## 暴疫夾擊遊客絕跡 單車舖進駐藥房街

# 旺區舖租值插四成 民生店殺出血路

### 旺區商舖租值變化

| 地址 | 店名 | 2021/22年差餉租值 |
|---|---|---|
| 波斯富街76號地舖 | TAG Heuer | 588萬元 |

| 地址 | 店名 | 2021/22年差餉租值 |
|---|---|---|
| 1881 Heritage 地下G8號舖 | 前身是Tiffany & Co旗艦店，現為吉舖 | 4812萬元 |

| 地址 | 店名 | 2021/22年差餉租值 |
|---|---|---|
| 奶路臣街6F及6G號地下 | 龍豐 | 465.6萬元 |

**差餉租值重估**

經過兩年暴疫夾擊，旅遊消費區吉舖連連，租金應聲下跌。差餉物業估價署昨日公布新年度差餉租值，曾被評為全球最貴街道的銅鑼灣羅素街，跌幅普遍超過三成；旺角和尖沙咀區等旅遊消費區同樣風光不再，個別舖位租值跌幅達四成。民生商舖成為「疫市」的中流砥柱，不但進駐傳統旅遊消費區，甚至撐起了不少民生區的商舖租值，深水埗大南街一帶的「文青蒲點」，租值反升逾兩成。而原本藥房及藥妝林立的上水新康街、龍琛路及新豐路一帶，部分舖位已變成單車舖、凍肉舖等民生商舖。

大公報記者 馮錫雄、方學明(文) 文澔、方學明(圖)

大公報記者近日分別到尖沙咀、旺角、銅鑼灣及上水等多區觀察，其中在銅鑼灣的波斯富街和羅素街，大量吉舖湧現。地產經紀麥先生表示，附近一間吉舖，以往是眼鏡舖，月租高峰時超過200萬元，但在黑暴及疫情衝擊下，租值過去兩年已大不如前，店舖結業前，月租跌至約80萬元，過去的農曆新年前，該舖曾經以短期租約形式，不足10萬元租出，現業主叫價月租50萬元。

### 柏麗購物大道三成吉舖

面向時代廣場的羅素街，昔日專賣名貴鐘錶店舖林立，但受疫情影響，人流大不如前，不少名貴鐘錶店已遷出。羅素街8號地舖原本是英皇鐘錶，現時已成為吉舖。

以往遊客必到的尖沙咀，同樣不敵疫情，由於遊客絕跡，吉舖愈來愈多。柏麗購物大道68個舖位中，已拉閘或除下名牌的店舖多達21間，佔整體接近三分之一。差估署數字顯示，柏麗購物大道地舖的租值，平均急跌三成，但仍乏人問津。

在旺角，連鎖化妝品店莎莎位於西洋菜南街三層高旗艦店已結業，彌敦道不少藥房已關門大吉，門口張貼大大小小的招租啟事。

至於曾受惠自由行旅客的上水商戶，原本藥房及藥妝林立的新康街、龍琛路及新豐路一帶，不少舖位已變成「吉舖」招租，亦有部分轉為與民生有關的店舖。

其中新豐路111號地舖，以前是藥房，現變成單車舖，店東稱由於上水仍有不少居民依靠單車代步，故認為經營單車租售生意仍有發展空間，而元朗至上水段單車徑去年開通，更使上水區單車店有一定需求，「這裏（上水）有三成人踩單車出入，不怕無生意。」

另一間在新祥街的店舖，則變成專售凍肉等食物專門店，店東黃先生稱因租金大幅下跌，才決定承租單位，並以售賣與民生有關的食物為主，「這舖位以往被炒高至月租要10多萬元，現在跌剩幾萬元，簡直超值！」他認為，上水石湖墟的周遭包括打鼓嶺、古洞、新田等地區墟市，不少市民會到上水購買民生日用品，所以不愁客源。

### 「文青蒲點」大南街逆市升兩成

旅遊消費區租值大減，但部分民生區的租值卻逆市向上。深水埗大南街一帶，近年成為「文青蒲點」，吸引不少咖啡店、藝術小店進駐，跟老店新舊交融。差估署的數值顯示，該區的租值保持平穩，部分店舖在「疫市」下，租值急增逾20%。

