

港康碼開放申請 租金回落利好營商

「香港健康碼」開放賬戶申請，內地與香港通關在即，不論旅客、企業商人、市民往返都不再受隔離之苦。加上商舖租金大幅回落，香港部分旺區的舖租更較高峰期大跌七八成，情況均有利營商，有不少商戶及投資者近月蠢蠢欲動。在一片利好氣氛下，然而又爆出新型新冠變種病毒 Omicron，令漸見曙光的零售業再遇上烏雲。香港文匯報找來多位舖市專家為有意開舖創業的市民及想買舖的投資者指點迷津，建議現階段創業目標應主打本地消費較穩當，買舖則須有3厘回報才考慮。

●香港文匯報記者 黎梓田

近月頻頻出動，甚至在夜晚也開車專門觀察屬意舖位晚上人流情況的盛滙商舖基金創辦人李根興，他在接受香港文匯報訪問時表示，本來快將通關的消息一出，市場憧憬經濟加速復甦之下，不少商戶及投資者已經蠢蠢欲動，意圖擴充，但現在新變種病毒 Omicron 出現，令開舖或買舖的投資者「心大心細」，甚至如「賭大小」，賭的是 Omicron 會不會在香港的社區擴散，令香港與內地的通關時間又變得遙遠。他估計商舖的交投暫時停下來。

殺價時機 有3厘回報可考慮

李根興推算兩種情景：新變種病毒襲港，社區感染爆發，屆時整體舖位租售價將會跌約10%；新變種病毒最後沒有襲港，舖價最多會升兩至三成，舖位租金會升五至六成。

他表示，從投資角度來說，現在正值疫症爆發的時刻，亦是向舖位業主殺價的時機，不排除會有心急套現的業主出現。不過他提醒，核心區舖位的現時租金已經「亂套」，租金回報很一般只有1.8厘至2厘，入市核心區的投資者要有持貨能力，如果可以的話，買入時的租金回報（以最新租值計）最好有3厘左右。

李根興又指，在四大核心區當中，就以旺角區最能「進可攻、退可守」。港島民生區如北角、堅尼地城等也是理想位置。至於新界屯門、元朗粉嶺等民生區舖位，亦是看好的板塊。

早前不少老闆紛紛趁平租舖做生意，李根興認為，目前最旺行業包括飲食業、家居用品等，不過病毒出現變種，未來可能再有新變數。他指，現時創業的行業可分為兩大類，第一類是化妝品、藥房等受惠通關的行業；第二類是街市、凍肉、食品等受惠本土消費的行業。兩類行業在通關與否時各有不同光景，創業者要有心理準備。

另一邊廂，多實地產董事總經理陳志寶表示，新冠病毒出現變種，加上11月至12月本身是租務淡季，舖位租賃交投勢必下跌，估計12月租賃宗數會由11月的400宗跌至300宗。他提到，今年5月至10月為舖市近年最旺時期，每月平均錄得500宗租務個案，最多的一個月份有700宗。

陳志寶指出，現在核心區舖位租金已「跌無可跌」，不少業主已採取「來者不拒」策略，希望彌補租金損失。目前，舖位租售價已比起10月前下跌約半成，未來走勢仍視乎病毒變化而定。

內地倡節儉 奢侈品難有起色

他也指，在11月400宗租賃個案裏面，有近三分之一都是食店相關行業，反映老闆們都相當看重本地消費。不過，陳志寶亦提到一個情況，利是封專賣舖一般會在10月至11月便開始出現，但今年至今仍未看見相關租賃個案，估計是跟疫情因素有關。

資深投資者蔡志忠表示，新冠變種病毒在香港並不多見，個案都在外地感染，因此個人覺得是心理影響大於實際，但舖市不排除因此向下調整。然而他認為，香港作為中外「橋樑之地」，不少基金外資近年都紛紛投資香港，包括地產基金，因此舖市不會出現大調整。

蔡志忠認為，自從過去5至6年前，內地送禮文化減少下，依靠內地旅客的本地奢侈品市場亦一直隨之向下，今次只不過是藉疫情順勢調整，因此一線地舖在短期內難有起色。至於二至三線地舖，基於本地消費支持，租售價早已見底，並且已有向上的跡象。

