

苦渡疫海

之良心業主

本港新冠疫情未受控，加上政府推出多項防疫限制措施，進一步重創零售及餐飲業，不少食肆及零售商戶都慨嘆公司正處於倒閉邊緣，旺角有良心業主見與其白白丟空樓上舖，索性推出免底租優惠吸引新租客，盼共渡時艱。香港文匯報記者獲悉，宏安地產近日因應疫情為旗下旺角銀座式商廈 LADDER Dundas，推出三層樓面以首年免底租、只收按營業額分成 10% 至 15% 租金優惠吸引創業者租用，最終在疫市下吸納三個食肆創業者各租用一層樓面。

■香港文匯報記者 梁悅琴



■宏安旺角彌敦道 575 號銀座式商廈 LADDER Dundas，推出三層樓面，以首年免底租、只收按營業額分成 10% 至 15% 租金優惠吸引創業者租用。



■LADDER Dundas 採無柱設計，一梯一伙，每層建築面積約 1,237 方呎，附設獨立洗手間及冷氣。

李根興：大商場較易實行收分成租金



■李根興稱，在低迷市況下，按營業額收取分成租金是比較理想的做法。
資料圖片

香港文匯報訊（記者 黎梓田）舖市專家李根興認為，在現時社會環境下，認同宏安地產取消底租的做法，與商戶共渡時艱，又指銀座式商廈本來「超級難租出去」。他表示，一般食肆收 10% 至 15% 分成租金做法理想，而零售行業則應收得更低，大約收 5% 至 10% 分成左右。

小型業主難辦租客營業額真偽

李根興稱，其公司旗下位於旺角女人街的舖位於早前租出，也是實行按營業額分成的方式，頭一年分成介乎營業額的 5% 至 15%，第二年才收市值租金。按營業額收取分成租金在低迷市況下是比較理想的做法。

不過，李根興補充指，有小業主需要靠這份租金養活全家，他們會比較抗拒按營業額分成的做法，因為「check 唔到」租客，對於租客營業數字的真偽並沒有能力去證實，而大業主及大型商場則有較多資源去掌握租客的營業數據。

蔡志忠：租金減免不會一刀切

資深舖位投資者蔡志忠也認為，新冠肺炎疫情下減租無可避免，大家需要共渡時艱。他指自己向來與租客「有商有量」，並提供適切的租金減免，但強調不會一刀切，又指自己不一定會跟隨其取消底租的做法，因為各自舖位位置以及業主

角色也不同。

蔡志忠又認為，政府純粹叫業主減租的做法不太公道，業主不是救世主，政府也應向業主提供相應的配合措施，例如放寬借貸，或者減免差餉。

湯文亮：銀座式商廈較難出租

同樣持有大批收租物業的紀惠集團行政總裁湯文亮認為，現在銀座式商廈空置率是非常高，甚至是所有物業之冠，因為有不少租戶搬到地面，宏安這樣做亦是沒有辦法中的辦法，只不過租出三層，結果不太理想，不如全部空置，待疫情緩和後再重新出租。他又指，自己沒有銀座式商廈，不會跟隨取消底租的做法。



■蔡志忠認為，在疫情下減租無可避免，大家需要共渡時艱。
資料圖片

■湯文亮認為，現在銀座式商廈空置率非常高。
資料圖片



齊心抗疫

旺角銀座舖免底租

旺角彌敦道 575 號銀座式商廈 LADDER Dundas 於 2018 年入伙，由於位處旺角區，對面即為人流極旺的登打士街，宏安地產曾以連命名權及大廈外牆廣告位招標放售，但仍未到價而未有沽出。發展商於是將其打造成潮流打卡熱點，主力吸引一批年輕創業者創辦特色食肆進駐，如 B.Duck & Buffy 德記茶樓等。然而，過去一年面對修例風波及新冠肺炎疫情夾擊，不少零售及食肆生意急轉直下，據悉，LADDER Dundas 之前已有部分租戶退租，業主亦對部分現有租戶作出減租安排。

