繼續經營才會減。湯文亮又稱，舖市前景未如想像中那麼暗淡，因為很多銀座式樓上舖將會搬到街舖，但樓上舖前景比較「淒涼」。



#### 張順宜：自己有入市計劃

◆資深舖位投資者張順宜(物流張)表示，受疫情影響，旗下舖位商戶生意受挫，會安排個別租戶減租。至於舖市前景，張順宜認為未來會再有調整，並透露自己有入市計劃，旺區及民生區的舖位也會留意，但需再觀察多一季而定。

#### 鄧耀昇：需重建消費信心

◆陞域集團主席鄧耀昇說，整體市道皆受疫情影響，大部分市民均不願外出，人流大減，當中以零售及餐飲行業最受影響，相反因市民四出搶購防疫物資，令部分民生商舖逆市造好。鄧耀昇指，收到部分商戶提出減租，正個別研究相關情況，會考慮為個別商戶提供紓困措施。他估計，疫情仍會持續一段時間，而且即使疫情受控，要重建旅客訪港及市民外出消費的信心，仍需要時間。但香港市場根基穩健，抵抗力強，捱過疫情影響後，前景仍然樂觀。



### 遊客區重創 料掀換舖潮

香港文匯報訊 舖位投資的變化包括，位置、行業種類，甚至有個別業主開始與租客進行互動，增強租客的盈利能力，打破過去傳統的租賃形式。最近的民生商舖生意可謂跑贏大市，甚至有盈利增長。觀乎經濟及今次疫情，未來生意較好的不外乎就是以個體形式經營的民生商店，整體市況有返璞歸真、去核心化的趨勢。

盛滙商舖基金創辦人李根興曾表示，舖位市場料未來一、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」，不過他對商舖前景仍樂觀，可留意民生舖投資。

事實上，今次的舖位劈價潮預計將會掀起一股舖位換貨潮，由旅遊區轉民生區，或由核心區民生舖轉非核心區民生舖，民生舖位將會成為這次浪潮後的其中一個主要投資方向。



生活必需品成為疫潮下唯一遭搶購物資，主攻民生消費的生意成逆市奇葩。資料圖片

## 「兵法」睇市 有能力持貨才能笑到最後

當人們難以用平常市況和供求分析去睇舖市走向，古代「兵書」智慧或可借東風。孫子兵法云「道、天、地、將、法，凡此五者，將莫不聞，知者勝，不知者不勝」，逆市舖位投資同樣如此，每個因素都要了解，其中買舖要認清形勢、經濟、市場需求，揀舖方法、舖位位置的差異等等，每個細節也要了然於心，有人形容舖位的複雜程度有如完成一個大學學位。

單以形勢而言，現在舖市確實到了「沒有最糟糕，只有更糟糕」的時刻，面對中美貿易戰、修例風波及新冠肺炎的三重打擊，願意來港消費的旅客已少之又少，多個連鎖零售商已傳出裁員、減薪或縮減分行，勢必令舖位的租金回報大打折扣。

古語云「禍兮福所倚，福兮禍所伏」，每當有人栽跟斗，就會有人撿便宜。是次疫情加上修例風波，舖市已出現重大變化，部分業主已開始劈價放售手上舖位，以往貴到離地的核心區舖位更是傷亡慘重，同時亦有不少具實力的投資者在市場上尋覓撿價貨。

如參考以往沙士經驗，不少在期間入市的業主，只要守得住，均能獲得不俗的利潤，而事實上，在03年後香港便受惠於內地開放自由，珠寶、手袋等奢侈品行業開始興旺，因應內地旅客需求轉變，藥妝行業亦開始興盛，多間連鎖藥妝店如雨後春筍般出現，舖市亦藉此經歷了03年至08年以及09年至19年兩股大升浪，核心區舖位更成為升市龍頭。

### 「自由行」生意恐風光不再

如參考上述的規律，理應現在入市的都能得到不俗的回報，但同樣是看形勢，最近核心區各行各業已出現疲態，多間名牌店、藥房、食肆閉門，傳統的購物熱點及旅客區「大包細包」的情形開始減少，而過去的內地開放的自由行在未來亦已沒多大作用。

「人皆知我所以勝知形，而莫知吾所以致勝之形，故其戰勝不復而應形於無窮。」每個人都知道投資者勝利的態勢，卻不知道是怎樣造成這種勝利態勢的，投資者每次作戰取勝都不應重複舊的方法，而是能順應各種形式變化而不斷地變換戰術，符合兵法中的「奇正」思想，買舖亦然。 ■香港文匯報記者 黎梓田

### 兵法投資應用

「凡戰者，以正合，以奇勝。故善出奇者，無窮如天地，不竭如江河……」

◆簡單講，「正」是按常規打，「奇」則是打破常規，目的是「形人而我無形」，通俗講是指不被牽着鼻子走。

「國之大事，死生之地，存亡之道，不可不察也。」

◆大至國家、經濟形勢，小至各區企業生死，行業興衰之道，不可輕視。

「兵貴勝，不貴久。」

◆投資最重要的是賺錢，長期投資亦未必一定賺。

製表：記者 黎梓田

### 上月工商舖成交24年最少

香港文匯報訊(記者 黎梓田)1月份工商舖交投淡靜，註冊量進一步下挫。美聯工商舖資料研究部綜合土地註冊處資料顯示，1月份工商舖註冊宗數錄198宗(主要反映12月份市況、剔除10億元以上內部轉讓個案)，按月回落12.8%，創1996年有記錄以來新低，比沙士時期更差。該行預期，受新冠肺炎疫情拖累，短期內工商舖成交量將繼續破底，料第一季註冊宗數將僅錄約550宗。

#### 工商舖歷史新低

1月份工商舖註冊宗數錄198宗，按月減少12.8%，情況較97金融風暴、03沙士、08金融海嘯及16年內地A股「熔断」事件更差，為本行1996年有記錄的歷史新低；註冊金額錄約18.74億元，按月急跌40.1%。

工商舖三板塊全線下跌，其中工廈及商舖市場的註冊宗數同創歷史新低。1月份工廈錄得104宗註冊，按月減少12.6%，涉資約6.89億元，按月回落18.5%。商廈註冊宗數也下跌約14%，1月份錄43宗登記，為歷史第三低，金額約5.44億元，按月大跌62.7%。商舖1月份錄51宗註冊成交，

按月減少12.1%，涉資共約6.41億元，按月下跌22.2%。

#### 尚未反映疫症影響

然而，上述數據主要反映12月份市況，尚未反映新冠肺炎疫情的影響，預計2月份的註冊數字才會反映。回顧2003年初沙士爆發，2至6月份每月平均錄452宗，較2002年同期跌12.7%。