憧憬通關開舖創業 專家授攻守錦囊



盛滙商舖基金創辦人 李根興



目前投資者及業主就像「賭大細」，若新變種病毒在社區感染爆發，屆時舖位租售價將跌約10%。

多實地產董事總經理 陳志寶



現在核心區舖位租金已「跌無可跌」，不少業主已採取「來者不拒」策略，希望彌補租金損失。

廠商會永遠名譽會長 吳宏斌



對零售業影響最大是政策對疫情的控制力度，一日未全面通關，業界一日都不敢談擴充業務。

百貨商業僱員總會副理事長 蔡宗建



電子消費券效應過去；除非全面通關，「小通關」仍難對零售業有正面幫助。

近兩年港九核心名店街退租情況

品牌	舖位	原租值(港元)	備註
Prada	羅素街2至4號2000年廣場地下2樓	4,404萬元	於去年2月提早開關
LA PERLA	羅素街22至24號全幢舖位	750萬元	租約於去年9月屆滿後遷出
Burberry	羅素街38號金朝陽中心地下A、B舖至2樓	約200萬元	明年初約滿，品牌決定不續租
OMEGA	羅素街38號金朝陽中心地下F舖連一樓	約960萬元(高峰期)	去年官網顯示，分店現正休業直至另行通知
Rado	羅素街59至61號麗園大廈地下B4號舖	80萬元	於去年6月底拆招牌
Calzedonia	羅素街60號地下A舖	75萬元	租約原本2月到期，但去年11月提早結業
Valentino	廣東道7至25號海港城G115號舖	約500萬元	去年4月結業
Swarovski	廣東道16號地下	150萬元	去年底結業
OMEGA	廣東道82號至84號流尚坊地下至3樓	747.5萬元	去年決定不再續租，並提早撤出
冠亞名表城	廣東道86至98號文利大廈地下1至3號舖	350萬元	向業主賠償4,530萬元，以換取提早一年終止租約，舖位在5月結業
PORTS 1961	廣東道116至120號威威商業中心地下B及C舖連1至3樓	700萬元	於今年中撤出，提早兩年棄租

資料來源：市場及代理消息

製表：記者 黎梓田

多辦特價優惠 捱等全面通關

聖誕及新年檔期一向是零售業的「重頭戲」，百貨商業僱員總會副理事長蔡宗建向香港文匯報記者表示，電子消費券效應過去，市民消費再次趨向保守，有不少店主向其反映，11月生意都比10月差，生意額平均下跌約一至兩成。因此即將來臨的節日消費檔期，他並不樂觀，預計聖誕及新年生意都「不會好到那去」。百貨業以及零售業店主一般都不能靠多辦特價優惠日吸客，普遍都只能賺取微利或成本價，除非全面通關，「小通關」仍難對零售業有正面幫助。

「個個(商會會員)都在怨。」香港廠商會永遠名譽會長吳宏斌亦向香港文匯報記者表示，對零售業影響最大是政策對疫情的控制力度，三地政府(內地、香港、澳門)應盡早通關。他說，商會會員不論是零售或飲食行業，他們生意雖由低位回升兩至四成，但仍然不及疫前的六至七成。故一日未全面通關，一日都不敢談擴充業務。

通關再封關打擊比不通關大

反而他認為港府對於疫情防控嚴謹，新變種病毒出現對一般市民來說，影響不大。

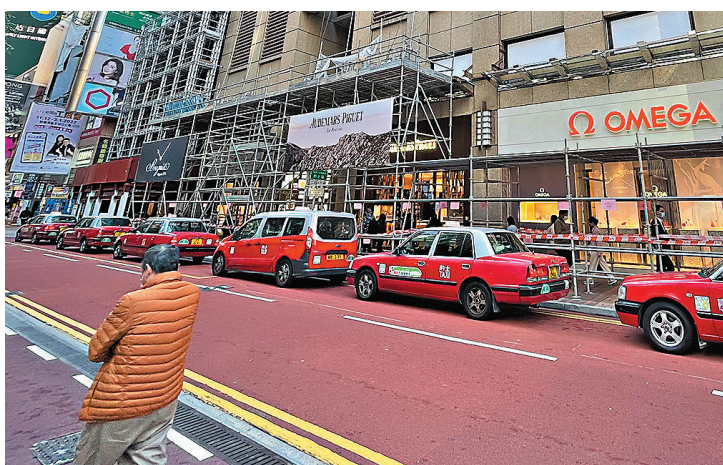
至於旗下有不少商舖的紀惠集團行政總裁湯文亮則擔心新變種病毒會在香港擴散。如果通關後不用再封關，對香港無論經濟環境，金融地產市場都會有極佳影響；但通關後又封關，則打擊將會比一直不通關還要大。他指，早前有外國商界人士強迫港府採取「與病毒共存」政策，如果港府早幾日抵不住壓力開了關，讓3宗輸入 Omicron 個案的患者進入了市區，那就「大件事」。