另外，受限聚令影響，娛樂消遣等相關行業生意大跌或被迫停業，蘭桂坊有酒吧下年度租值按年急跌三成，曾停業多月的戲院，部分租值亦按年急跌四成。有業界形容，目前生意難做，仍未知租約期滿後，是否續租，一切還看市道能否在稍後復甦。

| | 地址（店名） | 2021/22年差餉租值 | 按年變化 |
|---|---|---|---|
| 銅鑼灣 | 羅素街8號地下1及2號（前身是英皇鐘錶，現為吉舖） | 1248萬元 | ↓31.57% |
| | 羅素街20號（SASA） | 648萬元 | ↓25% |
| 中環 | 皇后大道中36號興瑋大廈地下至三樓（adidas） | 3552萬元 | ↓25% |
| | 皇后大道中59號泛海大廈地下及一樓（前身是TOPSHOP） | 1692萬元 | ↓25% |
| | 威靈頓街17至19號香港工商大廈地庫、地下、閣樓及1樓（前身是翠華茶餐廳） | 1152萬元 | ↓25% |
| 尖沙咀 | 廣東道5號G005–006號舖（LV） | 1.51億元 | ↓19.9% |
| | 九龍公園徑1號裕華國際大廈地舖（Foot Locker） | 2052萬元 | ↓10% |
| 旺角 | 旺角家樂坊（原由H&M租用三層，現由多間商戶分租） | 7368萬元 | ↓19.94% |
| | 西洋菜南街1A – 1K百寶利商業中心（前身是Forever 21，現為 Bauhaus outlet） | 1092萬元 | ↓19.4% |
| 上水 | 新康街98號地舖（龍豐藥房） | 241.2萬元 | ↓15.2% |
| | 龍琛路66號（前身是樂天藥妝，現為特賣場） | 165.6萬元 | ↓11% |

### 「文青蒲點」大南街租值逆市上升

| | | | |
|---|---|---|---|
| 深水埗 | 大南街172–174號（精品店） | 42萬元 | ↑20.68% |
| | 大南街196號（咖啡店） | 40.8萬元 | ↑10% |

資料來源：差餉物業估價署

### 部分名人大宅租值變化

| 名人 | 大宅地址 | 2021/22年差餉租值 | 按年變化 |
|---|---|---|---|
| 李兆基 | 山頂白加道大宅 | 2646.24萬元 | 新落成，不適用 |
| 梁亮勝 | 淺水灣道大宅 | 1265.40萬元 | ↓2.7% |
| 馬化騰 | 大浪灣道大宅 | 1245.00萬元 | 不變 |
| 李嘉誠 | 深水灣道大宅 | 855.60萬元 | ↓7.7% |
| 劉鑾雄 | 渣甸山高士美道大宅 | 739.10萬元 | ↓10.2% |
| 李澤楷 | 大浪灣道大宅 | 595.56萬元 | 不變 |
| 鄭家純 | 淺水灣道大宅 | 439.56萬元 | ↓3.94% |

資料來源：差餉物業估價署

## 李兆基白加道大宅 租值2646萬冠絕全港

【大公報訊】記者馮錫雄報道：「四叔」李兆基位於山頂的白加道超級大宅，租值高達2646萬元，每月平均租值達220.5萬元，登上本港超級豪宅「租值王」榜首，「湖北首富」、絲寶集團主席梁亮勝持有的淺水灣道大宅，租值1265.4萬元，跌落第二位。

李兆基家族過去一直居住於中半山麥當勞道分層豪宅惠苑頂層，直至約10年前，「四叔」幼子李家誠以18.2億元投得山頂白加道地皮，改建成為李家新大宅，外界稱為「李氏皇宮」。

屋宇署資料顯示，「李氏皇宮」涉及三幢三層高洋房，樓面面積約2.67萬方呎，連同泳池及停車場，總面積接近六萬方呎，較李家以往居住的惠苑頂層面積大50%。大宅在2018年五月取得入伙紙，去年仍未納入估值，今年新上榜。

