



■ 今年三月，尖沙咀北京道當時莎莎巨舖及鄰近藥房仍在營業。 資料圖片



■ 不足6個月，同一大廈3間店舖已有2間結業收場。 香港文匯報記者 攝

疫暴摧殘 港逾4000吉舖

四大旺區12.6%空置 史上最慘

受去年黑暴打擊及今年新冠肺炎疫情摧殘，本港經濟陷入深度衰退，第一、二季分別錄9.1%及9%跌幅，零售餐飲業掀起倒閉潮，各大核心區吉舖數量急增至有記錄以來最多。美聯工商舖研究部數據指，7至8月四大核心區(尖沙咀、旺角、銅鑼灣、中環)吉舖增至945間，較今年首季升37%，空置率亦升至12.6%，創有記錄以來新高。該行今次新增元朗區吉舖統計，五區合計有1,151間吉舖，首度推算全港有逾4,000間吉舖。該行預料超大型調整將持續，明年初空置率將升至13%至14%，舖租及售價全年將跌40%至50%。

■香港文匯報記者 黎梓田

香港主要購物區街舖空置情況

時期	尖沙咀		旺角		銅鑼灣		中環		四核心區整體		元朗*	
	吉舖(間)	空置率	吉舖(間)	空置率	吉舖(間)	空置率	吉舖(間)	空置率	吉舖(間)	空置率	吉舖(間)	空置率
2018Q3	97	6.4%	117	3.5%	88	8.1%	106	7.6%	408	5.6%	/	/
2019Q3	102	6.8%	147	4.3%	102	9.4%	131	9.1%	482	6.5%	/	/
2020Q1	167	10.9%	219	6.4%	133	12.2%	170	11.8%	689	9.2%	/	/
2020Q3	257	16.9%	255	7.4%	198	18%	235	16.2%	945	12.6%	206	7.6%

*元朗區於2020年第3季才納入調查範圍

資料來源：美聯工商舖資料研究部

註：該行推算2020年第3季全港吉舖有至少4,000間。

製表：記者 黎梓田

最新統計顯示，7至8月五個主要購物區(銅鑼灣、中環、尖沙咀、旺角及元朗)共錄1,151間吉舖，當中四大核心區佔945間，而上述五區街舖數目約佔全港兩成，若按最新數據推算，現時全港共有最少4,000間吉舖。該行解釋，這次全港吉舖數量屬於首次推算，乃基於增加元朗區統計後得出。若計及商場和樓上舖，全港吉舖數目相信會更高。

四核心區吉舖年增96%

美聯工商舖行政總裁黃漢成昨指出，是次統計涵蓋221條街道共10,250間街舖(四核心區佔7,525間)，是次數據主要反映香港受疫情打擊後半年，以及本港於7月中爆發第三波疫情前後的商舖情況。

該行資料研究部分析員陳浩璋表示，受到疫情影响，四大核心區空置率激增至945間吉舖，空置率12.6%，創下該行有該項記錄以來新高，較今年1至2月的689間吉舖激增37%，按年更大增96%。其中，銅鑼灣空置率最新高見18%，冠絕各區。

飲食業半年執84間最差

陳浩璋續指，核心區遊客街及食街的空置嚴重惡化，如尖沙咀廣東道罕有錄得7間吉舖，較年初的2

間大增，中環蘇豪區及蘭桂坊一帶更錄得46間及18間吉舖。主要街道方面，銅鑼灣謝斐道以35.2%冠絕核心區，其次為加連威老道的34.6%。

陳浩璋說，疫症重創旅遊業及飲食業，相關商戶數目大減。四大核心區飲食業商戶最新錄得1,740間，半年間淨減少84間，是各行業之中表現最差。其次為衣服/鞋履/皮具的淨減少67間。而必需品抗跌力較高，四核心區的便利店仍維持102間，與今年首季相同。由於疫症加速網購發展，速遞業頻租舖，核心區速遞公司/網購取貨點錄得12個，較年初增加1倍。

後市黯淡料空置率續升

展望後市，美聯旺舖董事盧展豪預料，未來半年舖市超大型調整期仍然持續，鑑於多國疫情仍嚴峻，相信訪港旅客仍會處於低水平。另外，海南島免稅購物政策於7月1日實施，調高旅客免稅額，當地購物價格比起香港更便宜，長遠對香港構成競爭。而網購盛行也壓抑實體店需求，加上市場仍有大量吉舖需消化，長遠而言舖市難以回復昔日高峰。

他預計，未來半年核心區空置率雖難再大幅飆升，但亦會在高位徘徊，核心區空置率明年初將升至13%

至14%，民生消費元素較高的元朗則維持7%至8%。至於舖位租售價，維持今年全年跌40%至50%預測，最快明年才有轉機。

核心區空置率最高的十條街道

排名	街道	吉舖(間)	空置率
1	銅鑼灣謝斐道	25	35.2%
2	尖沙咀加連威老道	37	34.6%
3	中環士丹頓街	23	33.8%
4	中環伊利近街	23	32.9%
5	銅鑼灣波斯富街	18	29%
6	銅鑼灣景隆街	12	27.9%
7	中環擺花街	12	25%
8	尖沙咀金巴利道	23	24.2%
9	銅鑼灣禮頓道	15	20.8%
10	尖沙咀金馬倫道	21	20.6%

