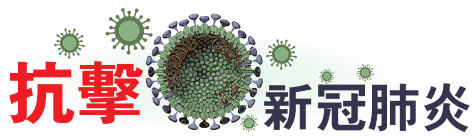


四旺區吉舖半年增207間

黑暴加疫情衝擊 第三季料增至逾930間



本港經濟飽受歷時逾半年的暴力示威衝擊，以及最近新冠肺炎打擊，零售業正步入大衰退。最新調查顯示，今年1月至2月本港四大核心商業區(尖沙咀、旺角、銅鑼灣、中環)吉舖數目增至689間，比去年第三季增加207間，空置率為9.2%，創有記錄以來新高。其中，銅鑼灣區空置率達12.2%，續冠絕四區。調查預測，疫情的全面影響將在第三季反映，屆時核心區空置率或升至12.5%，吉舖將增至逾930間。舖市已進入「超大型調整期」，核心區舖租售價年底跌3成至4成，重返2006至2007年的水平。

香港文匯報記者 黎梓田

美聯工商舖昨發表今年首季吉舖調查，調查取樣為本港四大核心商業區，即尖沙咀、旺角、銅鑼灣及中環，包含156條街道，共涉7,503間商舖。由於調查於農曆新年前後進行，故數據主要反映社會運動發生逾半年後，以及新冠肺炎初期對舖市的影響。至於疫症大爆發後的舖市變化，調查指要待第三季的數據才會全面反映出來。

四大核心區吉舖689間

美聯工商舖資料研究部分析員陳浩璋指出，受本港修例風波影響，訪港旅客人次大減，本地居民消費意慾下降，不少商戶結業，整體吉舖數目及街舖空置率急升。今年第一季的調查顯示，四大核心區共有689間吉舖，比去年第三季大增207間，空置率高達9.2%，兩者同創5年紀錄新高，較去年第三季的6.5%飆升2.7個百分點。

四大核心區空置率全線上升，以傳統旅遊區的情況較為嚴重，銅鑼灣空置率高達12.2%，冠絕四大區，這空置率亦為有記錄以來新高。陳浩璋稱，這主要是由於「社會運動」經常發生於銅鑼灣，對區內影響最直接。不過，本地消費元素較多的旺角區則表現略好，空置率於半年間僅升2.1個百分點至6.4%。

餐飲商戶結業冠百業

調查顯示，旅客街及本地消費街表現呈兩極化現象，中環蘭桂坊一帶錄12間吉舖，同為有記錄來最多。過往依賴遊客消費的尖沙咀加連威老道，更錄得29間吉舖，冠絕四區。相反，主打本地消費生意的街道商舖抗跌力則較強，吉舖數目維持平穩，甚至錄得減少，如旺角特色街花園道及通菜街(金魚街一段)，最新空置率同錄下跌。

修例風波令傳統旺區餐飲業生意大受打擊，陳浩璋表示，飲食商戶由去年第三季的1,886間大減至1,824間，是各行業之最，其中中式餐館由641間減少至611間。遊客相關行業也是重災區，珠寶鐘錶店、藥房、化妝品店、衣服/鞋履/皮具商戶數目均錄得雙位數下挫，當中衣服/鞋履/皮具商戶半年間淨減少49間，最新只錄得842間。

美容店理髮店重返街舖

但同期主打本地消費的行業逆市上升，如美容及理髮店數目四區全線增加，半年間淨增加19間也是各行業之中最好，這主要得力於舖租租金急跌，令以往只於商場或樓上舖開業的商戶，得以轉租街舖。此外，部分生活必需品及家居用品相關行業，以及個人興趣相關的商戶，店舖數目也表現平穩。



