

# 調查：40大商場空置率 2年升5個百分點 難捱暴疫企業掀倒閉潮

新冠肺炎疫情重創本港經濟，企業掀倒閉潮，過去偏重遊客生意的旅遊旺區的商場及商業街成為重災區，商舖空置率持續上升。最新調查顯示，全港商場總體空置率已由修例風波及新冠疫情未發生之前的2018年9月的2%，增至今年9月的7%，兩年增加5個百分點。當中，海港城、時代廣場及新城市廣場等受內地遊客青睞的商場，近幾個月空置率已攀升至10%以上。由於一些主力租戶（通常是中檔時裝品牌和傳統中餐廳）撤租，導致新界區商場空置率更高達12%。

香港文匯報記者 黎梓田

## 第一太平戴維斯 分析本港零售市場

- ◆ 7、8月爆發第三波疫情，惟零售銷售降速趨緩。
- ◆ 疫情爆發期間，超級市場、食品雜貨類商舖及網店表現企穩，證明其具有一定彈性。
- ◆ 優質舖舖及商場租金降幅亦趨於穩定，前者第三季下跌2.0%，後者維持不變。
- ◆ 本地支出於9月持續增長，商場及食肆客流提升。
- ◆ 全港商場總體空置率已由2018年9月的2%（社會動盪及疫情前）增長至今年9月的7%。
- ◆ 預計通關之後，內地當日訪港旅客將迅速提振新界及九龍零售業。



▲報告指，海港城、時代廣場及新城市廣場等空置率升至10%以上。圖為過去4日假時的海港城。 中新社

▲尖東吉舖漸增，第一太平戴維斯認為，零售業將轉向中端市場和家品類消費。 香港文匯報記者 攝

第一太平戴維斯昨日發表第3季零售租賃報告指出，第三波疫情重創原本緩慢復甦的本港零售市場，酒吧、食肆等受限令制約客流及營業時間，餐飲業季內受到嚴重衝擊。雖然確診病例數量有所上升，但一些非主流零售商開展促銷活動，日用雜貨類零售商皆尋求擴張，第3季度末零售租賃市場亦出現觸底反彈跡象。而側重於遊客生意的街舖及商場空置率仍然上升，9月全港商場整體空置率已升至7%。

### 零售洗牌 日用舖擴張

第一太平戴維斯香港研究及顧問諮詢部主管盛世民表示，雖然本港零售業很難短期交出亮麗成績，但9月下旬的某些早期跡象表明市場正在好轉，進入一個新常態。第一太平戴維斯香港董事總經理及租賃部主管黎達志指，進入疫情爆發的第9個月，該行看到香港零售市場的諸多變化，譬如更加注重網購，採用更加靈活的租賃條款，以及更加看重生活方式，講究物有所值。

### 靠內地客商場更冷清

該行追蹤40個商場的貿易及租戶組合數據顯示，全港商場總體空置率已由2018年9月的2%（社會動盪及疫情前）增長至今年9月的7%。由於一些主力租戶（通常是中檔時裝品牌和傳統中餐廳）撤租，導致新界區商場空置率最高，達12%。另外發現在海港城、時代廣場及新城市廣場等受內地遊客青睞的商場，空置率較高，近幾個月已攀升至10%以上。

第一太平戴維斯指出，以上現象意味

着現階段業主及其租戶暫時將依賴本地客，零售業將進一步從奢侈品和普通零售轉向中端市場和家品類消費。不過，該行預計通關後，內地當日訪港旅客將迅速提振新界及九龍零售業，惟時間尚未確定。

### 奢侈品店遷內地大灣區

事實上，奢侈品品牌已經將重點轉移到內地城市（廣州、深圳以及海南島等），並繼續將重點轉移至中國內地南部及較遠離香港的地方。市場基本面發生結構性轉變，將是不可避免。不少人認為零售業的新常態將比2018年的水平低30%至40%。該行表示將繼續關注經濟形勢，因為更廣泛的商業困境和失業率上升可能破壞本地消費，導致零售市場復甦推遲至明年。