據負責今次租務代理的中原(工商舖)商舖租賃部高級區域營業董事何潔釵接受香港文匯報記者訪問時表示，因應疫情發展，業主宏安地產亦明白首年現金流對創業者十分重要，期望創業者可以保住業務及留住熟客，於是推出三層(包括 6 樓、20 樓及 21 樓)樓面以提供靈活性高的優惠條款及特惠租金作招徠，包括首年免底租，只收按營業額 10% 至 15% 分成租金，之後兩年收取市值租金，期望吸引更多商戶創業或擴充業務。

篩選創業計劃 三食肆各租一層

何潔釵指出，業主會要求有意租用的創業者提交一份創業計劃書，詳細列明經營什麼行業、如何吸引、留住熟客及持續錄得穩定生意額等，經過租務代理進行首輪篩選後，再提交業主深入了解再決定選用哪個租客，最終現時分別由兩間火鍋店及 1 間 Fusion 菜餐廳各租用一層，每層建築面積約 1,237 方呎，實用面積約 600 多方呎。據悉，今次租出的三層樓面之前都未有租客承租過，目前 LADDER Dundas 出租率約 70%。何潔釵稱，尚未與業主商討會否再加推樓面作出同樣優惠吸引新租客。

LADDER Dundas 樓高 19 層，總面積約 25,431 方呎，一梯一伙，每層建築面積約 1,237 方呎；物業採無柱設計，樓面承重達 5kPa，個別樓層更設 3.5 米特高樓底，每層都備有獨立洗手間及冷氣，大廈設有 3 部升降機，有助疏通人流，減少輪候時間。

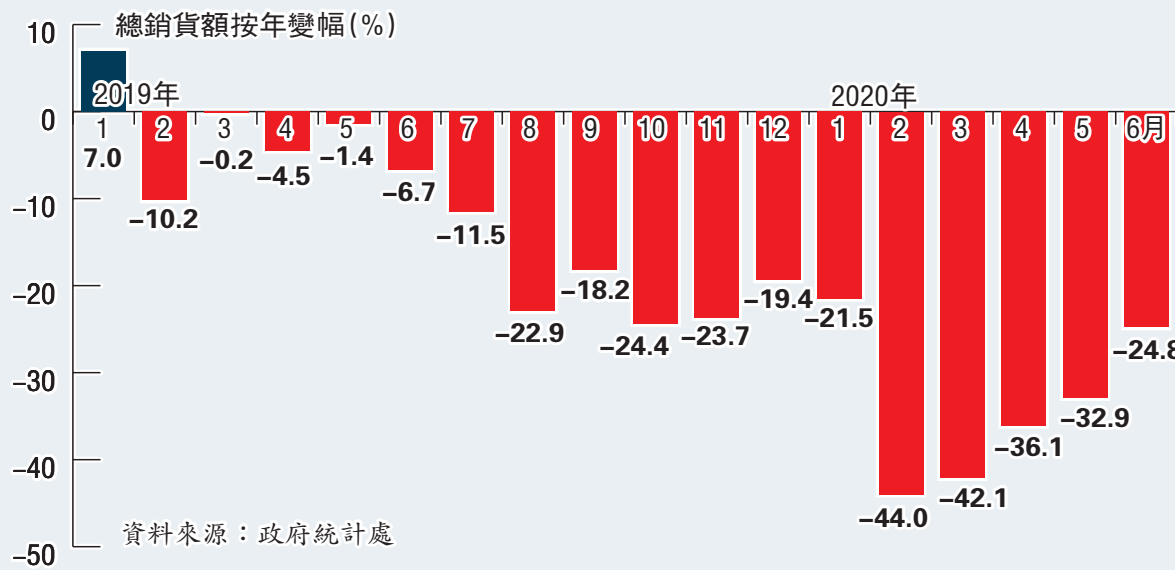
接連受到修例風波及疫情打擊，餐飲及零售業水深火熱，經營陷入絕境，最新的 6 月份零售業總銷貨價跌 24.8%，為連續第 17 個月下跌，政府及零售業業界不斷呼籲商舖業主減租，惟業界反映願意減租的業主不多，大型商場業主的減租意願更低，部分更將欠租的商戶告上法庭。日前海港城商場連田北辰都無情講，找執達吏上門將他的 G2000 封舖。

