

銅鑼灣舖租由120萬變10萬

兩度平租短租客 小巴大王長子：條街無咁難睇

疫情重創零售業，加上本港的疫苗接種率不高，疫情斷斷續續，通關未有期，商舖市道冰封，有商舖業主大劈租求客，只望條街「唔好太吉」，能有多人逛街購物。新近銅鑼灣羅素街有舖位以超低價並短租形式租出，成交租金僅為高峰期的十分之一，每月10萬元。由「小巴大王」馬亞木持有的羅素街60號地下B號舖，今年4月起以每月約10萬元短租予手機配件店，租約為期三個月。馬亞木的長子馬僑生表示，先讓短租客填滿吉舖，希望「條街無咁難睇」。

●香港文匯報記者 黎梓田

馬亞木的長子馬僑生表示，核心區舖市恢復時，希望「條街無咁難睇，少啲吉舖，所以短租填滿咗先算」。他又表示，租務要求也作彈性處理，長租租約最短可縮至一年，有別於一般的兩至三年租約期，而租金亦可再平一點，直至租客「搵到食先」，之後再調整。馬僑生認為，隨著更多人願意接種疫苗，零售市況也開始改善，留意到零售商開始變得積極，而未來租金走勢要視乎政府何時通關。

短租予口罩店至手機配件店

由「小巴大王」馬亞木持有的羅素街60號地下B號地舖，面積約1,100呎，繼去年9月份10萬元短租予口罩店後，上月再以短租形式租予手機配件店三個月，而租金維持每月約10萬元，但與高峰期長租約每月120萬元相比，勁挫九成。該舖位在去年9月份已由口罩店以每月約10萬元短租，租用至今今年4月遷出，意味舖位尚未獲長租客承接，目前仍只能靠短租客維持租金收入。

租金由鐘錶店高位瀉逾九成

翻查資料，馬亞木早於2005年以1.08億元購入上述羅素街舖位，舖位在2008年由售賣

高檔奢侈品的太子珠寶鐘錶以每月約45萬元租用，隨後租金一直攀升，在2013年高峰期該鐘錶店更以每月約120萬元續租，呎租1,091元。如以目前的短租租金10萬元跟高峰期長租約租金相比，租金由高位累挫逾九成或110萬元。

在新冠肺炎病毒疫情爆發後，全球各地均實施通關限制，加上政府單單派現金直接資助卻缺乏後續策略，不少零售業及飲食業界都要「吊鹽水」度日。政府統計處本月初公布，3月零售業總銷貨價值臨時估計為276億元，雖然3月零售銷售錄得顯著按年升幅，但主要由於去年的比較基數十分低。第一季合計，零售業銷貨量按年升7.2%，但仍遠較2019年第一季銷貨量低32.5%。這反映零售市道距離正常水平仍有一段距離。

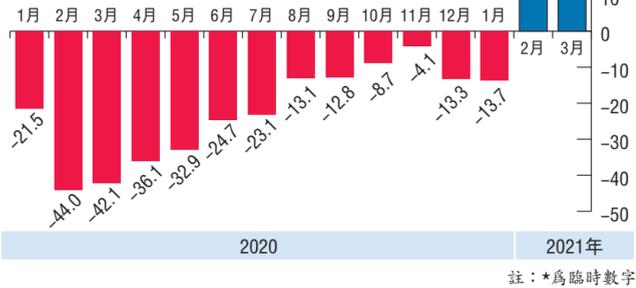
疫情趕絕旅客 名店生意近零

由於缺乏旅客來港及市民不願意進行高消費，名店生意近於零，紛紛遷出以高檔消費為主的羅素街，戴德梁行早前曾發表的亞太區《主要大街》報告顯示，銅鑼灣羅素街租金下跌43%，跌幅最大，每月呎租跌穿1,000元，只有963元；尖沙咀的商舖呎租約1,045元，按年下跌35%，由第二位躍升為



●羅素街60號地下B舖以超低價並短租形式租出。香港文匯報記者 黎梓田 攝

去年來本港零售業



第一位，故此由尖沙咀廣東道取代銅鑼灣成為亞太區最昂貴零售地段，為銅鑼灣自2015年有記錄統計以來首度失落亞太區最昂貴零售地段寶座。

民生地段商舖表現比起遊客區理想得多，舖租逆市上升。中原(工商舖)商舖部分區營業董事黃泳珊表示，北角春秧街55至71號

地下A4號舖部分，A4號舖面積約540方呎，分租予3個租客，有生果店租客以每月約4.7萬元承租該舖部分樓面，租約為期兩年。黃氏續稱，物業上手租客同為生果店，月租約4萬元，於4月中旬交吉遷出後，旋即獲新租客進駐，租金更錄得約17.5%升幅。

