通關恢復需時 商場續爭本地客

商場管理學會：最差時候已過 瞄準消費券商機

持續一年多的新冠肺炎疫情重創百業，實體零售業寒冬未過，本港商場生意大受打擊。商場管理學會主席高寶豐最近接受香港文匯報記者訪問時表示，現時本港各大商場都已因應疫情提升設施及透過人工智能來抗疫，隨着疫情受控及疫苗開始接種，有望通關，同時政府又將推出電子消費券，相信本港零售市道最差時候已過，惟要恢復至2018年高峰期要一段時間，料各大商場仍會持續推出消費優惠來吸引本地客。

●香港文匯報記者 梁悅琴

●不少商場過去一年因應疫情不惜增加營運成本來提供高水平防疫設施。 香港文匯報記者 攝

●各大商場都將食肆租戶比例提升，藉此令市民逗留商場時間多一些，從而增加消費意慾。 資料圖片

●商場管理學會主席高寶豐(左)相信，香港居住面積細小，逛商場仍是一個好好的消閒娛樂，如疫情進一步受控，相信人流會更多。旁為鍾詠婷。 香港文匯報記者 攝

近期尖沙咀K 11 MUSEA有食肆爆發群組感染，引起市場關注商場衞生安全。高寶豐強調，各大商場過去一年因應疫情，不惜增加營運成本來提供高水平防疫設施，如提升換氣次數、加強消毒、引入清潔機械人、引進5G實時監測洗手間情況及增聘清潔人手等，同時亦配合政府放置安心出行二維碼，期望既保障商場工作人員，又可令市民消閒購物。

K 11通風達醫院級別

他更指，商場某一個商戶證實有確診個案，1至2小時內便會對受影響商戶進行深層次消毒。商場對租戶的租約一向都會列明要求做好通風系統，而K 11 MUSEA的通風系列已達醫院級別，今次只是個別事件，相信有關商場經過深層次消毒等措施，市民依然有信心逛商場。

回首2020年，高寶豐坦言，第三及四季是商場經營環境最惡劣的時候，因為疫情突然轉入第四波，政府再次收緊限聚令至2人，又禁晚市堂食，部分公司再度實施在家工作，部分行業如戲 院、酒吧、美容院等更要停業。「當時各大商場人流大跌40%至50%，為帶動商戶生意，各商場都推出不同消費獎賞優惠，或者推出網上外賣平台來為商戶帶動多一點生意。」他相信此趨勢仍會持續一段時間，又指各大商場都瞄準政府將推出電子消費券的商機，令食肆、戲院以至服務業都可以受惠，拉動整體消費。

商場增食肆比例留人

面對疫情衝擊，不少業主都於商場引入快閃店帶來新鮮感，或者作出不同租金的安排。

高寶豐更指，過去半年部分以往主攻旅客的商場亦調整租戶組合，如尖沙咀海港城增加不少新式食肆租戶組合來吸引本地客。整體而言，各大商場都將食肆租戶比例有所提升，由以往20%至25%提升至30%，藉此令市民逗留商場時間多一些，從而增加消費意慾。部分商場亦已經轉走社區共融路線，以免過於依賴旅客消費。

他認為，近期本港新冠肺炎確診數字開始回落，又開始接種疫苗，相信有利政府放寬部分未重開的行業如酒吧及美容等，亦有利恢復通關。不過，要令消費恢復至2017至18年高峰期仍需一段時間，始終通關初期跨境人流出入及消費仍會保守一點，希望通關後6個月內會大為改善。

信大灣區可做大個餅

長遠而言，粵港澳大灣區人口達3,500萬，人流互動下，高寶豐相信零售商於大灣區內可以做大個餅，拉動消費力。「例如本地特色美食一向受大灣區內人士喜愛，相關零售商可以到大灣區內商場開分店拓展市場，同樣內地美食亦可到香港商場拓分店。」