該行又指，過往10年遊客購物支出平均約佔本港零售總額約三分之一，但自從政府於3月起限制非香港居民訪港，該項支出則不復存在。另一方面，在今年首7個月內，本地需求保持相對穩定，創造1,800億元零售銷售額。

同時，一些商場受到業主提供的激勵措施刺激，以及9月初政府放鬆限制措施的推動，第3季度末零售租賃市場出現觸底反彈跡象，不過租金依然錄得跌幅。其中，優質街舖租金按季跌2.0%，而商場租金（基本租金）基本保持穩定。業主更傾向與現有租戶續約，並願意提供多達30%租金優惠，而一年期租約亦日趨普遍。就位置來看，側重於遊客生意的街舖及商場不可避免地面臨到更高的空置率，民生區則相對穩定。

## 按證獲增500億彈藥撐企業

■截至6月底，「百分百擔保特惠貸款」批出總貸款額約180億元，當中143億元貸款資產由按揭公司購入。



元。於6月30日，公司的資本充足率為36.6%，較去年底上升6.4個百分點，遠高於財政司司長規定的8%最低要求。

### 按揭新取用貸款大增

按揭公司指出，表現轉差錄虧損，主要是三個原因：首先是因按揭保險新取用貸款大增，引致即時入賬的佣金支出上升，然而保費收入則需根據保單的相關貸款風險，按年攤分入賬。其次是全資附屬公司——香港年金公司，由於對其投資和法定儲備，隨著新年金業務及年金支出上升，需作審慎撥備所引起會計虧損增加。最後是自2018年起採用香港財務報告準則第9號「金融工具」後按公平價值變化，計入損益的投資因重估價值所帶來不利的影響，以及因港元對美元轉強，令美元計價資產產生不利的重估。

在按揭保險計劃方面，期內新取用貸款額為404億元，按年上升247億元或157.3%。87%新取用貸款（以貸款額計）用於二手市場物業，顯示該計劃對於在二手市場置業的人士相當重要。至於安老按揭計劃則批出254宗申請，平均物業價值為620萬元，每月平均年金為17,800元。

## 經絡：現樓按連升4個月

香港文匯報訊 物業需求強勁，帶動樓按市場暢旺。據經絡按揭轉介研究部及土地註冊處最新資料顯示，9月現樓按揭宗數為10,172宗，較8月的8,696宗急增1,476宗或17%，連升四個月，創近1年（11個月）新高。該月樓花按揭宗數為721宗，比上月的555宗大升166宗或29.9%，重回半年前高位。

### 上季樓花按大增62%

對比去年同期，9月現樓按揭宗數比去年同期9,686宗上升486宗或5%；樓花按揭宗數比去年同期1,569宗急跌848宗或54%。惟兩者按季表現急升，前者第三季現樓按揭宗數錄得26,838宗，對比第二季18,076宗急增8,762宗或48.5%；後者第三季宗數則為1,848宗，對比第二季的1,141宗大增707宗或62%。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，新冠肺炎疫情於近月漸見受控，

使樓市氣氛有回穩趨勢，二手交投亦因讓價幅度擴大而上升，使現樓按揭宗數連升四個月，並創近一年新高。如果疫情持續回穩，料未來數月現樓按揭宗數或有機會繼續持平。另一方面，各大發展商都開始推售新盤，樓花宗數未來有機會回穩。

### 中銀蟬聯按揭雙冠軍

現樓銀行市佔率方面，中銀（香港）連續4個月蟬聯冠軍寶座，市佔率達到26.3%；滙豐則以市佔率21.5%排名第二；而渣打以11.2%排名第三；恒生排名第四，達11.2%，東亞排名第五，市佔5.3%。樓花排名方面，中銀（香港）同樣蟬聯冠軍，以市佔率26.2%排名第一；滙豐屈居亞軍，市佔率為19.3%；渣打穩守季军，達到10.8%；第四名由恒生奪得，市佔8.5%，第五名由交通銀行奪得，市佔率6.8%。