失業率降 民生區舖位成交旺

美聯工商舖行政總裁(工商舖)盧展

豪則指出，雖然美聯儲局宣布「收水」，但市傳港府正積極與內地商討爭取在12月尾有條件通關，加上本地民生消費亦保持穩定，失業率進一步回落，民生區舖位的投資氣氛不錯。該行數據顯示，11月工商舖各板塊註冊宗數全線錄按月上升，商廈註冊量最新報105宗，按月增23.5%；工業及商舖註冊量亦分別升1.5%及8.7%，錄275及137宗。而11月整體註冊宗數為517宗，為連跌四個月後首次回升，按月升7.3%。他預計後市交投量繼續徘徊約500宗水平，若通關措施落實，將為工商舖成交帶來支持。

名牌續撤出 旺區舖租大跌八成



●作為世界知名的貴租地段，羅素街連連出現國際名牌撤出的個案。記者黎梓田 攝

新冠肺炎疫情持續兩年，香港奢侈品零售市場在封關下受到巨大打擊，國際名牌陸續棄租核心區旗艦店，部分一線旺區的舖租大跌七八成。早前有消息指，英國名牌皮具店 Burberry 租用10年的銅鑼灣羅素街38號金朝陽中心3層複式巨舖將於明年初約滿，品牌已決定不續租。

Burberry傳連棄守兩巨舖

位於銅鑼灣羅素街金朝陽中心地下A、B舖至2樓複式舖位，面積合共5,200方呎。翻查資料，10年前受惠於內地客訪港消費高峰期，當時 Burberry 以每月約770萬元(港元，下同)租用舖位，較前租客高2.5倍。其後品牌於2015年再加至880萬元續租，及後租金回落，估計目前月租約200萬元水平，換言之租值6年跌了77%。另有消息指，Burberry 同時部棄業租尖沙咀廣

東道複式巨舖，租約同樣於明年初到期。該舖位於新港中心地下G4及G5連1樓104至106及2樓207至209號，處廣東道及海防道交界單邊，建築面積共約10,140方呎，由2011年起租用至今，2014年時月租一度高達650萬元，呎租641元，但現時月租由高位下調三成至約450萬元，呎租約444元。

歐米茄9年舊舖也放棄

該品牌高峰期曾為上述兩巨舖每月合共支付高達1,510萬元租金，若兩舖關門成真，其在港將只餘11間商場分店。事實上，名牌店棄租潮早在去年開始。翻查資料，瑞士名錶品牌歐米茄(OMEGA)於2011年以月租500萬元搶租原由莎莎化妝品承租的金朝陽中心地下F舖連1樓，及後更以月租

300萬元承租毗連的地下E舖及大型廣告位，打通成8,600方呎旗艦巨舖。據悉，上述商舖租約在2015年到期，歐米茄續租4年，兩舖連廣告位月租高達960萬元，呎租1,116元。最後商舖租金雖經已調低，惟品牌仍不敵新冠疫情，須撤出羅素街，放棄該租用達9年的巨舖，預計每年節省超過6,000萬元租金支出。與此同時，同街個別業主為免物業空置至新年，而將舖位平價短租。市場消息指，銅鑼灣羅素街18號地下，原租客 Colourmix 遷出，並已獲口罩店以每月10萬元短租五個月，租金大跌86%。該舖位建築面積約1,000方呎，正向時代廣場，折算呎價僅約100元，僅為上述歐米茄分店高峰期呎租的9%。消息指，租約期至明年3月止，即橫跨聖誕及新年檔期。