政府籲業主與租客共渡時艱

行政長官林鄭月娥昨再指出，疫情下希望大業主可共渡時艱，再次強烈呼籲要為租客，尤其是受疫情重創的行業如飲食、零售、個人服務行業等，提供租務方面的舒緩，包括是租金減免、減管理費等，亦希望即使租客未能按時交租，業主亦不要採取法律行動或要求租客撤離等。她表示將親自與大業主商討，因為部分大業主亦有領取保就業計劃，希望他們可共渡時艱、共同抗疫。

香港零售業管理協會上月底亦發出公開信呼籲全港商舖業主停收底租，只收分成租金，為期 9 至 12 個月；並停止以法律手段追租及收舖，為期不少於 9 個月。協會指，目前整個行業只在苟延殘喘，到了山窮水盡、隨時崩潰的狀態，商舖業主若不施予援手，全港逾 6 萬間零售店舖將陷入結業危機，並令超過 26 萬零售從業員和他們家人的生計無以為繼。

零售業總銷貨額連跌17個月



零售寒冬 G2000 也被九置封舖



■G2000 海港城分店上週三突被執達吏接管。資料圖片

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）本港樓價高企，故在香港營商，舖租成為主要成本。修例風波加上疫情夾擊，本港零售業受到重創，可惜部分商舖大業主只是看重一紙合約而欠缺人情味，令零售店最終難逃因無力交租而被封舖結業的厄運。本地服裝品牌 G2000 海港城分店上週三突然關門，並於門外貼出告示，指業主九倉置業（1997）未有體恤生意嚴重受損，現已入不敷支，店舖已被執達吏接管，因此暫時停業。

G2000 主席田北辰昨回應傳媒查詢時指出，業主未有提供租金減

免，並在雙方協商期間，未有通知就封舖，認為情況不合情理。他表示，去年中爆發社會運動，海港城分店是集團旗下最「重災」分店，但業主卻未有減租。到疫情來襲，自今年 2 月起該店已沒有一個月營業額高於租金，「例如 10 蚊係營業額，以往 3 至 4 蚊會掙零交租，依家 3 至 4 蚊都無」。

田北辰：協商期封舖違情理

他更指，海港城分店是 G2000 各間店舖中，累積生意跌幅最大的分店，惟九置在 2 至 4 月向其他租戶減租一半，G2000 卻不包括在內。有見及此，G2000 在 2 至 4 月只交一半租，但業主就要求公司交還一半租金，雙方拉鋸期間，業主無通知下就突然封舖。田北辰認為，業主在法律上是「贏晒」，但情況實屬不合情理，因此貼出告示通知客人。

多家國際品牌難捱貴租結業

其實，田北辰的例子只是今次零售寒冬下的冰山一角。過去一年不少過往以數百萬元月租租用核心旺舖的國際品牌，都因本港生意不景難再支付高昂的租金，而決定提早退租。如 PRADA 銅鑼灣羅素街旗艦店租約原本於今年 6 月才到期，去年下半年已傳出會棄租，租客最終於今年 2 月提早 4 個月結業。內衣品牌 Victoria's Secret 英國分公司今年 6 月初宣布破產，並進入破產管理的法律程序，其於兩年前於香港銅鑼灣開設的旗艦店亦於今年 6 月底突然結業，撤出香港。

而剛剛前兩日，英國時裝品牌 Topshop 也宣布將關閉旗下香港的 Topshop 及 Topman 分店，公司於香港其實只餘下中環皇后大道 2 層高旗艦店，是品牌進軍香港時的首家店舖，品牌於 2012 年承租，月租 300 萬元，並於 2017 年以 150 萬元續租 3 年，租約期至今年 10 月屆約。意味 Topshop 10 月租約期滿就撤出香港市場。