

3年疫情過後，本港核心區舖位市況有望回穩，然而作為旺角亞皆老街著名智能手機炒賣熱點商場的先達廣場，近期就出現業主大幅劈價出售和租賃個案。有經營多年手機舖的店主表示，商場現時每日人流與疫情前相比大跌九成，不少商舖索性縮短營業時間或一周只營業四、五日。

圖 / 文：康志強

據了解，去年3月，政府取消口罩令後，旺角先達廣場昔日一個兩面單邊地舖舖王，前身為文記小食的地下G2至3號舖，在去年8月成功獲一間虛擬貨幣公司承租，每月租金約7萬元，平均呎租299元，較之前文記小食月租26萬元大跌73%。

舖位劈租逾七成租出

市場消息指，由於業主意向租金偏高，同時無意短租，舖位因而丟空逾3年半，直至去年8月才租出，期間業主亦已將租金多次下調至15萬元，仍無人問津，最終再劈租53%才順利租出。

不過，消息人士指，雖然先達舖王大劈租個案十分震撼，但其實先達廣場近年舖位價值已經大跌，蝕讓成交屢見不鮮。今年1月，雖然市況復常，但商場地下、建築面積約85平方呎的G107號舖，以160萬元易手，呎價約18,800元。原業主持貨超過24年，仍要虧損逾200萬元離場。該舖位月租曾高見30,000元，但目前市值租金料只有6,000元。據悉，買家為一家在商場內經營手機店，料入市自用。

樓上吉舖陸續湧現

中原工商舖資料顯示，現時先達廣場共有13個放售盤，大部分為商場地下舖位，面積由84平方呎至800平方呎不等，大多數屬百餘平方呎的細舖，而且大部分屬手機店。至於放租盤共9個，地下細舖租金由10,000至20,000元不等，一、二樓舖位租金約5,000至11,000元。

一周僅營業四五日

在先達廣場經營超過20年的LIKE電訊老闆輝哥表示，先達廣場由2007年至2014年這8年間，炒賣iPhone盛極一時，及後至2016年開售iPhone 6和iPhone 6 Plus開始，銷量一直不及往年，至2020年新冠肺炎疫情爆發的3年，整個先達廣場經歷幾次大轉型後，營業狀況全無改善，現時地下舖位空置率不高，但一、二樓今年空置情況陸續出現。

「原本以為3年新冠疫情過去，今年先達廣場人流會多番，但好快3個月過去，成個場每日人流只得小貓三幾隻，場內銷售人員多過客，間間舖頭都拍烏蠅。老闆唯有縮皮捱落去，每日下午1點才開舖，晚上8點就關舖，一個禮拜開舖四、五日咁囉！」

輝哥表示，反正開門都無生意，縮短營業時間可以慳番電費，伙記也減得就減，大多數店舖都是老闆加一個伙記，甚或一個人搞掂，人工都慳埋。他並指，現時先達場內除了轉型，手機維修店會縮減外，手錶零售和維修店、精品店估計好快都會離場，而地下街舖的手機店行家估計租約到期都會退租。

「先達估計今年又會大變身，手機店加快退出，地下街舖隨時會轉租給兩餸飯店、或者連鎖個人護理商店等等。」

國產品牌場內崛起

三禾電氣老闆Simon表示，「iPhone神話早已破滅，以前我哋香港版iPhone炒上內地，但近兩年已經是內地版iPhone賣回本港，現時先達只收香港版iPhone原裝機，然後賣去外國某些地方如中東和俄羅斯。所以，現時先達炒iPhone係完全無得搞。」他續稱，現時業主會有減租，但只限吉舖，現舖減不了幾多。

Simon續指，疫情過後先達人流是有回升少少，但人流集中外國客人和少許內地客人，本地人卻極少，因此，先達人流希望回復疫情前根本無可能。他解釋，「現時本地人都少咗出街，好早就返晒屋企，基本上成個先達好似以前防疫時禁堂食時咁，8點就無晒人。」

8電訊老闆龍哥則指，先達廣場2007年時因為炒賣iPhone而盛極一時，亦因為近年iPhone銷售不濟而衰極一時。今日先達廣場必須

加快轉型，例如近年開始多了店舖售賣其他品牌的智能手機，如國產品牌小米、OPPO、VIVO、Honor、Realme、OnePlus以及重新回歸的華為，今年都有大量新功能的智能手機推出，開始吸納不少機迷。相反蘋果公司最新款的iPhone15無論在外觀上和功能上都變化不大。

Simon則指，對比iPhone，近年國產智能手機多了很多創意，情況好似好多年前的日本手機不停有新款手機供應，多了好多古靈精怪功能及創意。相反，iPhone完全冇創意。

龍哥並指，現時商場地下據悉有多個街舖租約快到期，據了解，今年可能會引入出售無人機、小型電動滑板車等商店，令到整個商場重拾朝氣。

■國產品牌手機近年成為先達廣場新銷售力量。



旺角先達廣場 近期舖位租售成交紀錄

日期	樓層	面積	成交價	呎價 / 呎租
5/3/24	地舖	127平方呎	35,000元(租)	276元
30/1/24	地舖	85平方呎	160萬元(售)	18,824元
23/8/23	地舖	250平方呎	45,000元(租)	180元
16/8/23	地舖	234平方呎	80,000元(租)	342元
29/5/23	2樓	130平方呎	105萬元(售)	8,077元

資料提供：中原工商舖

■旺角先達廣場商舖今年料將大執位。



■先達廣場樓上舖空置率開始上升。



■商場地下內的手機舖早前以160萬元易手，業主慘蝕逾200萬元。



■先達廣場地下舖王終劈價逾七成後租出。

