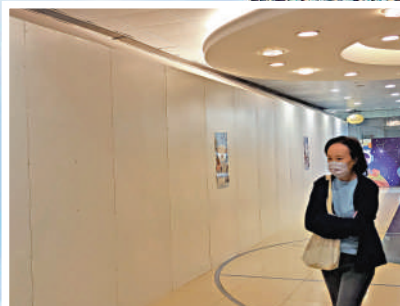


豪宅商場變死城 期待通關活水來

經濟學者：齊打針穩疫情 為復常創條件

佐敦·港景匯

港景匯商場上蓋為港景峯，是西九龍區內有名的豪宅。



港景匯商場有多間相連的吉舖。

▶港景匯商場到處可見商舖招租廣告。

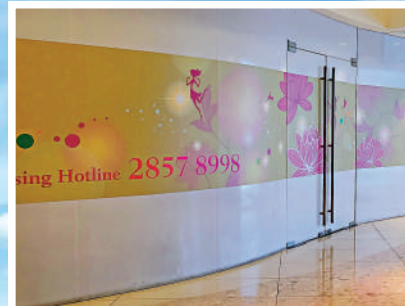
港景匯商場
VICTORIA MALL

Shop No. 舖號：
119 號舖
120 號舖
121 號舖

Prime Shop For...

紅磡·昇御商場

昇御門為紅磡區內豪宅，一間500平方呎的單位現時亦售過千萬。



一樓所有的舖面均用圍板圍着。

新聞 追擊

三年疫情 重創本港經濟，首當其衝便是豪宅市場，九龍有多個豪宅商場十室九空。紅磡一個豪宅商場空置率逾九成，當中一層全層圍封，掛上「商舖招租」告示，前往的扶手電梯也因「節約能源，暫停使用」。西九周邊另一個豪宅商場同樣人流欠奉，內裏也是吉舖連連。有經濟學者直言，為防控疫情，本港「封關」近三年，對經濟造成沉重打擊，希望未來能穩控疫情、穩步復常，並在疫苗高接種率的情況下，創造早日通關的條件，救活本港經濟。

大公報記者余風（文、圖）



港景匯二樓商場雖有超市、琴行、家品店等，但午飯時段半小時內只見約十名行人。



昇御商場扶手電梯更因一樓全層沒有商舖營業而圍封，停止運作。

紅磡的昇御門為區內豪宅，一間500平方呎的單位，在現時樓市低迷的時期亦售過千萬。昇御門於2012年入伙，而昇御商場則於2014年開幕，共三層樓面，面積超過六萬平方呎。但大公報記者日前到該商場直擊，看到大部分商店圍封，十分冷清。

據知該商場開幕時，曾經開設日式西餐廳、連鎖雜貨店及書店，帶動不少人流。不過，自從商店租約期滿後，商場僅餘一間超市及幼稚園兩個商戶。大公報記者日前到訪時，看見地下大堂雖設有聖誕擺設，惟附近的商舖卻圍上木板，並貼有招租啟事；乘坐扶手電梯到達LG（低層地下），只有一間超市營運，其他商舖均已圍封；通往一樓的扶手電梯更因一樓全層沒有商舖營業而圍封，並豎立「節約能源，暫停使用」的告示牌。

全層舖面均以圍板圍封

「一樓所有的舖面均沒有開，圍板圍着，沒有人會上去，除非你要去智能櫃取東西。」在超市工作的職員向大公報記者透露，該商場如「死城」的情況維持已久，直指上址位處偏遠，較少商戶承租，之前的食肆、雜貨店及麵包店都「關門」。

在該屋苑居住近四年的黃女士表示，由於上址位置不太方便，加上只做街坊生意，店舖因而不斷結業。她又稱，現時已習慣「靜中帶旺」的生活，往附近紅磡廣場或馬頭圍道購物及用膳亦很方便，而對於上址只有一間超市，她則笑言：「有時打風落雨都可以來買東西。」