疫情下經濟轉差，不少超級豪宅的租值亦應聲下跌，跌幅介乎2.7%至10%。「超人」李嘉誠的深水灣道大宅，新年度差餉租值為855.6萬元，按年少7.7%。

至於十大私人屋苑，應課差餉租值則錄得3至7%跌幅。以紅磡黃埔花園一個中層單位為例，面積777平方呎，下年度差餉租值約24.42萬元，即月租20350元，按年下跌7%。

▶屯門菁雋一個納米單位，最新租值5.8萬餘元，較市場實際租金，低估至少兩成。

### 納米樓挫10% 勁過十大屋苑

納米樓曾因「銀碼細、收租回報高」，成為上車族和投資者目標，但最新租值平均跌幅達一成，跌勢大於十大私人屋苑。位於屯門的菁雋外界稱為「龍床盤」，低層一個128平方呎單位，最新租值5.8萬餘元，即月租4800元，較市場實際租金，低估至少兩成。

## 四大旺區開口罩店 半年增30倍

【大公報訊】記者林惠芳報道：疫情重創零售業，街舖租金大幅回落，吸引短租行業進駐，令本港四大核心區吉舖半年減少8%至867間，整體空置率為11.5%。口罩店成為「疫」市奇葩，短短半年數量急增30倍。

### 首兩月吉舖減8%至867間

短租行業支撐下，整體街舖空置率稍為回落。美聯工商舖行政總裁黃漢成指出，今年一至二月份，四大核心區（尖沙咀、旺角、銅鑼灣、中環）空置舖位數目淨減少77間至867間，整體空置率為11.5%，元朗空置率更跌至5.7%，惟對旅客依賴程度較高的尖沙咀區，空置率升至17.7%，成為四大核心區之冠。是次統計，涵蓋222條街道共10174間街舖，數據反映香港第四波疫情後、本港疫苗開始接種前的商舖市道。

### 業主四折出租免「丟空」

該行表示，舖位業主為免「丟空」，部分願以四折出租，令口罩店等行業成「疫」市奇葩，甚至伺機進駐銅鑼灣羅素街核心地段。

據統計，四大核心區主要街道口罩店總數達31間，比半年前僅1間飆升30倍；散貨場有48間，比半年前增加19間；賀年用品店有20間，比半年前增加13間。美聯旺舖董事盧展豪補充，短租一般比長租舖金便宜60%，隨着市道轉復甦，料短租將會減少。

值得留意，四大核心區的珠寶鐘錶、化妝品及衣履店，較半年前分別淨減少13、25及33間，但超市雜貨及食品外賣店均見增長，有民生消費行業更落戶主要街道，例如尖沙咀傳統一線街海防道，近期出現古早味蛋糕店及口罩店。

美聯工商舖預計，內地與香港快將恢復通關，加上受惠政府派發電子消費券等多項利好因素，今年舖市復甦可期，未來街舖空置率將繼續回落。

◀銅鑼灣舖租回落，吸引防疫用品店（右）進駐。大公報記者蕭霖攝

## 房委會租戶四月起獲差餉「轉贈」

【大公報訊】房委會將由下月開始，將《財政預算案》提出的寬減2021/22年度住宅物業差餉，轉惠予住宅及非住宅租戶，預計住宅租戶涉款近24億元；非住宅租戶涉款6150萬元。有關款項於今年四月至明年三月為期12個月內，從租戶租金中按月扣減。

今次寬免差餉的安排適用所有出租住宅單位，包括繳交暫准證費的中轉房屋暫准租用證持證人及綜援受助人。

首兩季以每季1500元為上限，其後兩季以每季1000元為上限。

非住宅租戶亦會按「無所損益」的原則，把停車場以外非住宅單位的2021/22年度差餉寬免額轉予其租戶，同樣由四月起至來年三月按月實施，首兩季各以5000元為上限，其餘兩季各以2000元為上限。

此外，房委會轄下多個屋邨街市亦可獲差餉寬免全數轉至持有暫准證租檔，包括晴朗、駿洋、洪福、葵涌、梨木樹、滿東、安泰、屏欣、碩門、水泉澳、天恩、欣田及迎東13個屋邨街市檔戶。