他坦言，內地發展商於內地商場的硬件設計已追貼港商的商場，惟軟件如人事管理、服務等仍有待提升，但相信不久後都會追上來。

由於他自己對大灣區發展前景感到樂觀，商會將積極促進交流，拓展行業視野。疫情消退後，該會期望政府能協助業界加強與大灣區交流，讓商場能加快復甦。

減租有困難 大業主寧谷人流

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）疫情之下，不少零售商戶指責業主不肯減租共度時艱，商場管理學會主席高寶豐認為商場大業主本身都面對困難，包括僱用一批員工，又要投資提升抗疫設施等。況且經營商場最重要是有人流，因此部分大業主寧願增加推廣費及推出消費獎賞來帶動人流，拉動消費。

街舖空置率見改善

然而，市道變差，他相信大部分業主都會隨市況給予租戶相宜租金，現時商場呎租比2018年高峰期下跌30%至40%，街舖呎租更大跌50%至70%。至於商場空置率由以往百分百租出，跌至現時有單位數空置率。街舖疫情最差時空置率高達20%至30%，近期因有食肆以及日常用品店租賃，空置率收窄至10%至20%。

對於部分國際品牌減少在港開旗艦店，他認為，各品牌只是重整在港策略，由以往在遊客旺區一條街有兩間旗艦店，改為減至一間。而且，同期亦有其他新品牌如DON DON DONKI、BLUE BOX Cafe等疫市拓展香港市場，因此個人對香港商場前景仍有信心。

疫情令網購佔比迅速提升至7.3%，高寶豐相信，香港居住面積細小，逛商場仍是一個好好的消閒娛樂，如今放寬限聚令及堂食人數限制，市民已紛紛出來聚會，食肆生意已見回升，如疫情進一步受控，相信人流會更多。另外，現時商場亦會安排藝術文化等體驗活動，並提供一些比網購更優惠的方案予會員，或提供VIP優先體驗等，相信實體店不會被取代。

首辦商場管理大獎

商場管理學會今年將舉辦全港首屆「商場管理大獎2021」，即日起至6月30日接受提名，獎項設有五大類別。大獎籌委會主席鍾詠婷表示，業界對疫情帶來的新興趨勢回應迅速，善用科技並加派人手進行清潔消毒和加強防疫工作，亦努力以創新方法將種種挑戰轉化為機遇，希望業界可以就此參賽並作出分享，以進一步提高業界的質素。

維港滙I原價加推108伙

●維港滙I過去3日累計錄得接近1萬人次參觀。 記者顏倫樂 攝

●會德豐地產主席梁志堅(左)與華懋銷售部總監吳崇武(右)。 記者顏倫樂 攝

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓市氣氛向好，多個新盤籌備推盤。西南九龍維港滙I繼上周推出首批108伙單位後，昨日再加推第2張價單，同樣涉及108伙，扣除最高20%折扣後，折實平均呎價約25,698元。項目預料本周末進行首輪發售，目前已收票約1,100張，若以首兩批單位共216伙計算，暫時超額4倍。

折實平均呎價25698元

由會德豐地產、信置、嘉華、世茂及爪哇合作發展之維港滙項目，第1期「維港滙I」最近銷售部署如火如荼，發展商昨再加推第2張價單共108伙，面積277至835方呎，照舊提供9種付款方法，最高折扣20%，折實價689.44萬元至2,298.72萬元，折實平均呎價25,698元。

價單顯示，新一批單位主要集中於第3A、3B及5座，包括開放式、1至3房，其中1房及2房為主打，涉及94伙。發展商指，以折實金額計算，有49.1%單位(53伙)低於1,000萬元。總計目前2張價單，合共216伙，折實平均呎價25,158元，預計可套現約29.38億元(售價計)。

翻查料，上周公布的首張價單，108伙面積折實平均呎價24,628元，新一張價單賬面上較首張價單高4.3%。不過，發展商指，撇除景觀、樓層等因素，第二張價單屬原價加推。維港滙I提供524伙，目前已公布價單所涉及的216伙，已佔項目單位總數約四成。

