

只能交七成半租金 竟被索取欠款利息

業主追租計到盡 吉舖處處捱唔住



香港接連受黑暴及新冠肺炎疫情蹂躪，在旅客歸零、市民勒緊褲頭、消費意慾低迷下，市道陷入冰河時期，惟租金高企不下，甚至有業主逆市加租，欠租的商戶更遭業主窮追猛打，入稟追租。香港文匯報記者根據法庭網上資料統計，各大商場今年頻頻入稟追租，當中倚重旅客客源的海港城，以及屢受所謂「和你sing」等黑暴非法集會活動困擾的新城市廣場，入稟宗數及涉及總金額分別居於榜首。立法會議員田北辰經營的時裝連鎖分店也一度遭入稟追租，他批評部分業主是「鐵板一塊」，不理租戶情況入稟追租。

■香港文匯報記者 文森



生意慘淡

■香港文匯報記者 攝



租金



商場死寂

香港文匯報記者 攝

香港文匯報記者 攝

在減價都無客

香港文匯報記者 攝



吉舖隨處可見

香港文匯報記者 攝

「鐵板」業主無情講 疫市照入稟追租

以往名店林立、遊客如鯽的沙田新城市、APM、海港城等各大商場，在國慶黃金周結束後，回復門可羅雀慘況，不少名店職員「拍烏蠅」，互相打散消磨時間，過往招待客人忙得不可開交的盛況已不復見，部分舖位更已丟空。

其中，時裝連鎖集團G2000位於海港城港威商場的分店，今年8月因為拖欠部分租金被業主入稟追租，在限期前仍未清還租金下，執達吏之後曾一度接管舖位。

身兼G2000主席的立法會議員田北辰接受香港文匯報訪問時表示，疫情下零售業根本無生意，該店於今年2月開始只能每月交一半租金，執達吏接管後遂拍賣店舖貨品清還部分欠款，之後業主再追討其餘欠款，拉拉鋸鋸至今該分店仍營業中。

名店「拍烏蠅」 減租「唔夠救命」

他指出，G2000全港有逾30間分店，涉及約20個業主，絕大部分都有減租，但幅度遠遠「唔夠救命」，「最慘是疫情初期完全無生意，人人都覺得業主應減租，但咪減你一半租金；到八九月份多了港人外出消費，業主減租幅度便普遍回復至約兩成至三成，但社會上已經無幾多人會同情租客，其實未有遊客，多了港人那一點本地消費都幫唔多，尤其當業主的減租幅度收窄，慘況根本無異於疫症初期！」

田北辰續說，不同類別的零售商，生意狀況可以相差很遠，「例如8月份的零售業總銷貨價值按年跌13%，但服

裝跌幅高達29.6%，超級市場卻不跌反升10.8%。」然而，他指業主往往於減租問題上「一視同仁」，但作為一個負責任的業主其實應對症下藥，按不同零售類別與公司的銷售數據決定是否減租，以及幅度多少，而不是「鐵板一塊」不理租戶情況入稟追租。

海港城先後入稟追租近50次

香港文匯報統計發現，截至9月底，海港城先後入稟追租近50次，涉款2,300萬元。最近，服裝品牌Superdry於海港城海運大廈3樓的分店被入稟追租。

入稟狀透露，雙方於今年簽訂為期一年租約，被告5月起以月租逾12.4萬元承租涉事舖位，並負責支付冷氣費、宣傳費及地租等雜費；但自租約生效以來，被告從未支付租金及雜費。

論涉及金額之高，則是沙田新城市廣場稱冠，入稟43次，共追款近2,360萬元，被追租的商戶包括喜茶、鐘錶行「TIE TAC TIME」、PIZZA EXPRESS等，欠租同樣數十萬元至百多萬元不等。

持有新城市廣場和APM的新鴻基地產，發言人表示早前已為大部分租戶提供數個月的租金寬減，更投放大約6,000萬元作商場推廣，本月將額外投放大約1,000萬元作消費獎賞回饋，以刺激消費，協助商戶提升生意額，應付疫情帶來的挑戰。

至於海港城，截稿前未有回覆。

「合約精神」趕絕人 無生意被迫交租

香港文匯報訊（記者 明其道）去年的暴力衝擊已傷及香港經濟的元氣，今年初再爆發新冠肺炎，小商戶的營商環境雪上加霜，人工、雜費都可以調控，但偏偏每月最大的租金開支慳無可慳。尖沙咀加連威老道的樓上舖因生意一落千丈，無力交租，更有被業主追租迫到破產收場，也有到處籌錢只交到七成半租金，竟被業主追交欠款利息，而且業主一句「合約精神」，不肯減租之餘，商戶明年更要按合約規定逆市加租15%，被迫到死角的小商戶說：「毫無人情可以講，最衰係佢（業主）自己要求人哋合約精神；當要佢履

行業主責任維修單位時，就左推右搪。」

業主和租客是唇亡齒寒的互相依存關係，但逆市下總有一些業主較短視，只着重眼前的利益。Don去年2月以4.5萬元承租加連威老道樓上舖位，開設香水店。開業4個月就撞上6月的修例風波，生意額大跌一半：「尖沙咀係衝突嚴重災區，加連威老道成日封晒路，都無人行點會有客？」Don當時已向業主提出減租的請求，惟對方以一句「合約精神」拒絕。

