

據美聯工商舖日前剛發表《2024年第三季街舖空置分布調查報告》所指，四大核心區（銅鑼灣、尖沙咀、旺角、中環）合共錄得874間吉舖，較半年前激增154間，而空置率則為11.7%創三年半新高。美聯工商舖行政總裁盧展豪展望未來半年，核心區旺舖租金仍會下跌約一成。不過，與此同時，個別行業卻把握旺舖業主願意劈租，乘機大事拓展。

圖/文：康志強



富途證券趁旺舖租金大跌開拓地舖，旺角實體店剛於本月初正式開張。



夾公仔店香港三爪旺角亞皆老街分店24小時營業。

核心區空置新高 租金勢再跌一成

證券商夾公仔店 逆市開舖

美聯旺舖首席營業董事江靜明指出，細分四大核心區，尖沙咀空置率最高，達15.4%，較首季增加3個百分點，涉及230個吉舖；而最多吉舖數量為旺角，涉及309個吉舖，較首季增加72個吉舖，上升2.1個百分點。美聯工商舖是次統計涵蓋241條街道共10,907間街舖。

多寶地產董事總經理陳志寶則表示，十一黃金周慶7天長假期估計有內地925團旅客訪港，平均每日約132團，涉及訪港旅客約3.6萬人次，大部分入境遊客會以個人遊方式入境，但對比疫情前整體十一黃金周假期有2,000個旅行團訪港。現時不夠1,000團，減幅超過一半，可以預見旅遊、餐飲、零售及酒店仍然困難及艱苦經營。當局估計在7天十一國慶長假期合共有120萬名內地旅客來港（即每天逾17萬內地旅客入境）。

月成交僅及高峰期一成

他並指，在2010至2014年商舖成交高峰期時，每月大概有700宗商舖買賣成交，而租賃方面同樣每月有約700宗成交。現在每月大概有70宗買賣成交，對比高峰期的700宗成交，現在的成交宗數只有旺市時的一成。他估計，商舖租賃方面今年首八個月每月平均也只有400宗成交，佔旺市高峰期的57%。而四大核心旅遊區銅鑼灣、尖沙咀、旺角及中環整體平均空置率最近增加至約10%。

慶幸的是與此同時，由於旺舖租金

較疫前大幅回落，部分核心區域吉舖獲租客重新進駐。網上證券商富途證券近期陸續租用港九新界共4個旺舖，月租從18萬至100萬元不等，其中最新選址在銅鑼灣羅素街，月租為78萬元，這4個地舖月租金總和共281萬元。

富途證券自從去年開始注意到商舖租金的下調趨勢，並希望透過開設「富途體驗店」來增加市民的實體互動機會，從而吸引更多客戶。富途證券去年5月率先在尖沙咀彌敦道美敦大廈租下地下及一樓的複式舖位，每月租金為85萬元，面積合共4,437平方呎，乃該公司首次進軍實體店市場。

富途證券旺角店租金平逾半

今年5月至9月間，富途證券迅速在旺角、荃灣及銅鑼灣租用了三個新舖作為新的業務據點。包括今年5月於旺角亞皆老街租用兩面單邊地舖，月租高達100萬元，該舖總面積約2,800平方呎，並配備外牆LED電視廣告位，有助於提升品牌知名度。此前，該舖原由內地珠寶龍頭老鳳祥租用，月租一度高達220萬元，現時租金大幅回落近55%。

富途證券最近租用的銅鑼灣羅素街地舖，月租78萬元，這個商舖曾經是全球租金最高的舖位之一。此外，該公司還進駐荃灣的民生區，舖位月租為18萬元，該地點之前由電訊商長期租用。

24小時夾公仔店旺角插旗

新興潮流玩意的夾公仔店逆市急速擴張，並且毅然殺入旺角核心區開業。



■ 第三季四大核心區商舖空置率仍以尖沙咀最高。



■ 第三季旺角吉舖在四大核心區中數目最多。

區內已有多間夾公仔店插旗，如位於旺角亞皆老街地下和旺角中心地下的香港三爪兩間分店；位於旺角砵蘭街170號地舖及一樓的娃娃星球創興旗艦店；位於旺角銀城廣場地下的全新遊戲機中心勇者的樂園，場內設備包括有彩虹池、大型夾公仔機、小型夾公仔機和推糖機等。

據美聯工商舖報告指，民生區域亦被夾公仔店滲透。今年第三季，元朗區夾公仔店由去年同期的11間增加至15間，而上水區則由去年同期的無夾公仔店增至4間，兩區均按年增加4間。

近期核心區商舖租賃成交簡介

地區	租戶	月租	地點
中環	英皇珠寶	152萬元	皇后大道中12號
銅鑼灣	富途證券	78萬元	羅素街59至61號
旺角	茶百道	20萬元	西洋菜南街26-36號
佐敦	蜜雪冰城	12.8萬元	彌敦道240至252號
尖沙咀	蜜雪冰城	28.8萬元	彌敦道27至33號

註：以上資料以各商戶最新公布為準。

內地網紅茶店南下激戰

新鮮熱辣南下來港拓展的是內地知名茶飲品牌茶百道（2555），剛以月租20萬元進駐旺角核心區西洋菜南街開拓首家分店，店舖面積約600平方呎，平均呎租達333元。茶百道主打產品為新鮮果茶。該品牌今年4月更在香港進行了首次公開招股（IPO）。

旺角核心區最近頻繁錄得內地茶飲品牌南下租舖消息。例如旺角鼓油街28至34號地下的1及2號舖，面積約979平方呎，被內地熱門茶飲店喜茶承租，月租約16萬元。鄰近鼓油街亦有兩間並排而立的LINLEE手打檸檬茶和林香檸手打檸檬茶等。此外，蜜雪冰城繼較早前租用旺角彌敦道銀行中心廣場地下商舖後，新近接連租用佐敦及尖沙咀兩舖，短期將開業。蜜雪冰城進駐香港短短逾半年時間已連開5間，幾乎月月有舖開。美聯旺舖首席營業董事江靜明指出，內地餐飲品牌紛紛來港插旗，出現「北店南下」的現象，導致不少本港品牌因不敵競爭而被淘汰。



■ 內地品牌茶百道在旺角西洋菜街開店，食正近期本港一片熊貓熱潮。