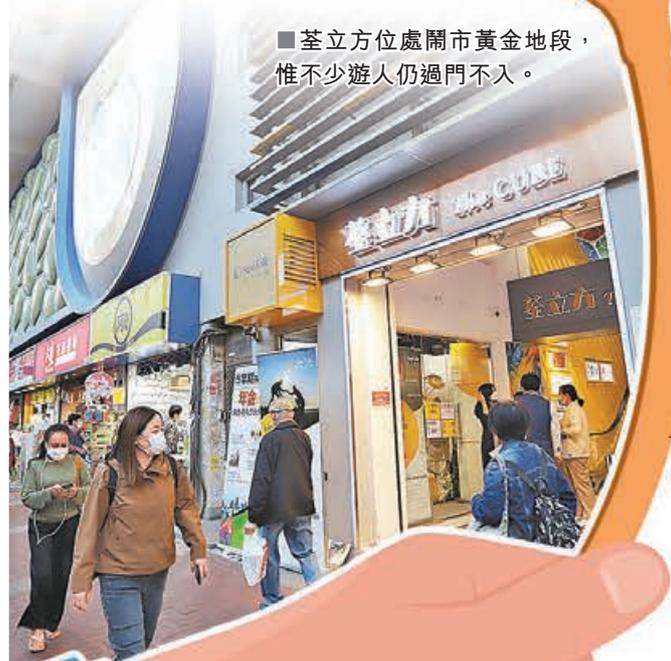


香港不少商場位處人流暢旺的黃金地段，內裏卻是十室九空門堪羅雀，被網民戲稱為「死場」。有網民早前發起「一人一個死場」討論掀起熱話，本報記者直闖這些傳說中的「死場」視察。在業主委員會及管理公司愛理不理之下，有小租戶不甘坐以待斃，出招自救尋生機。 文、攝：天藍

■荃立方位處鬧市黃金地段，惟不少遊人仍過門不入。

■荃立方不少商舖「關門大吉」。

冷清死場無人理 租戶自救尋生機



■李根興曾助商場業主自救。資料圖片

業權分散嚇怕買家

盛滙商舖基金管理有限公司創辦人及行政總裁李根興，曾於2019年協助地皇廣場、首都廣場等10個「劏場」業主組成「劏場聯盟」，呼籲政府藉財政預算案的200億購入商用物業提議，用作收購劏場重建。惟他直言業權分散是大部分「劏場」及舊式商場的死結，難以起死回生。

李根興憶述道：「當時睇新聞見到有劏場業主以400萬買入劏舖，卻以30萬蝕本賣出，好奇之下親身落場視察，認識到一班苦主。雖然深知要政府買入劏舖幾乎係有可能，但至少做啲嘢畀班租戶睇到業主有心搞旺個場。」他還義助地皇廣場舉辦歌舞表演刺激人流，帶動出租率一度回升，但其後遇上修例風波及新冠疫情，剎那翻生又再打回原形。

李根興在疫市之下仍活躍地舖交投，他卻斬釘截鐵堅拒涉足死場救亡：「不論係劏場抑或舊式商場，最大問題係業權分散各自為政，如要重新集中管理，唯一辦法就係一次過收購，但往往會遇到業主反價，除非特登搞死個場再低價買入，所以咁多年嚟都好難搞。」他認為地舖雖然呎價不菲，但免卻管理不善等問題及雜費開支，相對下仍然較小型商場舖保值。

荃灣海之戀商場前年獲得DONKI進駐帶旺人流，同區不少商場卻命運迥異，除了鄰近墳場的海濱廣場大熱入圍「死場」之選，位處黃金地段的荃立方及地皇廣場也被網民揶揄「行過都唔會入去」。這兩所區內著名「劏場」同於2012年由商人尹柏權購入，各自被拆分成約200間、每間數十呎的「劏舖」出售。

貓店長坐鎮吸客

當中位處荃灣街市對面的荃立方，商場門口人來人往，場內商舖卻未見受惠。記者於採訪當日所見，兩層「吉舖」約佔六成，即使成功租出的商戶，不少也未有營業。其中一間代理台灣藥油的劏舖店主黃先生，4年前因見荃立方位置方便、租金相宜，便租下當作熟客取貨點，每日僅營業3小時，星期日卻關門休息。他苦笑說：「附近咁多大商場，星期一家大細點會行呢度！」他

直指商場設計「三尖八角、似行迷宮」，令生客望而卻步，「以前有幾間專做內地團嘅旅行社，叫做多啲人流，但疫情期間執晒，而家最多人入嚟就係去集運店擺貨。」

雖然劏場歷來大多「九死一生」，但低廉租金仍吸引不少新手試業。前年4月正值疫情高峰，原從事網購食品生意的Phoebe以每月萬多元租下3間劏舖，分別擺放乾貨、凍肉及作倉庫之用。該店位於一樓路口顯眼位置，但仍人跡罕至，Phoebe無奈說：「如果單靠商場人流真係死得，好彩本身嚟網上儲落熟客，加上荃灣區較少同類型高級食材實體舖，算做收支平衡。」除了積極透過社交平台宣傳，Phoebe還得力於貓店長Ludde之助，偶爾親身坐鎮小店，吸引「粉絲」朝聖兼掃貨。儘管商場人流未見起色，據悉業主委員會仍密謀加租四成，令不少租戶叫苦連天。Phoebe坦言要審慎考慮：「按呎價計算其實唔平，若租金嚟疫市之下不減反加，真係要諗諗。」

管理不善變貨倉

相比起荃立方偶有新店入主，位於北角英皇道的新時代廣場外牆剝落失修，場內烏煙黑火，難怪被網民封為「喪屍級死場」。這所於1974年啟用的舊式商場，最為人熟悉的是曾在1998年被借用拍攝電影



■Phoebe前年在疫市高峰租下荃立方3間「劏舖」創業。



■貓店長Ludde坐鎮吸「粉」。

《生化壽司》，隨老翻影碟被時代取替，電影內的「翻版天堂」早已人去樓空。記者於星期日下午到訪，僅得5、6間商店開門營業，部分店舖疑被租作貨倉用途，走廊雜物堆積如山。建築事務管理署曾於去年4月向個別「吉舖」貼出通告要求驗窗，但逾期半年仍無人理會。位於一樓角落的一間舊式髮廊難得燈火通明，還有識途熟客預約扮靚。店主李女士夫婦約5年前獲親戚平價租出，由鄰近地舖搬上樓，她慨嘆商場管理不善，試過扶手電梯損壞亦無人維修，多年來租客「有出冇入」。雖然她的客戶大多是「銀髮族」，但也追上潮流透過微信推銷保健產品，總算保持客源：「我哋志在過日辰，後生仔創業唔會揀呢度。」

新時代廣場租戶李女士：我哋志在過日辰，後生仔創業唔會揀呢度。

■新時代廣場日久失修，外觀「趕客」。