SEA TO SKY 尚·瑋濶周五共賣326伙



●長實高級營業經理楊桂玲表示，SEA TO SKY本周五發售171伙海景戶。



●恒基物業代理營業(二)部總經理韓家輝(左二)表示，逸南考慮短期內加推單位。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 5月新盤持續火熱，各區新盤紛紛加入戰團。長實夥港鐵合作日出康城SEA TO SKY今日起開放現樓供預約參觀，並於本周五推售171伙三及四房戶；龍湖集團及合景泰富集團合作發展的啟德尚·瑋濶加推67伙，折實平均呎價28,468元，同於本周五發售155伙。恒基地產旗下主打開放式及一房戶的鴨脷洲逸南考慮短期內加推單位。

長實高級營業經理楊桂玲表示，日出康城SEA TO SKY已於上月獲批入伙紙，集團計劃今日起對外預約開放現樓示範單位，同時公布於本周五發售171伙海景戶，包括145伙三房戶、26伙四房戶。該盤推出全新「海濱新體驗」折扣優惠，優惠期至8月1日，買家可享2%折扣，即選用「EASY PLUS」建築期付款計劃，最高可享19%折扣，比之前最高直減折扣20%，減少1%，即變相加價。以最

新修定價單1G號所示第1座35樓D單位，實用面積702方呎，扣除折扣優惠後合約所列樓價為1,202.5萬元，呎價17,130元。

21 BORRETT ROAD加推四房戶招標

同系半山「亞洲樓王」21 BORRETT ROAD加推18樓3號室招標，實用面積2,194方呎，四房雙套房型，本周五起招標，6月3日截標。

龍湖集團及合景泰富集團合作發展的啟德尚·瑋濶昨加推67伙，涉及高座(第1座及第2座)住宅單位，並落實於本周五發售155伙。合景泰富集團海外拓展部香港區總經理蘇維文表示，近期市場氣氛持續正面，昨日加推67伙，分佈於第1座及第2座，戶型包括一房佔1伙、兩房佔4伙、三房佔2伙、三房一套房佔60伙，單位實用面積334至854方呎，並全數推出當中一房及兩房戶型單位。

龍湖集團香港營銷總監黃少鴻表示，昨日加推67伙將維持最高20%折扣，折實價1,008.04萬至2,784.61萬元，折實呎價25,277至32,993元，折實平均呎價28,468元。

啟德THE HENLEY 1次輪累收3359票

同區恒基地產旗下THE HENLEY 1次輪昨晚截票，恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示，THE HENLEY 1次輪累收3,359票(中介人佔35票)，超額認購逾33倍，項目將於今晚開售第二批共96伙。

逸南或加推 高爾夫·御苑沽2洋房

另一邊廂，剛於上周五開價、恒基地產旗下鴨脷洲逸南收票反應熱烈，恒基物業代理營業(二)部總經理韓家輝表示，逸南考慮短期內加推單位，為迎合年輕一代的生活態度，項目設有「Medi Club」會所連綠化園林面積逾3,850平方呎，採用萬花筒色彩萬千概念，洋溢地中海式風格，設施多元化，除了會所配套外，項目亦鄰近3山6灘5園，365日體驗多姿多彩海濱生活。

他又稱，已屆現樓的粉嶺高爾夫·御苑昨以招標形式沽2幢獨立洋房，套現逾1億元。其中C3獨立洋房實用面積2,602平方呎，五房設計，連1,293平方呎花園、517平方呎天台及129平方呎平台，成交價5,055萬元。而C8獨立洋房實用面積2,652平方呎，同樣是五房設計，連1,286平方呎花園、517平方呎天台及128平方呎平台，成交價5,028萬元。

疫境慳錢 調查：近半人開支月削13%

疫情後不同組別的消费態度

買前會先仔細考慮 喜歡且能負擔就買

組別	買前會先仔細考慮	喜歡且能負擔就買
年輕人士	38%	29%
家長	45%	20%
中產人士	49%	18%
整體	44%	22%

度」調查結果，近半受訪者稱去年減少了每月開支，整體減幅達13%。即便疫情結束，超過七成受訪者認為會比疫情前更加務實消費，減少部分不必要的花費，更有逾四成人坦言，會在購買非必需品前「仔細考慮」。