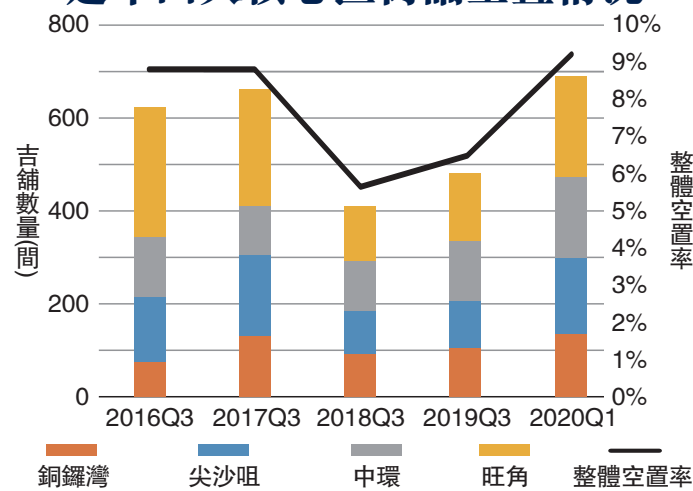
飲食商戶為各類店舖中的重災區。香港文匯報記者攝

首季四核心區街舖 空置率及預測

地區	吉舖	空置率	第三季預測
銅鑼灣	133	12.2%	14%-15%
尖沙咀	167	10.9%	13%-14%
中環	170	11.8%	13%-14%
旺角	219	6.4%	9%-10%
整體	689	9.2%	11.5%-12.5%

資料來源：美聯工商舖資料研究部

近年四大核心區街舖空置情況



核心區租售價恐插四成

香港文匯報訊(記者 黎梓田)過去大半年零售業低迷，主要是受黑暴攪炒打擊，而今年開始的新冠肺炎疫情，則令零售市況雪上加霜。展望後市，美聯工商舖董事盧展豪昨日預料，舖市已經進入「超大型調整期」，預計核心區舖租售價至年底將跌3成至4成，對比2013年的歷史高位更是下跌6成至7成，相當於重返2006至2007年水平(現時大約於2010年水平)，之後數年都會拾級而下。

現況較沙士時期更差

他指，因為去年舖市已經深受「社會運動」影響，而新冠肺炎持續，打擊本地消費者信心，內地旅客自由行政策也暫停，為舖市帶來沉重打擊。他認為，現時情況較2003年沙士時期更差，因為現時疫症規模較當時大，而且今日難再有另一個自由行政策刺激，加上疫症後社會運動或捲土重來，故舖市前景十分不樂觀。

盧展豪認為，零售商及企業已經出現倒閉潮及裁員潮，未來舖市將繼續惡化，吉舖潮相信將會持續，估計第三季核心區整體空置率或再升至11.5%至12.5%，即總數最多會增至逾930間。旺角區以本地消費主導，過往抗跌力較強，但今次疫症下本地消費也大受打擊，相信空置率或升至9%至10%，升幅較其他三區快。反觀其他區域，由於過往空置率已經驟升，因此升幅或不及旺角，但各區空置率預計仍達13%至15%不等。

空置舖最多之十條街道

排名	街道	吉舖	空置率
1	尖沙咀加連威老道	29	27.1%
2	銅鑼灣謝斐道	23	32.4%
3	旺角通菜街	22	7.4%
3	旺角花園街	22	7.1%
5	中環伊利近街	18	25.7%
5	旺角廣東道	18	7.5%
7	中環士丹頓街	17	25%
7	中環威靈頓街	17	13.9%
9	尖沙咀金馬倫道	16	15.7%
10	中環荷李活道	15	18.3%

資料來源：美聯工商舖資料研究部



銅鑼灣街舖空置率冠四大核心區。香港文匯報記者黎梓田攝



左起：美聯工商舖董事盧展豪，美聯工商舖行政總裁黃漢成及美聯工商舖資料研究部分析員陳浩璋。

會德豐不再等 疫市推康城盤

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)一度因新冠肺炎疫情而延遲推售的新盤重新出擊，港鐵與會德豐地產合作將軍澳日出康城9C期取名為 OCEAN MARINI，會德豐地產常務董事黃光耀表示，該盤昨日上載售樓書，最快本週內開價，希望下周開售，售價參考區內樓盤。項目共有503伙，八成為兩房及三房單位。

OCEAN MARINI 上載樓書

被問到 OCEAN MARINI 於疫情持續下推盤，會否擔心銷情。黃光耀表示，自己對銷情不會有太大擔心，皆因上週財政預算案公佈後，一二手樓交投已比上月初回升，反映樓市正漸回復正常。而且，市場購買力積聚多時，相信在新盤帶動下，未來數周整體市場氣氛將好轉。他又強調，集團定會妥善處理參觀示範單位及揀樓人流安排，令客戶在安全環境下進行相關活動。