唔係要減租 想要時間喘息

至去年底，Don的生意稍有起色，減租一事不了了之；惟今年初，疫情爆發，Don再向業主懇求減租，並提出雙贏方案：「我同業主代理講，4.5萬元租，你每個月收少一兩萬元，明年或下一份租約，我每月多交一兩萬元。其實我唔係要減租，而係想要時間去喘息。」

不過，Don收到的回覆又是「要跟返合約」，最終租金仍是「一蚊都唔減」。

疫情反反覆覆，Don的生意大跌七或八成，現時每月蝕近4萬元，積蓄也用作補貼租金，但實在難頂，只能交約七成五租金，業主馬上出律師信追租兼罰息，Don只好向親友借貸交租，還要繳交3,000多元的利息。Don直言：「隔離幢大廈全部單位都減晒租，我哋呢一幢，全部單位係咩都無減。」

Don原本以為捱到明年租約完結，噩耗就結束，誰不知原來他簽的是3年死約，合約規定明年2月起，租金由4.5萬元加至5.2萬元，逆市加租15%：「當初我同地產代理講明係簽兩年死約加一年生約，代理界一份40幾頁英文合約我，話啱啱啱，照我哋意思去訂合約，我信佢就簽咗，點知原來係3年死約。」Don也曾跟業主談判，希望可讓他中途退租，但回覆又是一句「合約精神」。

指叫業主依約維修 突無「合約精神」

Don指控，業主一直講「合約精神」，但其店有僱建、漏水、石屎剝落等問題，Don多番要求業主修繕，對方卻不斷拖延：「叫佢做維修就突然無晒『合約精神』，喺度左推右推。」

Don樓上的拳館因欠租近17萬元而被業主入稟，據悉租客選擇破產了事。



■Don的店多番要求業主修繕，對方不斷拖延。

領展樂富廣場 入稟20多宗追150萬

香港文匯報訊（記者 文森）除了大型商場，屋邨商場也掀起入稟追租潮，領展旗下的樂富廣場，最少入稟20多宗，追租150萬元。領展發言人表示，旗下商戶按租約向領展自行申報其每月營業額，領展一直密切觀察租金成本佔商戶營業額的百分比，在今年6月底，有關數值是15.9%。有關數值反映商戶的租金負擔加重，領展發言人亦承認有關數值較之前輕微上升，但強調屬合理水平。

為了紓緩商戶的經營壓力及維持穩定的出租率，針對租金成本佔營業額比例較高的商戶，以及受疫情打擊較大的商戶，領展早於今年2月已推出商戶「同舟計劃」，其後兩次加碼至6億元。

於本年6月30日，領展的香港零售設施出租率為96%，與之前大致相若。

專家籲商場以營業分成代底租 締造雙贏



新冠肺炎肆虐，本港吉舖湧現，據美聯工商舖資料研究部數據，今年7月份至8月份四大核心區（尖沙咀、旺角、銅鑼灣、中環）空置舖位增至945間，較去年首季升37%，空置率達12.6%。情況如此惡劣，仍有業主企硬不減租。美聯工商舖行政總裁黃漢成接受香港文匯報訪問時指出，業主規模愈大，企得愈硬，他分析有三大原因，包括業主議價能力高，舖位靚，不愁無客租；租約狹，不怕租客走；業主舖位多，恐減租會引連鎖反應。

黃漢成引用最新統計顯示，尖沙咀、旺角、銅鑼灣、中環及元朗5個地區共有1,151間吉舖，由於上

述地區舖舖佔全港兩成，推算全港最少有4,000間丟空街舖。以行業計，四大核心區商舖數目減少得最多是飲食，佔23.1%，其次是衣服/鞋履/皮具，佔10.3%；反而化妝品/個人護理商舖僅佔2.5%。至於在民生區，民生必需品商舖則「疫」市上升。

大把租客等緊 唔租無所謂

黃漢成表示，街舖結構已有極大變化，例如有舖位會因為鄰近吉舖湧現，遂調低租金三成至四成，但集中於小業主方面。他坦言，業主規模愈大，特別是商場業主，企得愈硬。黃漢成分析，商場舖位靚，不愁無客租：「啲舖一般都有waiting list（等候冊），大把租客等緊，所以你唔租，佢

（業主）會覺得無所謂。」而且大業主，尤其是大發展商的租約都相當「辣」：「佢哋啲合約一般都寫得明，你就算用公司名義租，違約、賠款都要你個人上身，所以不怕你走得用或欠租。」黃漢成續說，很多大業主都是上市公司，舖位多，怕一旦減租會引連鎖反應：「佢好難同啲股東交代。」

不過，黃漢成還是呼籲商場業主以營業分成代替底租，為期半年締造雙贏局面，並增加商場推廣及刺激消費方案共同在疫市中尋找出路；街舖業主則可下調租金三成至五成，為期半年；若果現時是吉舖，應參考市場成交價以市價放盤，並加長免租期，提供裝修期補貼予租客，同時接受租客以銀行擔保代替交付按金的做法。

■香港文匯報記者 明其道