同樣出現多間吉舖的還有位於佐敦廣東道與柯士甸道交界的港景匯商場，該商場上蓋為港景峯，毗鄰西九龍多個豪華住宅如君臨天下、凱旋門、濠日居及擎天半島。港景峯為區內有名豪宅，一間800多平方呎的單位，隨時叫價逾二千萬元。但商場內卻不如樓價

般熾熱，地下一樓的商場設有開放通道，方便市民來往廣東道及柯士甸道，人流本應川流不息，惟日前周五大公報記者在上址逗留近三小時，發現人流疏落。

該商場地下一樓設置的商舖多為地產店舖，而附近更有最少五間相連的吉舖，每間吉舖面積近千平方呎，有的更逾二千平方呎，而部分偌大的吉舖更成為發展商宣傳新盤之用，貼上新盤的廣告，惟大門卻一直緊閉。大公報記者乘扶手電梯來到二樓，看到的場面更是冷清，雖設有超市、琴行、家品店等民生小店，惟人流未暢旺，午飯時段，半小時內亦只見約十名行人。在扶手電梯附近更有面積逾千平方呎的吉舖招租，而不少營運的商舖對面就是一排吉舖，均只貼上新樓的廣告，大門一直緊閉。

疫下封關 內地住客難返港

中原（工商舖）董事總經理潘志明直指，港景匯商場吉舖較多，租客多以地產及酒樓為主，以及個別一些零售客及業主發展商作賣樓示範單位。潘指該商場吉舖較多，因地理位置，在商場閒逛的多為附近居民及商場舖工作的人士，難以聚集到一定的消費力。

潘又稱，上址兩個商場出現吉舖，主要因市道差，高戶對人流不多的商場興趣不大。其中昇御門伙數不多，加上不少業主為內地客，在疫情期間，未必可來港居住，因而令屋苑人流減少，而屋苑本來人流較少，加上住客如要消費或餐飲用膳，多往附近較旺的商場及街道消費，如昇御門的住客可往黃埔或德民街一帶，因而令有關商場人氣更少，而目前商場的租戶亦主要以售賣日常用品為主。他希望特區政府能穩控疫情，屆時本港各行各界便可穩步復常。



掃一掃 有片睇

今年部分豪宅蝕讓樓盤實錄

- 3月 西半山敦怡閣頂層特色單位約1.38億元沽出，內地客業主4年前以2.45億元入市，易手後蝕讓約1.08億元。
- 5月 紅磡何文田山畔一高層複式單位連2個車位，以3720萬元易手。業主2017年以約5627萬元購入，5年賬面貶值1907萬元。
- 6月 九龍站君臨天下內地客業主減價7000萬元出售1710平方呎單位，單位2015年以1.05億元購入，即損手約2700萬元。
- 8月 何文田皓峻業主2018年涉資6020萬元購買四房單位及車位，以4980萬元沽出，賬面勁蝕1040萬元，若連使費計，勁蝕逾1330萬元。
- 9月 沙田九肚山豪宅豐濠洋房內地客業主趁三年額外印花稅（SSD）鬆綁，以5880萬元沽出單位，賬面蝕近1900萬元，連同雜費恐蝕逾2200萬元。
- 10月 南昌站匯豐有業主於2018年以約4,299.2萬元購入單位，持貨約四年以3250萬元出售，賬面蝕1049.2萬元，計及當時其他支出，最終實蝕逾1264萬元。
- 11月 九龍塘龍濤花園一個連天台複式戶，業主2018年以8380萬元購入，惟最終減至約7080萬元易手，約4年貶值約1300萬元。

大公報記者整理

全球經濟面臨超预期衰退，本港疫下經濟亦難完全復甦，特區政府財政司司長陳茂波日前表示，本港第三季經濟表現較預期差，對於經濟發展並不樂觀，料本年度政府財政赤字高達千億元，遠高於預算案估算的563億元，而財政儲備會進一步下降至約8,000億元。經濟學者直指，受長期疫情影響，經濟低迷在所難免，只要在穩控疫情之下，本港與內地可創造通關的條件，商戶經營便會復常。