OCEAN MARINI 分為 1A 座及 1B 座，提供 503 伙，面積介乎 450 方呎至 1,476 方呎，包括兩房至四



會德豐地產常務董事黃光耀表示，不急於盡快沽清 OCEAN MARINI 全數 503 伙。香港文匯報記者梁悅琴攝

房戶。當中兩房戶佔全盤逾 60% 單位，面積由 450 方呎起，另設有平台、頂層及尊尚頂層特色戶，關鍵日期為 2022 年 4 月 30 日。項目靠近海濱，亦鄰近計劃在今年下半年落成的「The LOHAS 康城」大型商場及康城站。

他又稱，集團於康城區內的樓盤已累售 3,569 伙。其中，第 9 期首兩期(MARINI 及 GRAND MARINI)至今累售 875 伙，平均呎價 15,935 元，單計今年售出的 89 伙，平均呎價 16,342 元。至於年初該集團投得

的日出康城第 12 期，料 3 年後才可推售，因此不急於盡快沽清 OCEAN MARINI 全數 503 伙。

事實上，長實於同區第 8 期 SEA TO SKY 合共 1,422 伙亦已獲批預售樓花同意書，有望本月底至下月初推出，會德豐地產搶開盤，避免正面交鋒要進一步減價求售。

黃光耀稱疫情礙樓價有限

展望樓市前景，他認為，本港樓價在 2003 年沙士 SARS 期間數個月曾下跌 7%，惟當年下半年已反彈

11%，全年計樓價仍見反彈。今次新冠肺炎疫情對香港影響與 SARS 情況不盡相同，樓價雖見調整，惟幅度不大，料第二季樓價將反彈。

對於財政預算案未有為樓市減辣，他認為，若市場成交量持續於低水平，政府或可以考慮寬減部分稅項，例如額外印花稅 SSD 及雙倍印花稅 DSD，惟成交回復正常及市況好轉，則未必有減辣迫切性。

瓊瓏灣分3日售保衛生

另一邊廂，因應新冠肺炎疫情，中國恒大旗下屯門恆大·瓊瓏灣第 2 期首張價單合共 250 伙決定分 3 日發售，以有效分流及縮短買家等候時間。單位來自第 5 座及第 5A 座，本週六首日將推售 141 伙，供認購 1 伙以上之登記買家選購，每份登記最多可購 2 伙，以抽籤形式發售。其後將於 3 月 14 日(周六)及 28 日(周六)推售的 58 伙及 51 伙單位，以先到先得方式發售。該盤於去年 10 月公佈首張價單 250 伙後，上周突然未賣增優惠，變相減價 4%。

新盤避疫囤積 降價壓力增

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新冠肺炎疫情影響發展商推盤步伐，仲量聯行昨日公佈《住宅銷售報告》指，踏入鼠年後首四個星期，一手市場只有兩個中小型住宅新盤推售，合共僅提供近 40 伙單位，遠低於過去 3 年平均數目約 530 伙。報告指出，新盤延遲推售，競爭加劇下，發展商定價將面對下調壓力。

春節後推盤減逾九成

傳統上，發展商傾向於農曆新年後推盤，以捕捉自聖誕節和新年起積壓的置業需求。然而，該行香港資本市場部資深董事莫凱傑表示，發展商因新型肺炎疫情而暫停推盤，同時潛在買家亦同一原因而普遍採取觀望態度。因此，在疫情憂慮消退前，住宅銷售預計持續淡靜。

回顧 2003 年沙士爆發期間，仲量聯行中小型住宅資本價值指數於同年 3 月至 6 月下跌 12%，主要是因為不明朗的市場前景嚴重打擊樓市氣氛。報告指出，與當年沙士的情況相似，新型冠狀病毒疫情所造成的嚴重影響屬屬短暫。長遠來看，市場前景仍繫於本地住宅的供求關係及宏觀經濟形勢。

中小住宅料年跌 15%

該行大中華區及香港研究部主管黃志輝表示，維持中小型住宅價格於今年下跌 10% 至 15% 的預測不變。現時，疫情導致下行風險增加，對疲弱樓市可謂雪上加霜，預計樓價有機會進一步下跌，但視乎疫情的持續時間及嚴重程度而定。鑑於市場前景不明朗及供應充裕，發展商或需在下半年推售大部分新盤時下調售價。