## 盛滙3100萬花園街買舖



■旺角花園街108號地舖連入則閣樓目前月租約7.1萬元。

剛簽約買入花園街108號地舖連入則閣樓，該舖位於先達廣場對面，建築面積1,000方呎，連入則閣800方呎，合共1,800方呎。原業主叫價5,000萬元，劈價近2,000萬元或近4成至3,100萬元成交，呎價17,222元。現時租客為銀洋點心餐廳，月租約7.1萬元，約2.8%回報。

李根興解釋，購入該舖是因為其處旺角核心區，呎價1.7萬「算超平」，同街同面積舖位於2013年2月成交價為5,320萬元。另外，旁邊旺角洗衣街水務署重建項目規模巨大，預期建成約68層高的摩天商業大廈及商場，合共約150萬方呎樓面，預期約2021年納入賣地市場推出，推出及落成時對附近舖位必定有正面作用。

李根興補充，今年以來，基金已成功買入7間街舖，涉資約1.5億元。今年底前將繼續買舖，預期會再斥1億元買入舖位，約5至6間。他估計，舖市直至下年農曆新年都會持續低迷，明年第二季後會觸底回升。

香港文匯報訊（記者 黎梓田）政府早前宣布放寬工商物業按揭成數，近期疫情緩和加上大量平貨出現，舖位買賣量隨即反彈，不少投資者給入市撈撈貨。盛滙商舖基金昨日表示，以3,100萬元購入旺角花園街地舖，呎價約1.7萬元，平市價約2成半。

### 劈近2千萬 呎價1.7萬

盛滙商舖基金創辦人李根興透露，

## 柏傲莊I周內開價收票

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新世界夥港鐵合作的沙田大圍站上蓋柏傲莊I率先第四季搶開場。新世界發展營業及市場總監黃浩賢形容項目「蓄勢待發」，將於本月中開價，首張價單將多於兩成單位，即逾157伙，預計本周末開放示範單位予公眾參觀及收票，最快下周推售。

### 新世界引新區塊鏈平台

與此同時，致力推動置業數碼化的新世界執行副主席兼行政總裁鄭志剛，繼年前策劃推出全港首創數碼化網上登記購樓意向後，該集團昨再宣布推出PropTech 2.0置業售後服務區塊鏈平台加強版。黃浩賢稱，若果港鐵同意，柏傲莊將成為首個採用PropTech



■新世界發展黃浩賢(左)指，柏傲莊I首張價單將逾157伙單位。

2.0的樓盤。

該區塊鏈置業平台大量減少用紙之餘，亦切合疫後新常態，助減少人群聚集及社交接觸。黃浩賢指，該平台是首個聯繫買家、發展商、銀行、律師樓及物業公司的跨界平台（手機App），將置業繁瑣步驟化為簡，令買家及各持份者可大幅減省由登記購樓意向、

簽署臨時買賣合約後，至簽署正式買賣合約、申請按揭及完成買賣交易過程中，與銀行及律師樓之間的溝通、按揭資料搜查和比較、填寫申請文件等人工工作。而交易記錄具備不可篡改、公開透明及可追溯的特性。另外，App有提示付款及預約收樓功能。

他表示，現時已有8間銀行落實參與PropTech 2.0，包括中銀（香港）、恒生、渣打、花旗、星展、建銀（亞洲）、大新及招商永隆。根據過往記錄，此8間銀行約佔本地按揭市場近60%份額。

### 128 WATERLOO周五發售

另外，萊蒙國際夥後和合作發展的何文田128 WATERLOO落實於本周五發售20伙，本周四截票。至於帝國集團夥麗新集團合作將軍澳藍塘推出10號及11號洋房招標，面積分別2,265及2,244方呎，各附平台、花園、停車位及天台，本周五截標。