資料來源：美聯工商舖資料研究部

製表：記者 黎梓田

業主不減租 結業攪炒更傷

香港文匯報訊(記者 黎梓田)新冠肺炎疫情摧殘下，本港零售業首當其衝，大量商戶連租都交不起，部分更收到業主的追租律師信。香港零售業管理協會呼籲商舖業主停止以法律手段追租收舖，並建議停收底租，暫以營業額分成作為租金。美聯工商舖行政總裁黃漢成昨日也建議商舖業主以營業分成代替底租，締造與租戶共贏局面，以免商戶大量結業，令本港經濟進一步惡化。

長期丟空舖位損失更大

黃漢成指出，近月街舖及商場舖位空置率急升，舖市也出現結構性轉變，相信難以回復到昔日高峰。如果商場及街舖業主仍然袖手旁觀，沒有提供支援，將會令商戶更快遷出，

加速商業模式轉變(如加大網購比例)，對於業主都是沉重打擊，日後要回復高出租率及租金將更困難。

商場及街舖業主為租戶提供租金寬免，可締造共贏局面。黃漢成認為，對於租戶來說，這可減省經營開支，免於倒閉，基層員工生計可望得到保障。對商場及街舖業主而言，減租可避免租客趁勢撤出及轉型後，舖位長期丟空，這比起提供租金優惠所帶來的損失更大。同時，若大量商戶結業，本港經濟也會惡化，對於持有大量收租物業的投資者或發展商，也會承受更大損失。

籲以營業分成代替底租

他建議，商場業主對現有租戶全數減免收底租，只收營業額分成，為期半年，同時增加商場推廣及推出刺激消費方案。而街舖若有租客進駐，業主則下調租金三至五成，為期半年。如舖位目前丟空，業主宜接受受市值租金出租，並加長免租期、提供裝修期補貼，以及接受租客以銀行擔保代替交付按金。

老闆財困 豪宅拍賣激增

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、黎梓田)行政會議成員、新民黨主席葉劉淑儀昨日在fb發帖，指「行山徑驚現大量『割價』銀主盤廣告」，情況觸目驚心。據香港文匯報記者觀察，該廣告似乎不是銀主盤，惟她推測放盤可能與經濟差、企業東主財困有關，這倒是事實。環亞拍賣行執行董事區繼聰昨接受記者訪問時指，拍賣場上過千萬元盤源有明顯增長，以下周二(22日)該公司一場拍賣會為例，有多達13個(包括住宅及非住宅)，相比上半年每場約1至2個有顯著差別。同時，債仔、財仔責樓查詢持續增加，料經濟繼續惡化下，相關盤源會上升。

由修例風波到新冠肺炎疫情，對經濟影響逐漸浮現，區繼聰表示，大銀碼物業放盤量明顯增多，以下周二一場拍賣會去計算，全場43個放盤中，過千萬元單位達13個，佔全場盤源約三成，包括不少半新盤如天賦海灣，亦有舖位等。反觀上半年，這類過千萬元盤源每場大概只得1至2個，拍賣場上大多屬幾百萬元盤源。

拍賣場銀主盤增近6成

事實上，該行近月亦常接到不少半新盤的拍賣，好像屯門滿山山就有不少單位放售，傳統豪宅、位於北角半山的瓊峰園亦有貨源，其相信未來逾千萬元豪宅的放盤將持續於現時高水平或再增加。但他亦坦言，這類豪宅去貨難度較高，因涉及稅項較高，不能以公司名義入手，令買家入市時需要預備更多資金，導致目標準買家群較為狹窄。

另一方面，由於銀主(包括銀行或財務公司等)可以在市場自由推出單位放售，並非只能透過拍賣行推出，故該行未有統計全港銀主盤實質數量。不過，區氏指，年初該行的拍賣會上，每場大概只得6至7個銀主盤，佔拍賣盤總數約兩成左右，而現在每場平均有10至11個，佔比高達三成。若單計每場銀主盤數量，對比年初增幅已接近五至六成。

債仔財仔責樓查詢增

此外，最近他亦留意有更多人士因為財政壓力而將單位放盤，以還清債務，這類物業雖以業主盤形式推出拍賣，但其實只差一步就踏入銀主盤範圍。而除傳統銀行的銀主盤放盤外，最近該行收到一些財務公司致電查詢，打算透過拍賣行責樓，這類查詢電話至少較以往多了3至4成。

銀主盤加佣刺激去貨

另一物業拍賣行、世紀21測量師行董事蔡漢陞表示，目前該行統計的銀行盤大概有100個，豪宅數量並不算多，大概10個月內，佔比約一成，但個別銀碼甚至過億元。

他最近亦留意到銀主放盤心態明顯軟化，出貨意慾上升，一般會有7%至12%減幅，更會向代理加佣以加快出貨。如有銀主提出已放盤半年以上的住宅，成功售出的佣金可達1.5%至2%，舖位更達2%至3%，售出越多單位，佣金比例越高。因此，最近代理更為落力推銷銀主單位，聽聞更會在街上貼招招以作招徠。

■ 尖沙咀漢口道店舖業主在門外張貼法律文件收舖及追租。 香港文匯報記者 攝