收票暫時超額約4倍

市場消息指，項目暫收約1,100票，若以首兩批單位去計算，暫時超額約4倍。會德豐地產常務董事黃光耀昨稱，項目過去3日累計錄得接近1萬人次參觀。超過一成入票人士有意購入多於1伙單位，亦有專業人士入票，反映他們看好項目地理優勢，對項目前景有信心。

會德豐地產主席梁志堅表示，整個項目將會以市價推出。惟他亦揚言銷售第1期後，之後的第2及3期一定會加價。值得一提是，華懋銷售部總監吳崇武昨日現身售樓處，稱到場是為了觀摩，並指場面非常熱鬧，認為樓盤位置好、靚景，價錢亦相當吸引。至於會否購買單位，他笑言都「心動」，但亦要看財政能力。

一手兩日錄175宗成交

其他新盤方面，綜合市場資訊，過去兩日一手市場錄得175宗成交，主要為貨尾。其中長實將軍澳日出康城第8期SEA TO SKY，上周六展開新一輪貨尾銷售，涉及159伙，最後售出約118伙。

至於中國恒大旗下屯門恆大．珺瓏灣也在周六發售276伙，連同周日共售出30伙。上述兩盤成交已佔周末一手成交量約85%。

購買力回流 二手周末旺場

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）新冠肺炎疫情逐漸緩和，樓市亦持續向好。過去兩日由於未有全新樓盤銷售，購買力回流二手，四大代理行十大屋苑周末二手交投皆升（**見表**）。美聯物業公布，3月首個周末，10大藍籌屋苑繼續企穩雙位數活躍水平，錄得26宗成交，按周升8.3%。業界指，隨着疫苗開始接種，樓市用家需求持續，加上多個大型新盤攻勢下，料3月一二手交投將持續活躍。

新盤發售帶動二手升溫

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，踏入3月樓市續旺，多個大型矚目新盤部署開售，帶動購買力進一步釋放，二手交投亦明顯升溫。隨着疫苗開始接種，用家需求持續，資金追捧「磚頭」，在多個大型新盤攻勢下，市場入市氣氛料將持續熾熱，部分一手市場向隅客亦將回流二手市場，3月一二手交投料保持活躍。

中原地產方面，十大屋苑在過去兩日錄得22宗成交，亦同樣較上周末21宗升4.8%。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，二手盤源大量消化，業主收窄議價空間，逐步調高叫價，推動買家加快入市步伐。由於市場資金充裕，不少投資者趁高位套股換樓，形成3月持續大牛市。

其他代理行方面，利嘉閣地產總裁廖偉強表示，農曆新年後市場持續向好，自放寬限聚令後買家入市意慾強勁，即使部分二手業主慢慢提價，但買家繼續追貨，令二手交投持續上升。綜合該行數據，周末十大指標屋苑累計錄得23宗二手買賣個案，按周上升2宗或約10%。

至於香港置業十大屋苑過去兩日錄20宗成交，按周急升67%，創該行統計中的44周新高。

代理周末十大屋苑成交

代理	成交宗數	變幅
美聯	26	+8.3%
利嘉閣	23	+10%
中原	22	+4.8%
港置	20	+67%

資料來源：綜合各代理消息

美聯逆市聘逾千人

香港文匯報訊 新冠肺炎疫情下，本港失業率已達6.7%，惟也有公司逆市招聘人手。美聯集團(1200)最新公布，將於3月11日舉行招聘會，涉及旗下內地和本港物業代理、移民顧問、金融服務、按揭轉介等業務，涵蓋前線銷售、財務、會計、數碼發展、項目管理、企業傳訊、行政，以至設計等範疇，職位空缺逾千個。

美聯指，香港雖然受困疫情，但是地產發展蓬勃，旗下美聯物業去年有近一成的僱員收穫逾80萬元年薪。而今年物業交投保持暢旺，地產相關業務如按揭、海外物業、理財投資等同樣受惠。因此該行將繼續疫市擴充，計劃於多個新盤重鎮增設30間分行，其他業務亦有不同的發展計劃，正需要新血加盟發展。