超七成人未來消費將更務實

該行信用卡及無抵押信貸業務主管李冠康於線上記者會表示，48%市民表示在疫情下有減少消費，每月節省約4,600元。就整體受訪者而言，每月開支平均減少1,600元，減幅為13%。去年居家辦公、學習以及防疫措施下，大部分市民減少了外遊、高檔品牌用品、外出用餐及公共交通的費用，有些項目甚至是「零支出」。

疫情也令港人的生活消費更趨數碼化。七成受訪者表示，他們去年網上消費額相比2019年增加了12%。分別有48%、47%及33%的受訪者表示，每周至少進行兩至三次網上外賣點餐、虛擬會議及網上消費，形成新的消費及生活常態。各年齡組別的消费模式也有不同方向的改變，年輕人主要為參加網上自我增值課程，家長以購買個人電子產品及安排子女網上課外活動為主，而中產人士則以參加網上運動課程為主。

年輕人對疫後消費將最寬鬆

值得注意的是，年輕人縮減開支幅度高達16%的同時，對疫後的消費態度則最為寬鬆，有29%覺得只要喜歡並能夠負擔的就會直接購買，遠高於家長(20%)和中產人士(18%)。換而言之，這一組群更有可能進行「報復式消費」，更利推動整體零售市場的復甦。

消費券刺激 全年簽卡料勁增

下半年政府將推5,000元電子消費券，李冠康期待此舉將刺激市民消費慾望。他透露，首季度的信用卡本地簽賬額按年已有單位數增長，新卡客戶亦按年升50%，料全年信用卡簽賬額可有雙位數增幅。他預估，下半年海外消費和一些非必需品消費的復甦將更為強勁。花旗是次調查於3月中進行，透過網上以隨機形式訪問了超過1,202名年齡介乎21至60歲市民，個人收入為12,000元或以上。且將受訪者按年齡分為三個組別，年輕人(21-30歲未婚或已婚未有子女)、家長(21-60歲育有12歲或以下子女)、中產人士(收入為35,000元以上或月家庭收入50,000元以上的家長)。

彩興苑低層453呎叫1111萬放售

香港文匯報訊(記者 黎梓田)樓市步入復甦，價碼低的資助房屋物業成為二手焦點，加上新一期居屋公布價單，不少買家回流二手居屋市場。近日二手居屋市場出現多宗千萬元高價成交，市況相當嚇人。位處市區的新落成居屋彩虹彩興苑，向來被視為居屋王之一，最近有業主嘗試挑戰全港新高紀錄。隨着兩年禁售期解禁，該屋苑錄得首個二手放盤。有代理透露，業主希望在自由市場上以1,111萬元放售，若能成功售出挑戰全港居屋樓價及呎價新高。

呎價叫2.45萬 挑戰居屋王

富誠地產助理分行經理謝婉玲表示，彩興苑首個二手放盤為B座低層8室，實用面積453方呎，綠表叫價700萬元，綠表每呎叫價

近期矚目資助房屋成交

成交單位	面積	成交價	備註
樂富富強苑E座高層4室	645方呎	1,100萬元	全港造價最貴居屋王
鯽魚涌康山花園8座中層F室	592方呎	1,088萬元	苑苑造價新高
屯門建生邨樂生樓高層10室	598方呎	365萬元(綠表)	屯門區公屋綠表市場新高

資料來源：市場消息

製表：記者 黎梓田

15,453元。代理稱，業主聲稱如有買家願意補地價數百萬，便會馬上在自由市場放售，開價為1,111萬元，每呎叫價2.45萬元，挑戰全港居屋樓價及呎價新高。

事實上，近期資助房屋市場破頂消息不絕，例如樂富居屋富強苑E座高層4室，實用面積645方呎，3房間隔，新近以1,100萬元

易手，實用呎價17,054元，成交價屬屋苑新高之外，更成為全港成交價最貴居屋王。另外，屯門公屋建生邨樂生樓高層10室，實用面積598方呎，採3房間隔，業主原叫價420萬元放盤，議價後終減55萬至365萬元綠表價易手，成交價創屯門區公屋綠表市場新高，綠表呎價為6,104元。