豪宅是地產市場的探熱針

經濟學者巫伯雄表示，豪宅好比地產市場的探熱針，每遇經濟起伏為最先反映的一個地方，而本港的豪宅市場大部分都是依靠內地客的購買力。過往不少購買本港豪宅單位為內地客，但因疫情的關係，內地與本港未能通關，內地客難以來港，豪宅的住客減少，難以在商場內消費，再加上疫情的重創，更影響商戶的營運，不少非剛性需求的商舖會因為人流減少而結業，留下來的只有供應日常必需品的店舖，以滿足市民需要。

巫伯雄又指，疫情經歷三年，特區政府雖推出「保就業」計劃及「禁追租令」，但措施過後，部分商戶仍難以經營，最終結業收場。因此他認為，市民應做好防疫的準備，接種足夠的疫苗，希望盡早與內地創造通關條件，商戶的經營才能復常，「就好像有水澆淋植物一樣，香港金融中心及商務中心就會即時再生。」

內地住客大減 商場生意重創

何永賢：簡約公屋落成快 盡快入住

【大公報訊】記者王亞毛報導：政府計劃斥資268億元，未來五年興建三萬個簡約公屋單位，就單位造價被指貴過傳統公屋，房屋局局長何永賢昨日再解畫表示，兩者的建造時間並不相同，不能直接比較造價，「快」是興建簡約公屋的要素，她曾見過劏房居民的居住環境惡劣，情境令人心酸，簡約公屋較傳統公屋更快落成，可以幫助劏房兒童盡快改善居住環境。

何永賢昨日出席一個電台節目表示，簡約公屋的造價估算是科學和專業的，參考了過渡性房屋造價，「快是一個要素，所以我一定要找快速興建的項目來比較。簡約公屋有矮些的、三層左右；有高的，有16至18層，有些地塊，我們想盡用、

不要浪費，因此要起高些。所以比較價錢時，我會將矮的與矮的比；然後將高的元素，例如要建造升降機，結構要加固，再加上去。我覺得這是很科學、很專業的。」



政府將向立法會申請320億元建造簡約公屋。

政府將向立法會申請320億元推展簡約公屋計劃，包括約268億元設計及建築工程開支。對於有議員建議政府分拆撥款，何永賢稱，為確保項目能夠快速推進，必須以一筆過形式申請撥款，讓不同工序可以同步進行。

她憶述曾探訪劏房居民，見到他們的住所牆壁嚴重剝落，床上有木蟲，情景令人心酸，若是興建傳統公屋，工程需時至少四至五年，住在這些惡劣環境的小童，已經渡過了黃金成長時期，「他們對香港這座城市會有什麼印象？對人情冷暖又有什麼感受？」而住在劏房的長者，也可能要等到80多歲才能獲編配公屋。簡約公屋就是希望盡快完成建設，讓有需要的人盡快入住。

發展局：精簡程序造地無礙立會監察

【大公報訊】發展局近日提出修例精簡土地發展的法定程序，其中建議政府在獲得行政會議授權後便可開始收地和發放安置補償，毋須等待立法會批准工程撥款。發展局局長霍漢豪昨日表示，此舉不會削弱立法會的監察功能。

對於有意見擔心政府的做法會令立法會變成橡皮圖章，霍漢豪昨日出席電台節目後會見傳媒時表示，參考以往經驗，立法會議員在審批工程撥款階段才反對推展項目的機會微乎其微。以洪水橋、元朗南發展項目為例，議員主要關注擬建設施是否足夠、配套與人口遷入時間是否配合、受影響人士安置方式等，而非是否開發有關土地。她

認為，當局建議及早處理安置補償的事宜，正好符合近年立法會議員鼓勵政府行政的方向。

霍漢豪又稱，有些土地發展項目，政府早在申請工程撥款前數年，已向立法會介紹，並在事務委員會展開討論，加上部門每年要向立法會交代涉及收地補償的整筆撥款細節，議員若反對政府推展項目或有任何意見，都可在事前不同階段提出，政府會尊重他們的意見。

政府的修例建議也加入新條文，證明政府如因為遇上未能預見的因素，而無法將已收回土地用於某種公共用途，可在行政會議同意下，將該土地改為另一種公共用途，以確保善用土地資源。